Vom Bauen einer schönen Stadt

Die zweite. Jetzt wird gebaut.

UNIKASSEL
VERSITÄT

STADT
BAUNATAL

Projektbericht 2. Semester (Wintersemester 2007/2008):
Vom Bauen einer schönen Stadt - Entwicklungsperspektiven der Innenstadt von Baunatal - Die Zweite. Jetzt wird gebaut.

Betreuung durch:

FG Städtebau
Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Projektteilnehmer:

Marcus Beyer
Stephanie Doering
Janne Jakob Fleischer
Anna Gisick
Alexander Gottfried
Dominik Koj
Katharina Kuznik
Caihua Liu
Julia Trapp
Nadja Uhlig
Pei Zhang

Endredaktion und Korrektur:

Stephanie Doering
Anna Gisick
Katharina Kuznik
Julia Trapp
Nadja Uhlig

Layout und Satz Projektbericht:

Marcus Beyer
Janne Jakob Fleischer
Alexander Gottfried
Dominik Koj
Caihua Liu
Pei Zhang

Modellfotografien:

Pei Zhang
Caihua Liu

Inhaltsverzeichnis

Seite

Einführung 5
von Stephanie Doering und Anna Gisick

Rückblick: Ergebnisse des vorherigen Semesters 7
von Katharina Kuznik und Alexander Gottfried

Vorgehensweise und Arbeitsprozess 11
von Nadja Uhlig und Marcus Beyer

Allgemeine Zielstellung der Entwurfsarbeiten 13
von Julia Trapp, Dominik Koj und Janne Jakob Fleischer

Entwürfe

Von Nadja Uhlig und Marcus Beyer:
„Neue Einblicke“ 19

Von Julia Trapp und Dominik Koj:
„Geschäftszentrum im Nordosten“ 35

Von Stephanie Doering und Anna Gisick:
„Baunatal erleuchtet - Innenstadt beleben“ 47

Von Pei Zhang und Caihua Liu:
„Lebendiges Center“ 65

Von Janne Jakob Fleischer:
„Wachstum durch Schrumpfung - ein Vorschlag“ 79

Von Katharina Kuznik und Alexander Gottfried:
„Hochwertiges Wohnen im Stadtkern - Stadtvillen in der Baunataler Innenstadt“ 105

Von
Julia Trapp, Dominik Koj und
Janne Jakob Fleischer

Allgemeine Zielstellung

Gesamtkonzeption

Für das beplante Gebiet der Baunataler Innenstadt wurde ein Gesamtkonzept entwickelt, das allgemeine Ziele benennt, Handlungsfelder aufzeigt und verschiedene Interventionsbereiche herauskristallisiert. Der Großteil der nachfolgenden Entwürfe bezieht sich auf diese Gesamtkonzeption und versucht die hier festgelegten Rahmenvorstellungen auf das Entwurfsgebiet zu übertragen.

Bei der Zielbenennung werden zunächst allgemeine Ziele vorgestellt die so gut wie alle Einzelentwürfe in ihren Kernaussagen verfolgen. Im zweiten Teil werden dann konkrete Projekte vorgestellt, die die allgemeinen Ziele in bauliche Lösungen umsetzen. Teilweise sind in den Entwürfen nicht alle hier formulierten Ziele enthalten, denn primär ging es für die Projektteilnehmer darum, städtebauliche Erfahrungen zu sammeln. Es sind dementsprechend in den Einzelentwürfen unterschiedliche Schwerpunkte verfolgt und somit unterschiedlich starke Konkretisierungen der allgemeinen Ziele erreicht worden.

Allgemeine Ziele

Neue Innenstadtzonierung

Allen Entwürfen gemeinsam ist, dass die Innenstadt funktional neu strukturiert wird.

Die Baunataler Innenstadt, die zur Zeit ihrer Erbauung für 50.000 Einwohner geplant wurde, wird heute nur von etwa halb so vielen Einwohnern genutzt, da die Stadtentwicklung nicht entsprechend früherer Erwartungen verlief. Die Innenstadt ist flächenmäßig entsprechend überdimensioniert.

Dies hat zur Folge, dass im Bestand die Einzelhandelsmagneten Herkules, die Einzelhandelsagglomeration in der Passage im Nordosten, Aldi und Edeka weiträumig über die gesamte Innenstadt verteilt liegen. In diese Netzstruktur sind kleinere Geschäfte lose eingestreut wodurch deren Stärke in großem Maße von den Magneten abhängt. Neben der grundsätzlichen Störungsanfälligkeit bei einem Niedergang der Magneten ergibt sich eine dünne Einzelhandelsdichte mit vielen vorhandenen und potenziellen Randlagen.

Das vorliegende Gesamtkonzept schlägt eine neue Innenstadtzonierung, also eine Neuverteilung der innerstädtischen Funktionen vor.

Diese Maßnahmen können alle unter dem Zielslogan „Wachsen durch Schrumpfung“ zusammengefasst werden.

Nutzungsmischung

Große Bedeutung hat dabei die vorhandene enge Verzahnung von Nutzungen in der Innenstadt. In den vorliegenden Entwürfen ist es

ein erklärtes Ziel, diese Nutzungsverflechtungen von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung und Wohnen auszubauen und die daraus resultierenden Vorteile zu nutzen. Die unterschiedlichen Nutzungen erzeugen unterschiedliches Publikum wodurch ein Beitrag zu einer lebendigen und vielseitigen Innenstadt geleistet wird. Durch wohldurchdachte Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen können Störungen vermieden werden.

Wohn- und Büronutzung

Insbesondere für den Westen der Innenstadt bedeutet dies, eine Umformung der zergliederten räumlichen und der nutzungsspezifischen Struktur herbeizuführen. So soll in den Konzepten für Besucher der Innenstadt als Handelsstandort der Westen an Bedeutung verlieren, und von der eigentlichen Innenstadt getrennt werden. Die bisherige Verbindung zwischen Busbahnhof und Edekamarkt soll demnach zumindest optisch gekappt werden. Das Gebiet soll stattdessen einer stärkeren Ansiedlung von Wohngebäuden und Dienstleistungsflächen dienen und in Zukunft eine eindeutigere räumliche Struktur aufweisen, dabei können vorhandene Nutzungen erhalten oder sukzessive ersetzt werden.

Erweiterung des Einzelhandelsangebots

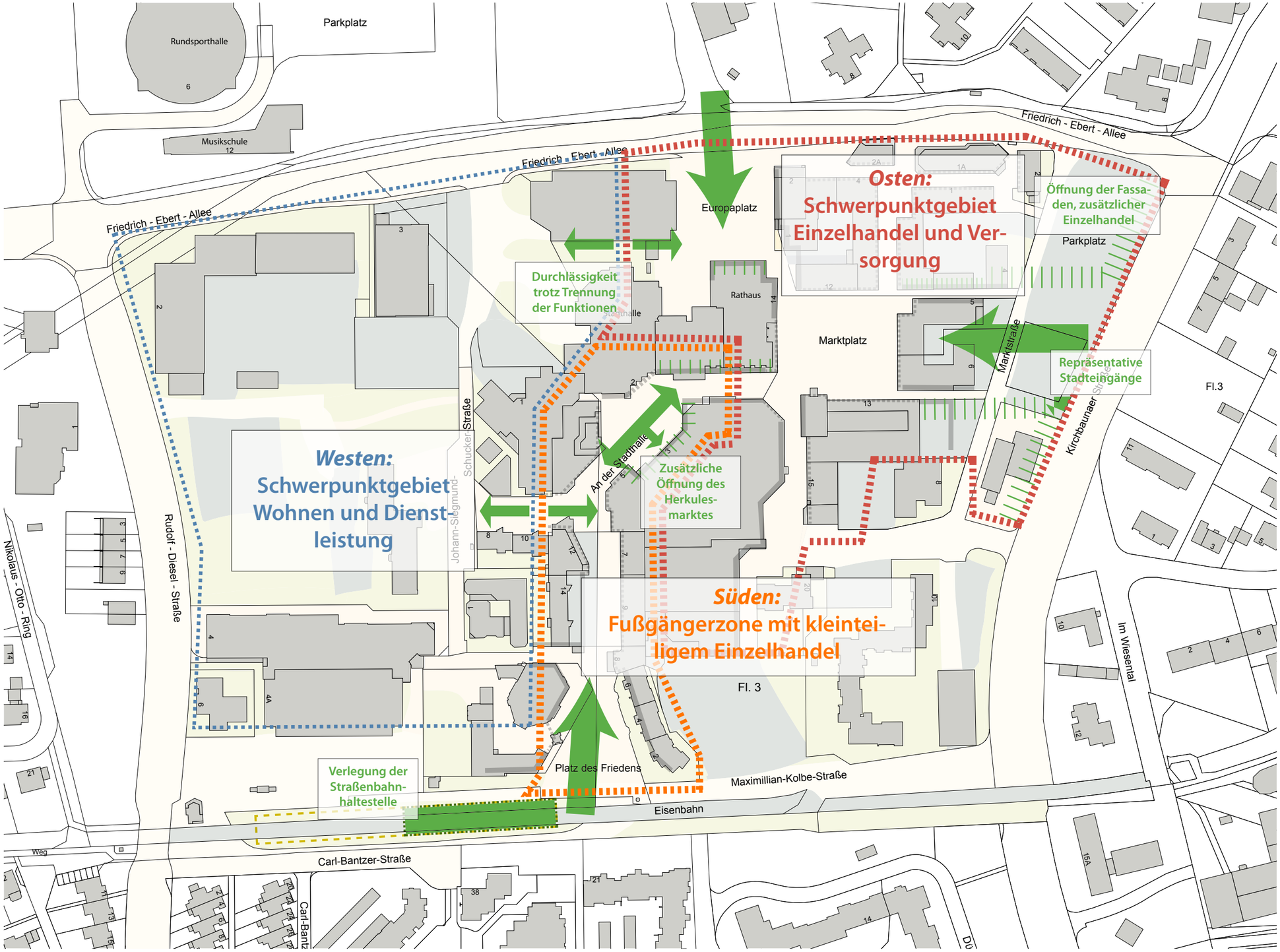
Die Baunataler Innenstadt weist gemäß einer Untersuchung des Büros Junker und Kruse („Bestandsanalyse zum Masterplan für die Innenstadt von Baunatal", Mai 2007) deutliche Angebotsdefizite in allen innenstadtrelevanten Branchen, insbesondere in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Hausrat, Unterhaltungselektronik und Elektro auf. Da eine – in Relation zu vergleichbaren Städten – geringe Verkaufsflächenzahl innenstadtrelevanter Sortimente (z.Z. nur knapp 9.000 m^2) und zugleich ein zu großer Anteil im Sortiment des täglichen Bedarfs wie Nahrungsmitteln festgestellt wurde, soll ein zusätzliches Angebot vor Ort geschaffen werden. Nach diesem Gutachten fehlt es vor allem an zentral gelegenen, auch größeren Verkaufsflächen, insgesamt bis zu 10.000m^2. Mögliche Konflikte mit der Einzelhandelsplanung des Zweckverbandes („KEP-Zentren") wurden hier nicht weiter verfolgt.

Konzentration von Geschäften im Nordosten

Aus diesem Mangel an Verkaufsflächen und der dünnen Einzelhandelsdichte ergibt sich das Bestreben, die Innenstadt in einen räumlich engeren Rahmen zu fassen und auf einem kleineren Gebiet eine höhere Dichte zu konzentrieren. Schrumpfung im Sinne einer Reduzierung des Handelsbesatzes erfolgt größtenteils im Westen der Innenstadt, das Wachstum fokussiert sich dagegen im wesentlichen auf den nordöstlichen Teil der Innenstadt an der Ecke Kirchbaunaer Straße/ Friedrich-Ebert-Allee, da der Marktplatz mit angehängter Passage als das Herzstück der Innenstadt angesehen werden kann und durch die räumliche Nähe zum Herkulesmarkt von dessen Magnetwirkung profitiert. Weitere (größtenteils unverortete) Ausstrahlung erfolgt in den Bereich des Europaplatzes und der Fußgängerzone in südwestlicher Richtung.

Außenwirkung

Das Raumangebot am nordöstlichen Parkplatz eignet sich als Expansionsfläche insbesondere auch durch die exponierte Lage an der stark frequentierten Kirchbaunaer Straße. Die Ansiedlung eines neuen Geschäftszentrums in diesem Bereich ergibt sich aus den hervorragend gegebenen Präsentationsmöglichkeiten nach außen. Diese Präsentationsmöglichkeiten sind für die Attraktivität des Handelsangebotes von essenzieller Bedeutung. Händler, die (sich) verkaufen wollen, dürfen sich nicht verstecken, sondern müssen sich zeigen (können).



Visualisierung der unterschiedlichen Nutzungsprogramme

Von
Julia Trapp,
Dominik Koj und
Janne Jakob Fleischer

Platzhalterseite für A3-Einschub

Seite 16

Titel:

blubblub

Gerade unter diesem Gesichtspunkt muss die heutige Innenstadt in ihrer geradezu schüchternen Introvertiertheit eine vergleichsweise radikale Wandlung erfahren und ein neues, selbstbewusstes Auftreten nach Außen entwickeln.

Hierzu gehören auch attraktiv gestaltete und gut sichtbare Stadteingänge, die von Besuchern nicht erst gesucht, sondern schnell gefunden werden. Im Bestand grenzen z.Z. hohe Gebäude die Innenstadt nach außen hin ab und es führen zwar viele, aber dafür oft schmale und schlecht wahrnehmbare Wege ins Innere. Diese abgeschottete Formation soll zu Gunsten einer einladenderen Öffnung aufgelöst werden. Dieser Eingang kann dann nicht nur als Zugang dienen, sondern je nach Attraktivität auch eine eigene Magnetwirkung durch räumliche Aufenthaltsqualität entfalten. Die Freiraumgestalt war für die Entwicklung der Entwürfe also auch von relevanter Bedeutung.

Welche baulichen und nicht-baulichen Lösungen gefunden wurden kann in den Einzelentwürfen für die jeweiligen Entwurfsgebiete nachvollzogen werden.

Einzelaspekte

Verlegung der Straßenbahnhaltestelle

Große Bedeutung bei der funktionalen Neustrukturierung und der Öffnung nach Außen kommt auch der Fußgängerzone zwischen Marktplatz und Platz des Friedens zu, da diese die Verbindungsachse für alle ÖPNV-Nutzer darstellt. Wie oben schon erwähnt wird den kleineren Geschäften im westlichen Bereich eine geringere Bedeutung beigemessen, die durch das angekündigte Leerfallen der Edeka-Räumlichkeiten noch weiter abgeschwächt werden wird und dadurch auf deren Weiterbestehen verzichtet werden kann. Das Konzept sieht vor, durch eine Verlagerung der Straßenbahnhaltestelle in Richtung Platz des Friedens den Besucherstrom stärker als bisher in Verlängerung des keilförmigen Platzes in der Fußgängerzone zu kanalisieren und vornehmlich die dort anliegenden Geschäfte zu stärken.

Zusätzlicher Herkuleseingang

In der nun stärker frequentierten Fußgängerzone soll gegenüber der Stadthalle ein zusätzlicher Eingang zum Herkulesmarkt entstehen. Zugleich wird der gesamte Freiraum in diesem Bereich aufgewertet, um den Kundenströmen mehr Anreize zu geben, die Fußgängerzone zu besuchen. Der zusätzliche Zugang dient in Verbindung mit entsprechenden Schaufenstern der optischen Aufwertung der bisher ungestalteten Fassade, schafft kurze Wege und bewirkt, dass die Magnetwirkung des Herkules

nicht nur über den am Marktplatz gelegenen Eingang und in die Tiefgarage ausstrahlt, sondern dass auch die Fußgängerzone zwischen Marktplatz und Platz des Friedens davon profitieren und stärker in das Handelsgeflecht miteingebunden werden kann.

Neugestaltung der Tiefgaragenzugänge

Für die gesamte Innenstadt ist die Präsentation und Öffnung von besonderer Bedeutung und auch die vorhandenen und möglicherweise neu zu schaffenden Tiefgaragen müssen darauf reagieren. So sind Zugänge zu diesen Garagen zentral, wahrnehmbar und attraktiv einzurichten. Gegebenenfalls könnte ein einheitliches Konzept Anwendung finden. Gerade im Bereich des geplanten zusätzlichen Herkuleseingangs gegenüber der Stadthalle, ist eine Neugestaltung der unansehnlichen und auch nicht barrierefreien Tiefgaragenzugänge wünschenswert.

In den Einzelentwürfen lassen sich teilweise Beispiele für eine mögliche Gestaltung der Tiefgaragenzugänge finden.

Von
Janne Fleischer

„Wachstum durch Schrumpfung - ein Vorschlag“

Dieses Entwurfskonzept verfolgt weitestgehend die allgemeine Zielsetzung „Wachsen durch Schrumpfung“ und versucht durch Neuordnung der Funktionen ein neues, kompaktes und demnach deutlich verdichtetes Innenstadtflair zu schaffen.

Dabei wird die Innenstadt in einen stärker auf Einzelhandel ausgerichteten Teil und einen stärker auf Wohnen und Dienstleistung ausgerichteten Teil transformiert. (vgl. Kapitel Ziele) Die unterschiedlichen Bereiche werden aber nicht rein monofunktional geprägt sein, sondern von zusätzlichen Wohn- bzw. Büronutzungen durchzogen sein.

Bild 1: Die in diesem Entwurf bearbeiteten fünf Einzelprojekte.

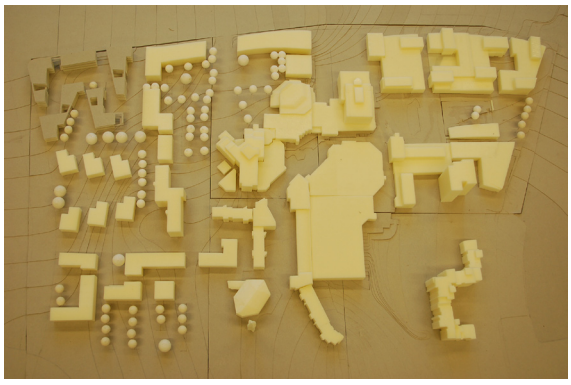


Bild 2: Modellfoto

Das Gesamtbild der Innenstadt entsteht dabei erst schrittweise durch die Realisierung der verschiedenen vorgeschlagenen Einzelprojekte. Diese Projekte können je nach Nachfrage schrittweise umgesetzt werden und sukzessive die vorhandenen Nutzungen ersetzen.

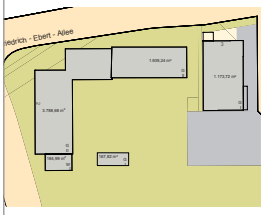
1 Innenstadtnahes Wohnen
2 Stadtvillen
3 Altengerechtes Wohnen
4 Dienstleistungscampus
5 Einkaufen, Wohnen und Freiraum am Markt

1 Innenstadtnahes Wohnen

Das hier beschriebene Areal ist vom eigentlichen innerstädtischen Kontext abgehängt. Durch das im Süden anschließende Hotel und die östlich anschließende Parkpalette ist eine fußläufige Verbindung in die Innenstadt für den Fußgänger vor Ort nicht direkt ersichtlich und auch nur über Umwege möglich. Im Nordwesten ist dieser Bereich zur Zeit von einem Flächenlager der E.ON besetzt, welches im innenstädtischen Kontext nur bedingt eine Daseinsberechtigung hat. Auch der angrenzende Aldimarkt weist keine direkte Beziehung zur Innenstadt auf und steht damit ggf. zur Disposition. Aus diesem Bestandskontext heraus wird deutlich, dass hier eine Intervention möglich und zu befürworten ist.

Diesem Entwurf folgend wird das Lager der E.ON und - unter Vorbehalt - der ALDI-Markt zurückgebaut und durch verdichtetes Wohnen ersetzt. Besonders geeignet erscheint dieser Standort durch die direkte Nähe zu den Parkanlagen im Norwesten, durch die sehr gute Einzelhandelsversorgung und die direkte Nähe zum Öffentlichen Personennahverkehr.

Bild 3: Bestandsplan



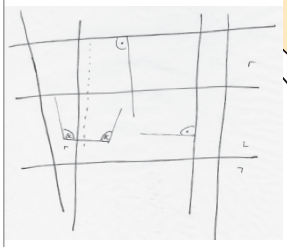


Bild 4: Skizze zur Entwurfserläuterung

Bild 5: Entwurfsplan für Stadtnahes Wohnen - Wohnschlangen

Der Entwurf sieht zwei hufeisenförmige, partiell unterbrochene Wohnschlangen vor, die in der inneren Wohnschlage auf zwei bzw in der äußeren Wohnschlange auf drei Ebenen großzügige eingeschossige Wohnungen anbieten. Große Terrassen und Austritte kompensieren dabei das Fehlen direkt zugeordnerter privater Grünflächen.

Einen hohen Wohnstandard erlaubt speziell die innere Wohnschlange, da sie durch die äußere Wohnschlange vom Verkehrslärm der

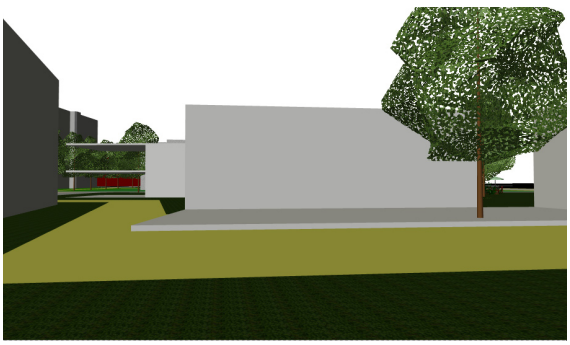


Bild 6: Rendering des zentralen Platzes

Friedrich-Ebert-Allee abgeschottet ist. Im gesamten Komplex ergibt sich eine BGF von rund 7200qm.

Erschlossen werden die einzelnen Häuser von einem zentral verlaufenden Fußweg, welcher sich durch einen Bruch in der inneren Wohnschlange zu einem kleinen Nachbarschaftsplatz hin öffnet.

PKW-Stellplätze sind im Süden und Osten an den verkehrsberuhigten Bereichen vorgesehen und weiterhin kann straßenbegleitend an der westlich tangierenden Rudolf-Diesel-Straße geparkt werden. Die Parkplatzlösung auf öffentlichem Grund bietet sich in diesem Fall an, da der Straßenquerschnitt besonders großzügig gehalten ist. In den Eckhäusern könnte, durch die große Tiefe der Häuser begünstigt, eine Integration von Garagen ins Gebäude erfolgen oder alternativ über Zufahrten zu Tiefgaragen nachgedacht werden.

Städtebaulich liegt dem Entwurf die Aufnahme der umgebenen Straßenfluchten zugrunde. Durch Spiegelung und Kreuzung der Fluchten entstehen die Gebäudekonturen. Durch die Fortführung der Gebäudefluchten auch in den Zwischenräumen, die mit Hilfe von dazwischengeschobenen und verbindenden Terrassen bzw. Terrassenhöfen umgesetzt wird, entsteht die spezifische räumliche Gestalt des Entwurfes.

Bild 8: Rendering der Parkplätze im Osten

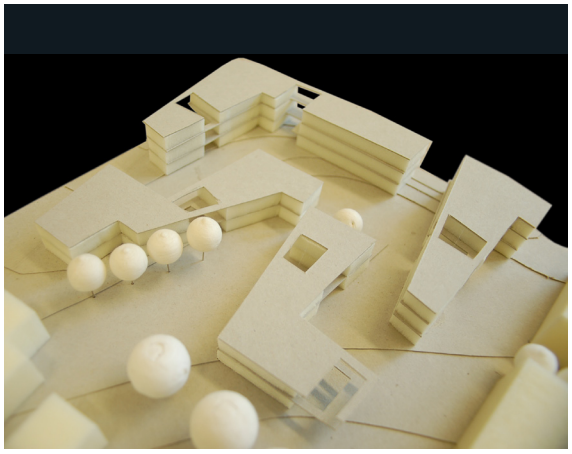


Bild 7: Modellfoto vom Entwurf

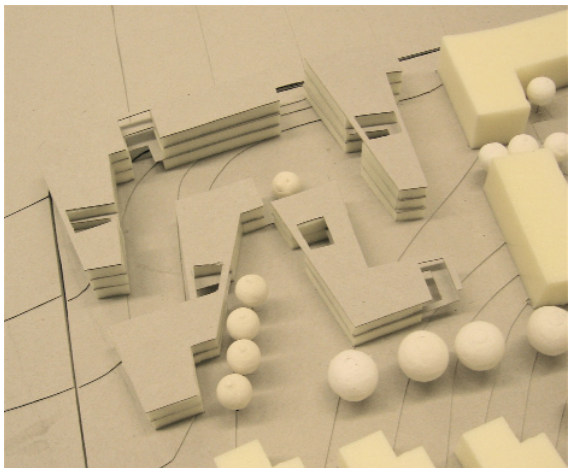


Bild 9: Modellfoto vom Entwurf

Durch die besondere Gebäudeform ist der Grundriss jeder Wohnung eine individuelle Lösung und ist somit nicht „Wohnen von der Stange“. Aufgrund dieser Komplexität konnte in der vorgesehenen Zeit nicht auf allen Maßstabsebenen konsequent eine Lösung gefunden werden. Exemplarisch soll der Grundriss einer Wohnung im südlichsten Teil der inneren Wohnschlage die Entwurfsidee vermitteln, wobei sich daraus keine einheitliche Lösung für alle Wohnungen im Areal ableiten lässt. Vornehmlich bleibt der Entwurf auf städtebaulicher Ebene.

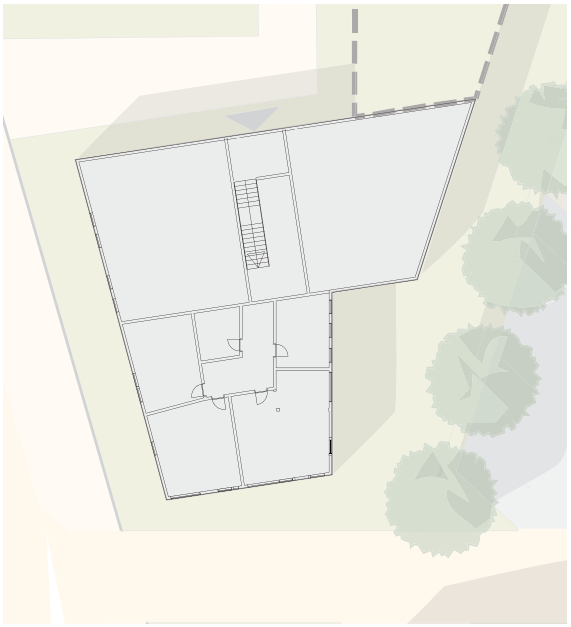


Bild 10: Erdgeschoss

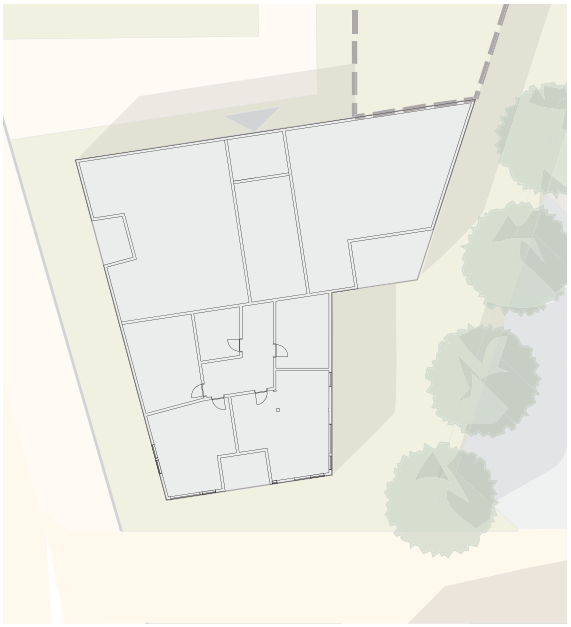


Bild 11: 1. Obergeschoss (rechts)

Bild 12: Darstellung der Gebäudnutzung

Im untersuchten Gebäudeabschnitt, der den südlichen Abschluss der inneren Wohnschlange bildet, werden sechs Wohneinheiten auf zwei Geschossen untergebracht. Jede der Wohnungen hat zwischen 100 und 140 qm und wird primär von einem zentralen Treppenhaus als 3-Spänner erschlossen. Private Freiräume werden durch - aus der Gebäudekubatur ausgeschnittene - Loggien ermöglicht. Eine Ausnahme bildet die nördliche Wohnung, die stattdessen einen Zugang zu einer der entwurfsbestimmenden Zwischenterrassen besitzt.

Die südlichste Wohnung wurde als 4-Raum-Wohnung mit kombiniertem Ess- und Wohnbereich entworfen. Dabei wurde darauf geachtet möglichst auf spitze Winkel zu verzichten und trotz einer weniger ebenmäßigen äußeren Bauform im Inneren wo immer möglich aus Praktibilitätsgründen rechte Winkel anzustreben.

Im weiteren Entwurfsprozess kann in den anderen Baukörpern, insbesondere in der dreigeschossigen äußeren Wohnschlange, auch über ineinandergesteckte Maisonette-Lösungen nachgedacht werden. Ziel sollte dabei ein möglichst breit gefächerter Zugang zu den Terrassenebenen sein.

Bilanz:

Rückbau:
Büro und Lagerflächen der E.ON:
3500qm BGF
Einzelhandel (Aldi): 1200qm BGF
ca. 95 halb-öffentliche PKW-Stellplätze.

Neubau:
Wohnen:
7100 qm BGF
ca. 40 private PKW-Stellplätze
im Konzept, mehr als TG oder
straßenbegleitend möglich.

2 Stadtvillen

Im hier beschriebenen Areal sind zur Zeit die Parkplätze des E.On-Gebäudes untergebracht. Die Stellplätze sind durch Modellierung des Geländes und umfassenden Bewuchs von der Umgebung abgetrennt. Ein großer Teil der Freifläche ist für die Geländemodellierung verwendet worden, wodurch sich ein hohes Potenzial zur Verdichtung ergibt. Der Entwurf sieht vor das Areal für den Neubau von hochwertigen Stadtvillen umzunutzen und die Parkplätze des E.On-Konzerns an anderer Stelle im innerstädtischen Raum zu ersetzen.

Durch die Lage des Baugebiets an einer ruhigen Wohnstraße ist trotz der hohen Zentralität ein ruhiges Wohnen gewährleistet. Die sechs Stadtvillen stellen auf drei bis vier Geschossen - hier kann je nach Bedarf und gewünschter architektonischer Gestalt variiert werden - große bis mittlere Wohnungsgrundrisse zur Verfügung. Der ausschließlich von der Hausgemeinschaft genutzte Garten schafft ein attraktives Konkurrenzangebot zum Eigenheim auf der grünen Wiese. Loggien und Balkone sorgen für den privaten Freiraum. Wie dem Entwurfsplan

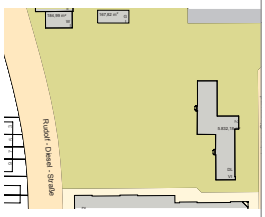


Bild 13: Bestandsplan

Bild 14: Entwurfsplan

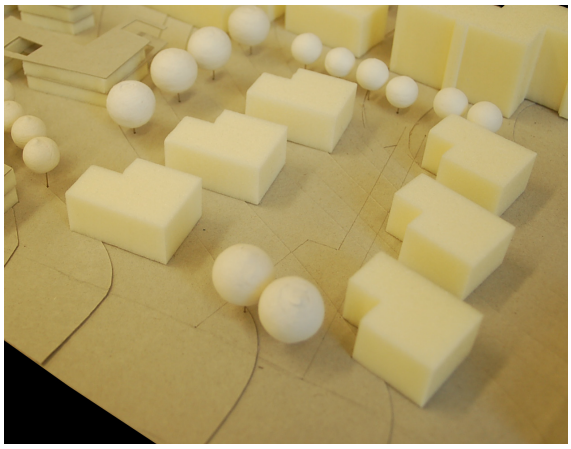


Bild 15: Modellfoto

zu entnehmen ist, sind PKW-Stellplätze direkt vor und im Erdgeschoss der Gebäude vorgesehen. Weiterhin steht im Westen eine Stellplatzfläche für Kurzparker und Gäste zur Verfügung.

Die entfallenden Parkplätze der E.On werden kompensiert, indem der vorhandene Parkplatz südwestlich des Bürogebäudes erweitert wird und zugleich im Norden (vgl. Entwurf „Dienstleistungscampus“) weitere Stellplätze entstehen, die dem E.On-Gebäude zugeordnet sind.

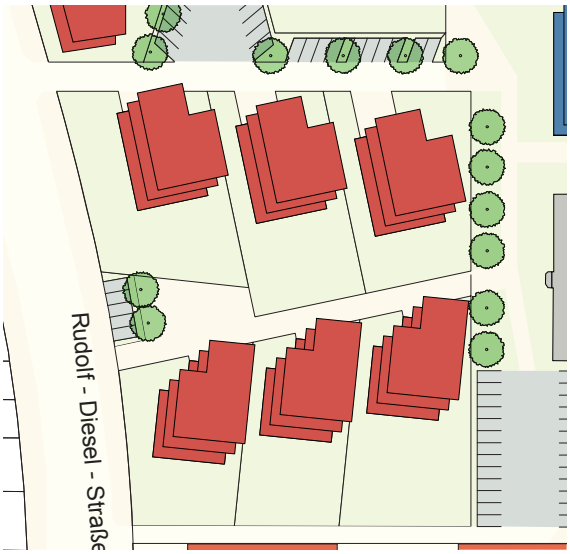


Bild 16: (rechts) Darstellung der Nutzung in den einzelnen Geschossen

Bilanz:

Rückbau:
ca. 95 PKW-Stellplätze

Neubau:
Wohnen: 4050 qm BGF
(in 30-50Wohneinheiten)
ca. 48 PKW-Stellplätze

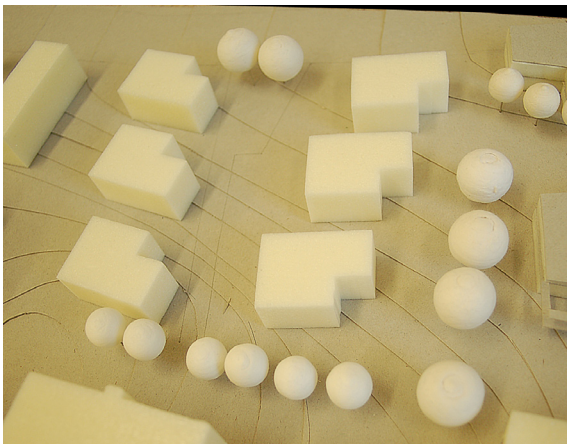


Bild 17: Modellfoto; Aufnahme von Ost-Nord-Ost

3 Altengerechtes Wohnen

Im südlichen Bereich der Innenstadt zeichnet sich ab, dass der Edekamarkt in Zukunft aus dem in Ost-West-Richtung gestellten Gebäuderiegel ausziehen wird. Die Einzelhandelsfläche im ersten Obergeschoss sowie viele Büroräume im zweiten Obergeschoss stehen bereits leer. Das südlich angrenzende Parkhaus ist nur schlecht genutzt und nach Aussage von Anwohnern und Vertretern der Stadt ein Anzugspunkt für nächtliche, lautstarke Feiern von Jugendlichen. Diese Ausgangssituation legt nahe, über einen Rückbau des gesamten Gebäudekomplexes nachzudenken.

Weiterhin ist im östlichen Bereich dieses Entwurfs, etwas abseits der üblichen Kundenströme, eine kleine Passage gelegen. Auch diese kann - muss aber nicht zwingend - in Folge der Errichtung eines Neubaukomplexes zurückgebaut werden. Dies könnte der Neuordnung der

Kundenströme dienen. (vgl. Kapitel Ziele)

Unter dem Gesichtspunkt des fortschreitenden demografischen Wandels und der Überalterung der Gesellschaft ist anzunehmen, dass der Altenpflegemarkt ein „Markt der Zukunft" sein könnte. Im Zuge von schwindender Mobilität im Alter und der damit verbundenen sinkenden Versorgungsqualität des Einzelnen liegt es nahe Altenwohneinrichtungen nah an Versorgungszentren anzusiedeln und hierdurch so weit es geht eine Selbstversorgung und Eigenständigkeit der Bewohner zu erhalten und zu fördern. Die Nähe zu einem geeigneten ÖPNV-Anschluss sollte dabei ebenfalls beachtet werden.

Es bietet sich somit an, an dem vorgeschlagenen und in Zukunft leerfallenden Ort die vorhandenen Standortvorteile zu nutzen und eine Altenpflegeeinrichtung zu etablieren.

Räumlich wird ein schlichtes, aber effektives Modell verfolgt. Ein aufgebrochener Block mit unterschiedlichen Innen- (oder Außen-)Höfen ermöglicht das Wohnen als unabhängiges Individuum, schafft aber zugleich durch eine ausreichende räumliche Fassung gegenüber der Umgebung eine ausreichende Intimität, die auch für latent demente Personen in Pflegeeinrichtungen einen hinreichenden Rahmen schafft.

Je nach Grad der benötigten Unterstützung können im städtebaulichen Entwurf die verschiedenen Gebäude unterschiedlichen Bereichen zugeordnet werden. Die genauere Planung kann erst nach intensiver Sichtung der Anforderungen für die unterschiedlichen Pflegekonzepte konkretisiert werden. Anzunehmen ist, dass im Westen, im sich zum Straßenraum hin öffnenden U-Bau die eher mobilen und eigenständigen Senioren untergebracht werden, während im hinteren, inneren Bereich eher die Pflegeeinrichtungen angeordnet werden könnten.

Bild 18: Bestandsplan

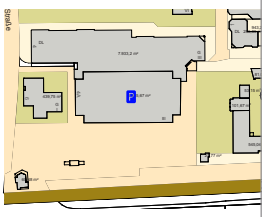


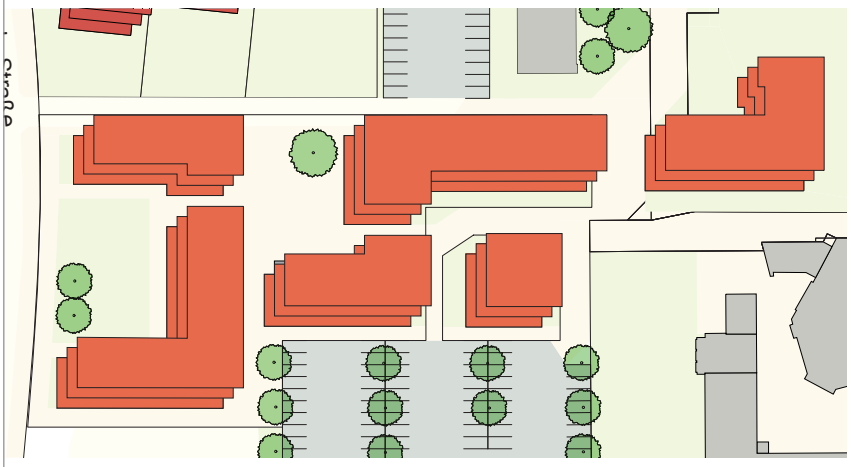
Bild 19: Entwurfsplan

Im zentralen Bereich ist ein versiegelter Platz vorgesehen, der ein urbanes Flair dieser besonderen Wohnanlage im Zentrum symbolisiert. Südlich dieses Hofes ist ein vorgerücktes Pavilliongeschoss im abschließenden Gebäuderiegel vorgesehen, in dem sich je nach Kundenzielgruppe Speisesaal, Café, Kiosk, Friseur oder ähnliche Geschäftsräume befinden können. Für den Platz im Westen, der ein eher florales Flair haben soll, könnte eine Beteiligung der Bewohner angeregt werden.

Südlich anschließend wird ein ebenerdiger Parkplatz eingerichtet, der sowohl den Anwohnern und Besuchern der Einrichtung dient, zugleich aber auch zu Spitzenzeiten der Innenstadt als Ausgleichsparkfläche dient. Gemäß der Baunataler Stellplatzverordnung wurde im Entwurf pro vier Stellplätze ein Baum vorgesehen. Zugleich wird die - nach persönlicher Einschätzung - schützenswerte Kastanie im Südosten erhalten und in Zukunft, so wie auch schon jetzt, umfahren. Für den Bereich der Innenstadt ist durch die veränderte Nutzungsstruktur in Zukunft von einem geringeren Stellplatzbedarf auszugehen.

Der Busbahnhof an gleicher Stelle wird in seiner räumlichen Dimension reduziert und im Zuge des Umbaus der Straßenbahnhaltestelle (vgl. Kapitel Ziele) auf klar strukturierte, zentrale Einstiegs- und Ausstiegsbereiche im Straßenbahnhaltestellenbereich optimiert. Ein Wendekreis ist weiterhin vorhanden, doch längere Lenkzeitpausen sollen in Zukunft an anderer Stelle erfolgen.

Bild 20: Darstellung der Nutzungen im Komplex



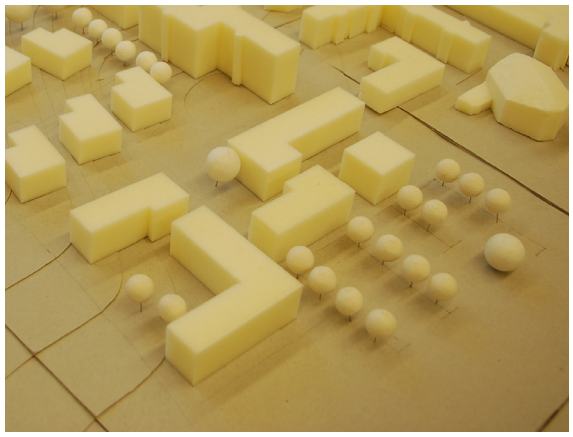


Bild 21: Modellfoto

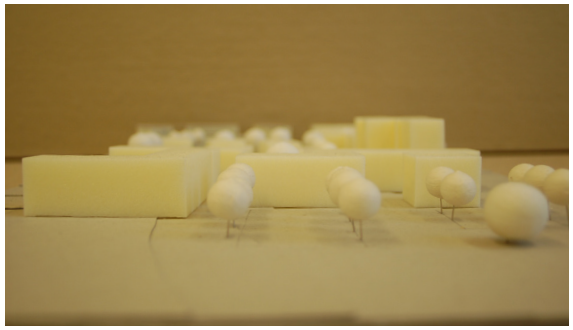


Bild 22: Modellfoto

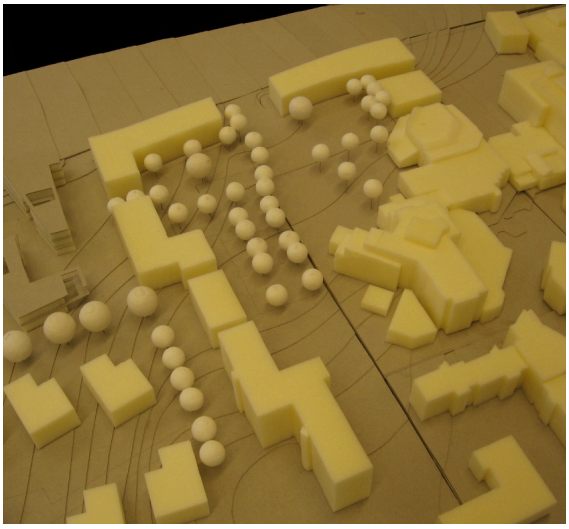
Bilanz:

Neubau:
Besonderes Wohnen: 6544 qm BGF
Gastronomie: 420qm BGF
78 PKW-Stellplätze

Rückbau:
Wohnen: 650 qm BGF
Büronutzung: 2400 qm BGF
Einzelhandel: 5500 qm BGF
230 PKW-Stellplätze

4 Dienstleistungscampus

Nördlich der Innenstadt verläuft die Friedrich-Ebert-Allee in Ost-West-Richtung. Diese Straße ist für Baunataler Verhältnisse stark befahren und dient als wichtiger Zubringer. Die städtebauliche Situation der Innenstadt reagiert darauf aber nur in begrenztem Umfang. Im östlichen Teil der Straße fehlt gar auf der Innenstadt zugewandten Seite ein Fuß- und Radweg und die anliegenden Geschäfte weisen keinerlei Öffnung zum Straßenraum auf. Der Europaplatz versucht zwar den Zugang von Norden her zu attraktivieren, zeigt aber diesbezüglich nur bedingt Wirkung. Größtenteils ist dies einfach darauf zurück zu führen, dass im Norden kein Frequenz erzeugender Faktor plaziert ist. Westlich des Europaplatzes existiert ein Parkdeck, welches zwar gut genutzt ist, aber zugleich als starke Barriere wirkt.



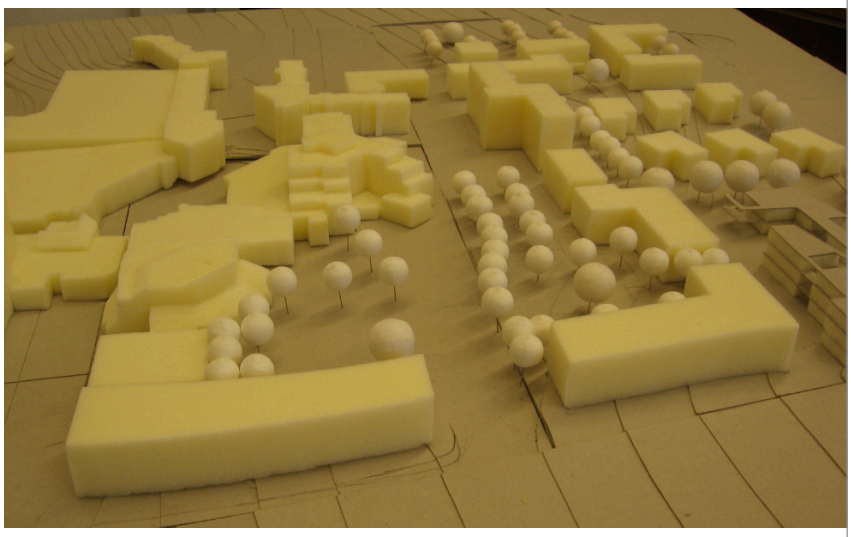


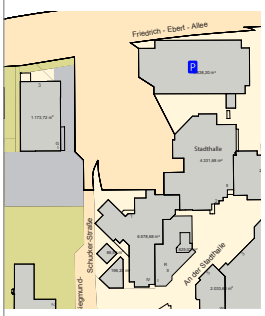
Bild 23: Modellfoto (links)
Bild 24: Modellfoto (rechts)

Dies ist der Hauptansatzpunkt bei diesem Entwurf: Eine stärkere Vernetzung des Innenstadtareals soll sichergestellt werden. Dies ist nicht nur ein räumliches Problem, sondern im hier beschriebenen Areal der Innenstadt insbesondere ein funktionales Problem.

Somit soll hier im Norden der Innenstadt von Baunatal ein Dienstleistungszentrum entstehen, welches die entsprechende Wirkung auf die Kundenströme in der Innenstadt hat. Ärzte, Finanzdienstleister, Juristen, sowie andere Berufsgruppen, die eine repräsentative Adresse benötigen, sollen hier ihren neuen attraktiven Sitz finden. Durch ausreichend Parkplätze vor Ort, durch eine ansprechende Durchgrünung im Hof und die direkte Nähe zu Kultureinrichtungen, dem Rathaus und der prosperierenden Innenstadt Baunatals mit dem umfassenden Handelsangebot wird der Standort zu einem Wachstumspol für Baunatal und vielleicht sogar für die Region. Das angrenzende Hotel - bisher eher in einer Randlage gelegen - erfährt so zugleich eine längst überfällige Aufwertung.

Bild 25: Entwurfsplan

Bild 26: Bestandsplan



Städtebaulich wird auch hier naheliegend vorgegangen. Rund um einen zentralen Parkplatz werden die Baukörper in einer Schlangenform angeordnet. Im Westen steht dabei das E.On-Gebäude in seiner orthogonalen Schlichtheit typologisch Pate, im Osten dagegen die eher skulptural anmutende Stadthalle. Der nördliche Schwung ergibt sich aus der maximalen zu bebauenden Fläche entlang der leicht geschwungenen Friedrich-Ebert-Allee.

Im folgenden Abschnitt werden die einzelnen Teile des Areals beschrieben.

Die beiden Gebäude im Nordosten weisen eine doppelte Orientierung auf. Zum einen sind Zugänge vom großzügigen Innenhof mit Parkplatz vorgesehen, zum anderen kann aber auch der angrenzende Europaplatz für einen Zugang in Frage kommen. Durch die vergleichsweise starken Höhenunterschiede, welche die Topografie vorgibt und die das Gebäude in sich lösen muss, erfolgt der Zugang zum nördlichen der beiden Gebäude auf zwei Ebenen: Vom Europaplatz aus erfolgt der Zugang ein Stockwerk tiefer als von der Parkplatzseite.

Auf der Hofinnenseite ist ein kleiner Vorplatz eingerichtet, der eine Schutzzone zwischen Haus und Parkplatz bildet.

Der Höhenunterschied in der Gebäudeumgebung wird sowohl über eine Rampenanlage, als auch über Treppen überwunden. Die Rampe, die das südliche Gebäude weitläufig umfährt und dabei regelmäßig Ruhezonen zur Verfügung stellt, ist nach den üblichen Regeln der Technik rollstuhlgerecht. Die Ruhezonen auf halber Strecke laden zum Verweilen ein und ermöglichen einen leicht erhobenen Blick über den Europaplatz. Die Treppe ist der schnelle Weg zwischen den beiden Baukörpern hindurch. Gegebenenfalls könnte sie in den architektonischen Ausdruck der zusammengehörigen Gebäude einfließen.

Der Verlauf der Rampe wird auch im Bereich des zentralen Parkplatzes fortgeführt. Der so entstandene Fußweg ermöglicht es den Parkplatz direkt und ohne Umwege zu durchqueren. Eine Barrierewirkung, die durch den Koflikt zwischen Fußgängern und Kfz entsteht, wird somit weitestgehend minimiert.

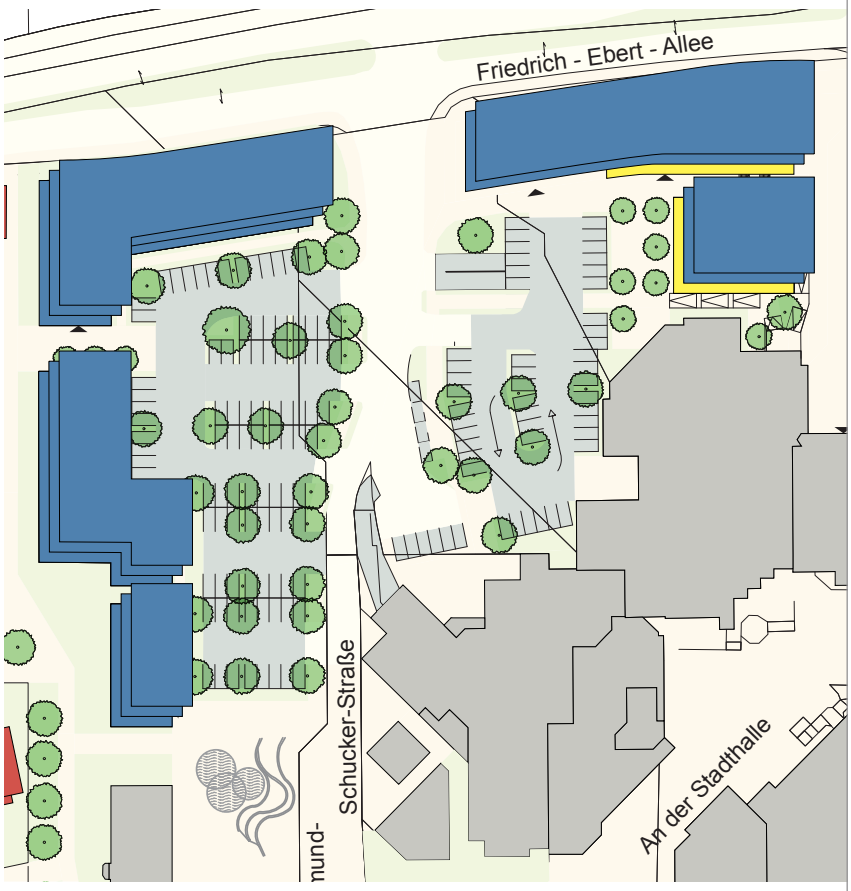


Bild 27: Darstellung der vorgesehenen Nutzungen

Der Parkplatz wird zu beiden Seiten der Sigmund-Schucker-Straße angelegt und von den neu entstehenden Gebäuden umrahmt. Der westliche Teil des Parkplatzes ist dabei vor allem durch eine effektive Verwendung des Raumes geprägt, d.h. es wurde das Ziel verfolgt möglichst viele Fahrzeuge auf möglichst wenig Platz unterzubringen. Die Baunataler Vorgaben aus der Stellplatzverordnung bzgl. Bepflanzung wurden dabei weitestgehend beachtet. So wurden pro vier Parkplätzen jeweils ein Baum vorgesehen, der auf dem Parkplatzareal realisiert wurde. Weiterhin sind gestaltete Freiräume geplant, die beispielsweise als Pausenbereiche von den Mietern der neuen Büroräume genutzt werden könnten, oder aber Schutzraum für kreuzende Fußgänger zur Verfügung stellen.

Bild 28: Rendering des östlichen teil des Parkplatzes

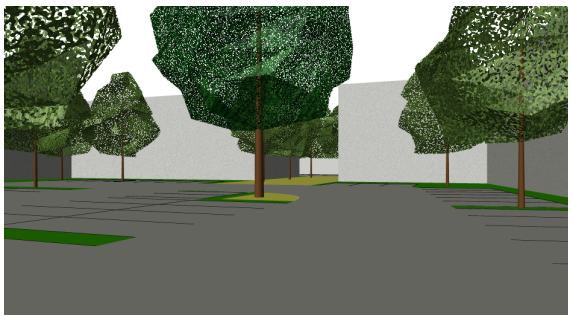


Bild 29: Rendering vom westlichen Teil des Parkplatzes

Der östliche Bereich des Parkplatzes muss auf die vorgesehene Tiefgarage Rücksicht nehmen, insbesondere in Bezug auf die Durchgrünung. Weiterhin muss hier auf die verzahnte städtebauliche Umgebung geachtet werden und so eine der Situation angemessene Lösung ge-

Bild 30: Durchblick vom Parkplatz ins benachbarte Wohngebiet

funden werden. Zusätzliche, einschränkende Rahmenbedingungen resultieren aus der Fortführung des Fußweges vom Europaplatz über den Parkplatz und aus der Anordnung des Bühneneingangs der Stadthalle. Hier muss weiterhin die Anlieferung erfolgen können, wodurch im vorliegenden Entwurf im Süden ein scheinbar ungenutzter Freiraum entsteht, der nun im Bedarfsfall auch von großen LKWs vom Hotelvorplatz aus angefahren werden kann. All diese Aspekte sorgen für die besondere räumliche Herausforderung am Ort, die in der abknickenden Form und der unterbrochenen Anordnung der Parkplätze eine Lösung erfährt.

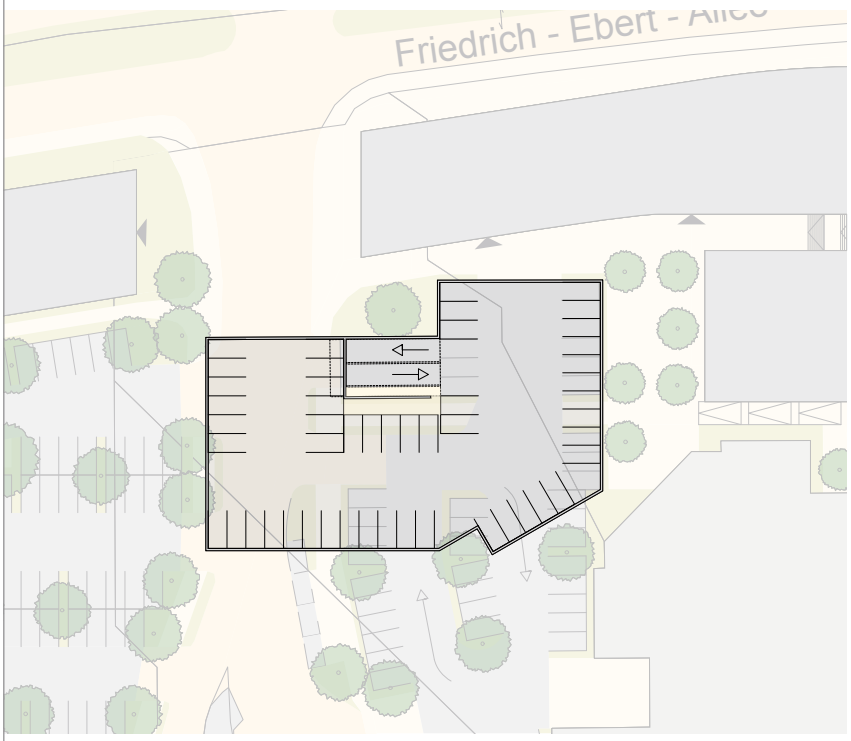


Bild 31: Darstellung der vorgesehenen Nutzungen

Die eingezeichnete Tiefgarage soll vorwiegend den in den neu gebauten Bürgebäuden arbeitenden Menschen dienen, wodurch somit auf ein zweite Erschließung verzichtet werden kann und auch der Zugang für Fußgänger über die Zufahrtsrampe erfolgt. Eine Begrünung des umgebenen Parkplatzes ist in der vorliegenden Form weiterhin weitestgehend möglich.

Die Gebäude im Westen sind einfache Bürobauten ohne besondere architektonische Finesse. Sie dienen auch der räumlichen Abgrenzung zwischen Dienstleistungscampus und den anschließenden Wohngebieten.

Bilanz:

Neubau:

Büronutzung:
6900 qm BGF (West)
3400qm BGF (Ost)

Einzelhandel:
1700qm BGF (Ost)

PKW-Stellplätze:

97 (West); 56 (Ost); 57 (TG)

Rückbau:

PKW-Stellplätze:
180 (Parkdeck); 40 (Grünraum)

5 Einkaufen, Wohnen und Freiraum am Markt.

Bestandscharakteristik

Der Bereich der Innenstadt rund um den Marktplatz in Richtung Osten wird von einer kleinteiligen, zergliederten Struktur von ein- bis zweigeschossigen Flachbauten, sowie einem daran im Osten anschließenden Parkplatz dominiert. Die Baustruktur ist trotz ernst gemeinter Aufwertungseingriffe in den 80er Jahren überaltert und zumindest für externe Kunden raumstrukturell verwirrend. Das Einzelhandelsangebot ist nicht zeitgemäß und von einer Qualität, die dem Zentrumsanspruch Baunatals nicht gerecht wird. Diese Qualität des Einzelhandelsangebotes hängt einerseits mit der naheliegenden Konkurrenz in der Kasseler Innenstadt zusammen, hat aber auch in besonderem Maße mit der kleinteiligen Ladenstruktur zu tun. Eine Magnetwirkung für das Umland kann sich in einer solchen Struktur nur entfalten, wenn die Mischung des Angebotes stimmt. Doch zur Zeit stimmt diese nicht und da ein Eingriff in den Einzelhandel mit planerischen Mitteln in diesem Bereich schwer ist, wird mit diesem Entwurf der Versuch unternommen durch einen gezielten und selbstbewussten Eingriff in die räumliche Struktur der Innenstadt dieser den nötigen Aufwind für eine erfolgreiche Zukunft zu verschaffen.

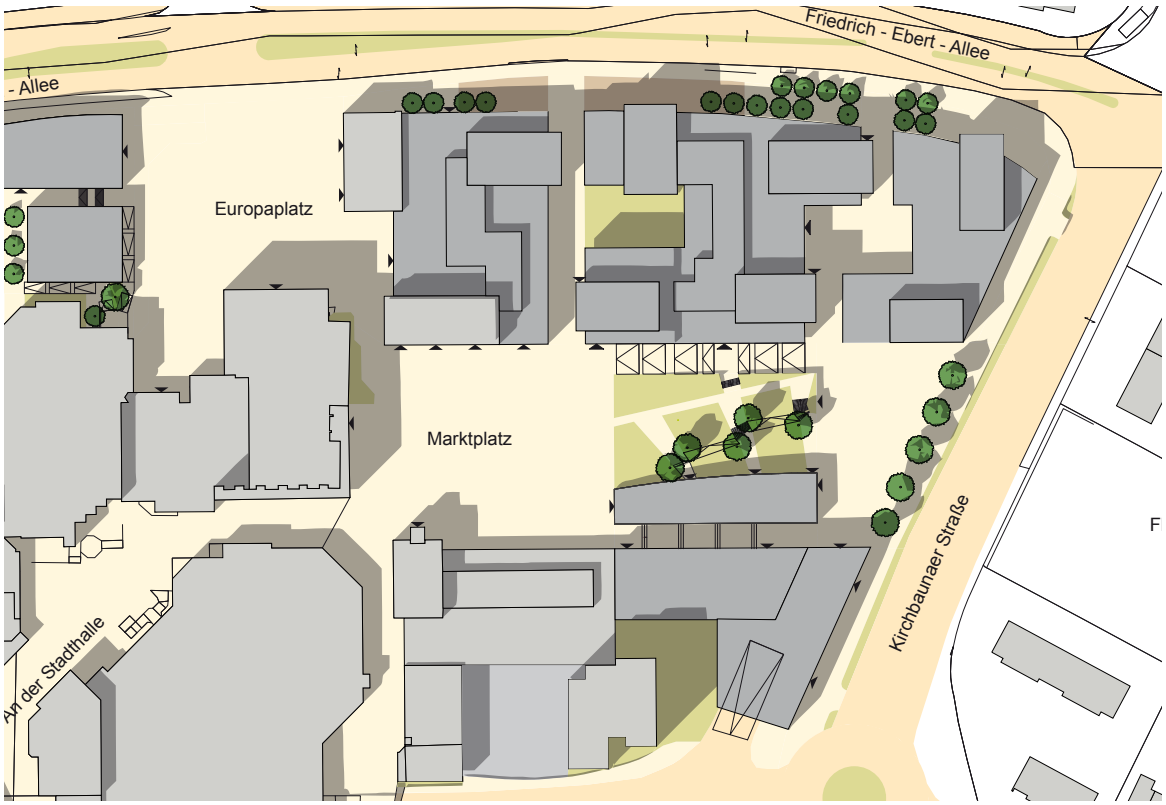


Bild 32: Bestandsplan

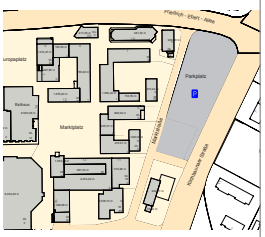


Bild 33: Entwurfsplan (verkleienert)

Bild 34: Entwurfsplan (verkleienert)

Entwurfsumriss

Räumliches Ziel für den Osten der Innenstadt ist es, den Marktplatz stärker von außen her wahrzunehmen, ihn für die Nutzung des Zentrums stärker einzubinden und die umgebende Bebauung stärker auf diesen Freiraum hin auszurichten. Klare Raumkanten sollen dabei präferiert werden. Im vorliegenden Entwurf erfolgt die Umsetzung dieses Konzeptes in erster Linie durch die Verlängerung des Platzes nach Osten bis hin zur Kirchbaunaer-Straße und der klaren Bekenntnis der umgebenden Bebauung zu dem Freiraum in der Mitte.

Im Norden des betrachteten Raumes der Innenstadt soll ein integrierter, unterschiedliche Funktionen verbindender Einkaufszentrumsbau entstehen.

Der Freiraumbereich im Osten wird durch einen den Geländesprung überwindenden Pavillionbau begleitet werden.

Der Süden ist durch schlichte Blockrandbebauung geprägt.

Exkurs Tiefgarage

Der gesamte Osten wird, um den Wegfall des großen Parkplatzes zu kompensieren, von ei-

Bild 35: Darstellung des Tiefgaragenkomplexes mit Zufahrten, Rampen und Treppenhäusern

ner eingeschossigen und von Süden und Norden erschlossenen Tiefgarage unterkellert. Es sollen etwa 300 Stellplätze entstehen, welche die zum Teil weggefallenen Parkplätze in der ganzen Innenstadtplanung kompensieren.

Die Tiefgarage ist, obgleich nur eingeschossig, nicht ebenerdig entwickelt, sondern in unterschiedliche Ebenen gegliedert. Dies hängt mit der umgebenden Topografie und dem Bestreben zusammen allzu lange Rampen zu vermeiden. Obgleich ein größerer Parkplatzbedarf höchstwahrscheinlich nicht besteht, ermöglicht die Staffelung zugleich auch die zusätzliche Einrichtung eines zweiten Tiefgeschosses im westlichen Teil.

In der Tiefgarage zeichnen sich bereits die Treppenhäuser der Wohntürme ab. Weiterhin sind fünf bis sechs Aufgänge zur Oberfläche vorgesehen. Die Zufahrt zur zentralen Tiefgarage erfolgt von Süden und Nordenwesten.

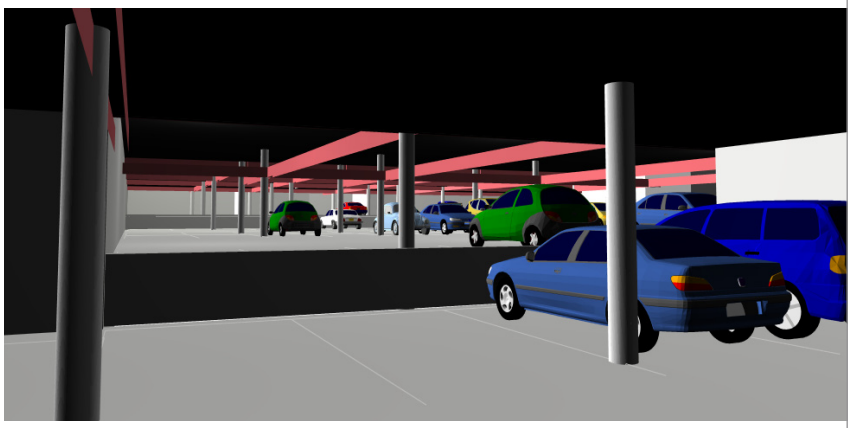
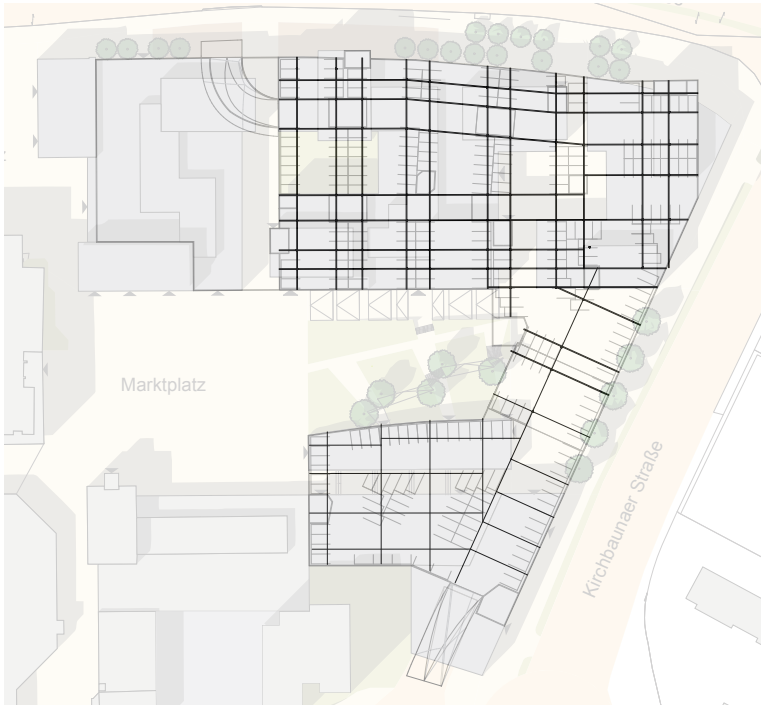
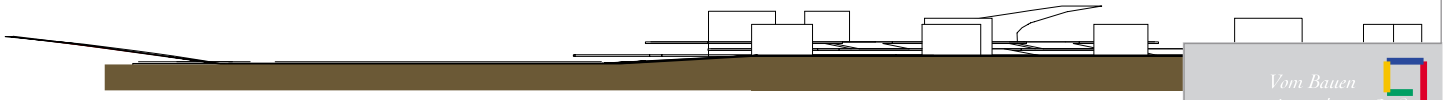


Bild 37: Rendering der Tiefgarage
Bild 38: s.o.
Bild 39: s.o.

Bild 36: Darstellung der unterschiedlichen Ebenen und Rampen (unten)

Bild 40: Darstellung der Unterzüge und Säulenstruktur auf der das gesamte Gebäude Gebäude fußt. (oben)





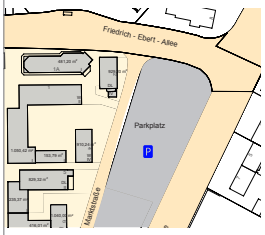
Einkaufszentrum im Nordosten

Im nördlichen Bereich entsteht ein Bauensemble aus drei strukturell ähnlichen, aber funktional unabhängigen Teilgebäuden. Zwischen den Gebäudeteilen verläuft jeweils eine Erschließungsstraße, die sich zu einem Innenhof öffnet.

Im Gebiet werden lediglich die beiden Bankgebäude an Markt- und Europaplatz erhalten und werden zum Thema des gesamten Entwurfes gemacht. Aus einem zweigeschossigen Sockel ragen vereinzelt Solitäre heraus und lockern so das Gebäude auf. Funktional betrachtet wird das Thema der Stapelung von Funktionen hier vollführt. Die zwei unteren Stockwerke dienen vorwiegend dem Einzelhandel und vereinzelt auch Dienstleistungsnutzungen und in Stockwerk drei und vier entstehen in den Türmen verschiedenartige Wohnungen.

Das Erdgeschoss orientiert sich an dem Zielbild der europäischen Stadt mit Straßenbezug, Vielfältigkeit in der Nutzung und Variabilität. Auf eine innere Erschließung soll weitestgehend verzichtet werden. Der direkte Bezug von innen nach außen und umgekehrt soll im Vordergrund stehen. Im gesamten Komplex sind großzügige Schaufenster und eine Vielzahl von eindeutig erkennbaren Zugängen vorgesehen.

Bild 41: Bestandsplan



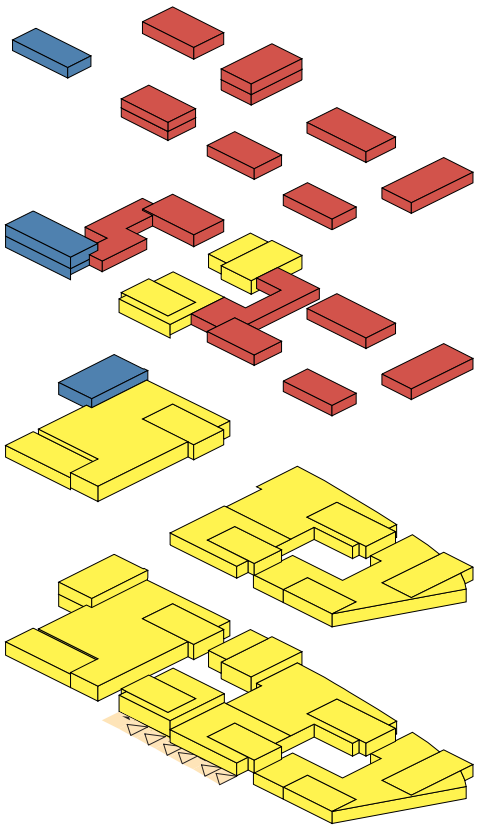


Bild 44: Explosionsgrafik zur Darstellung der Nutzungen sowie Gebäudestruktur

Bild 42: Süd-Ansicht zur Darstellung der Gebäudehöhen und Topografie (ohne Fassadengestaltugn)

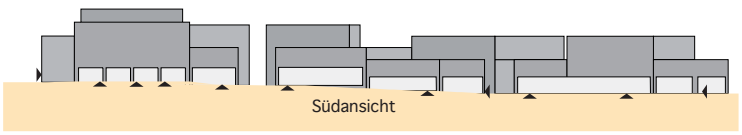
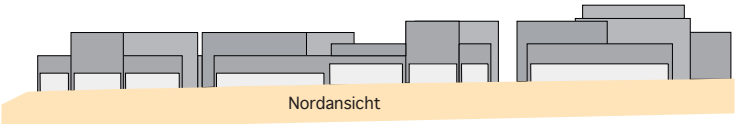


Bild 43: Nord-Ansicht zur Darstellung von Gebäudehöhen und Topografie (ohne Fassadengestaltung und Vegetation)



Östlicher Teil : Gebäude an der Kirchbaunaer Straße

Dieser Teil verfügt über ein bis zwei Ladengeschosse, die von einem Mieter genutzt werden können. Durch die besonders exponierte Lage wäre hier die Etablierung eines kleineren, durch die einfache Wahrnehmung wirkenden Magneten für den täglichen Bedarf zu empfehlen. Zum Beispiel könnte der im westlichen Teil der Innenstadt der Rückbau-Planung zum Opfer gefallene ALDI-Markt hier eine neue Bleibe finden. Das zweite Ladengeschoss könnte, sofern sich keine Interessenten für die Einzelhandelsnutzung finden lassen, durch die geringe Tiefe des Gebäudes auch in Büro- oder Wohnflächen umgewandelt werden. In den beiden herausragenden Türmen sind zweigeschossige Maisonettewohnungen vorgesehen.

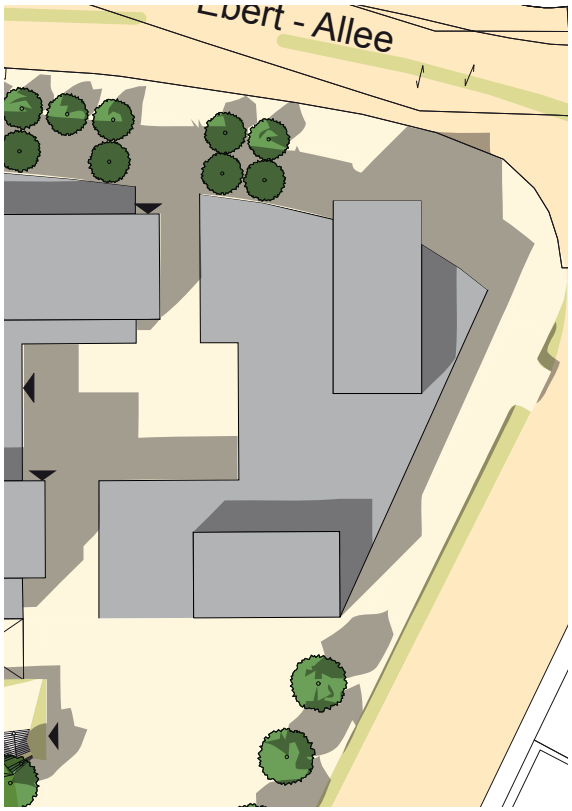
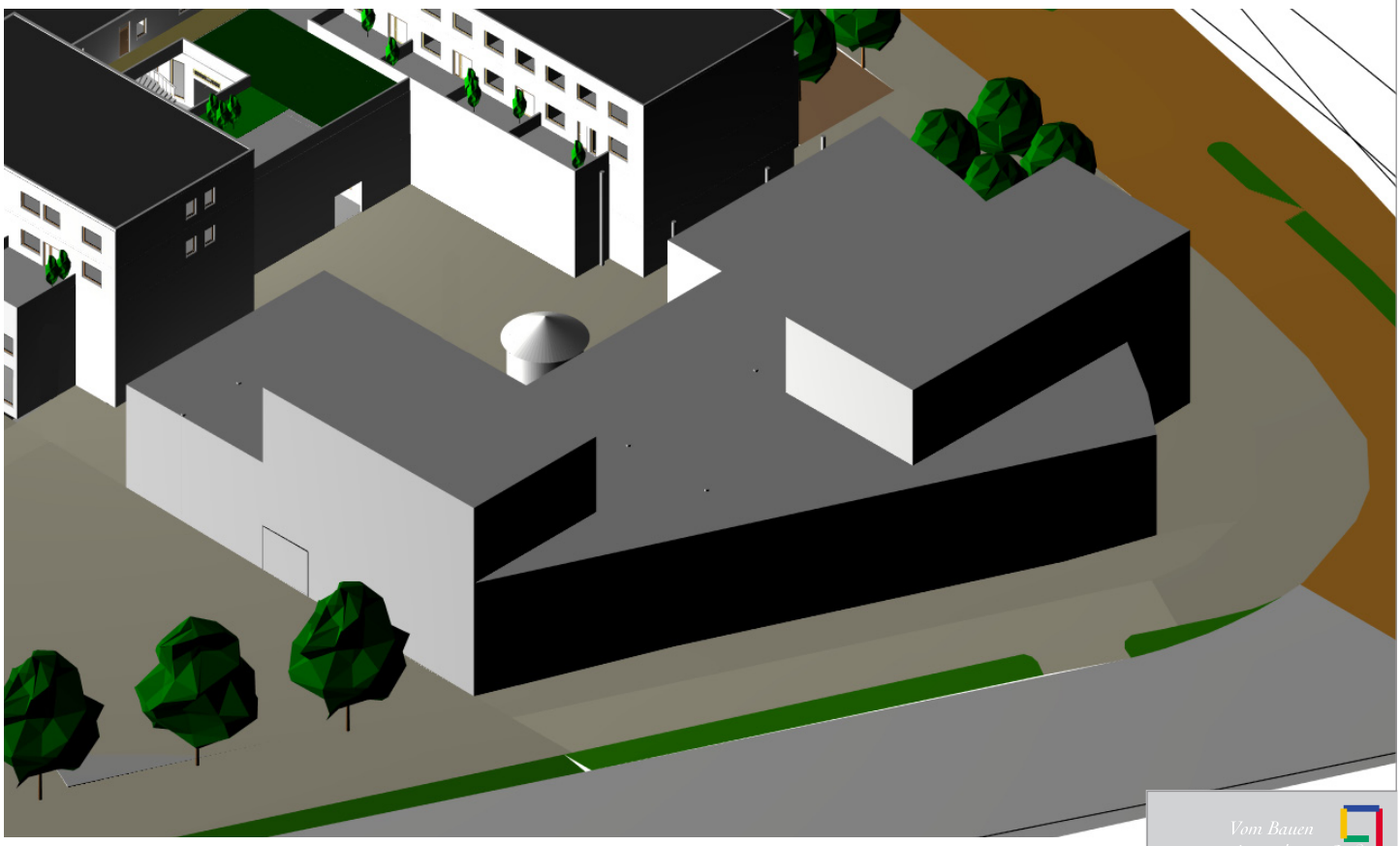


Bild 45: Entwurfsplan (M 1:1000)

Bild 46: Rendering



Der zentrale Teil

Über die gesamte Breite des Gebäudes überwindet die Topografie ungefähr ein Wohn-Geschoss (ca. 3 Meter). Dies sorgt dafür, dass im Gesamtkomplex ein oder mehrere Brüche entstehen, an denen eine Angleichung der unterschiedlichen Höhen stattfinden muss.

Diese Angleichung wird hier im zentralen Teil des Kompexes über eine Anpassung der Geschosshöhen gelöst. Wie in der Ansicht zu erkennen ist, kommen im östlichen Teil auf drei Geschosen (zweimal Gewerbe, einmal Wohnen) im westlichen Teil lediglich zwei Geschosse. Die daraus resultierende größere Geschosshöhe wird im westlichen Teil intern für eine Splitlevel-Lösung der Ladenarchitektur in besonderer Weise genutzt.

Bild 47: Entwurfsplan

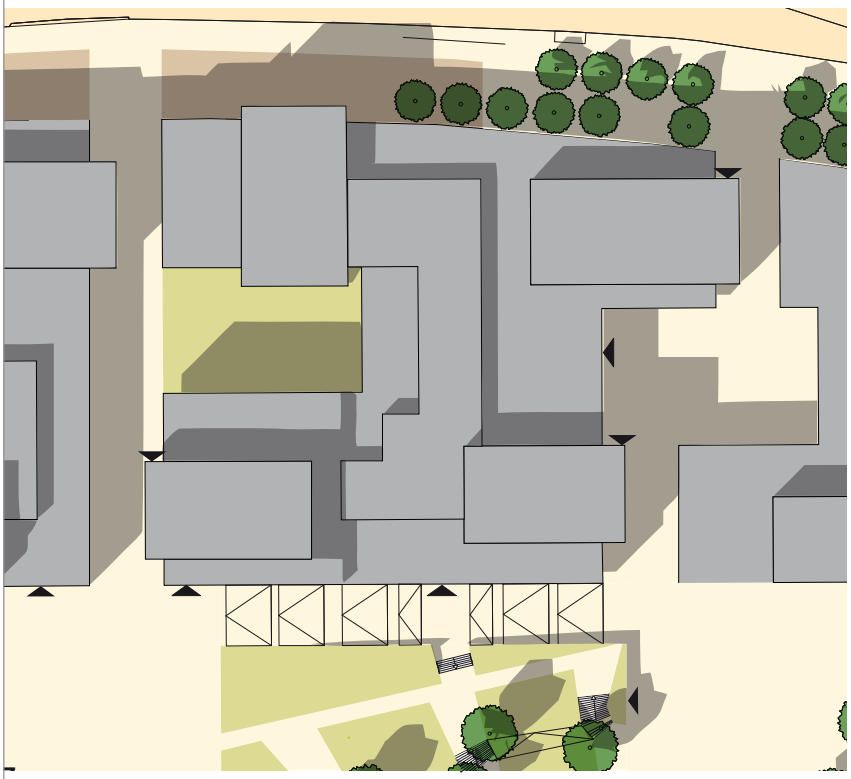


Bild 48: Darstellung der Fassade zum Marktplatz

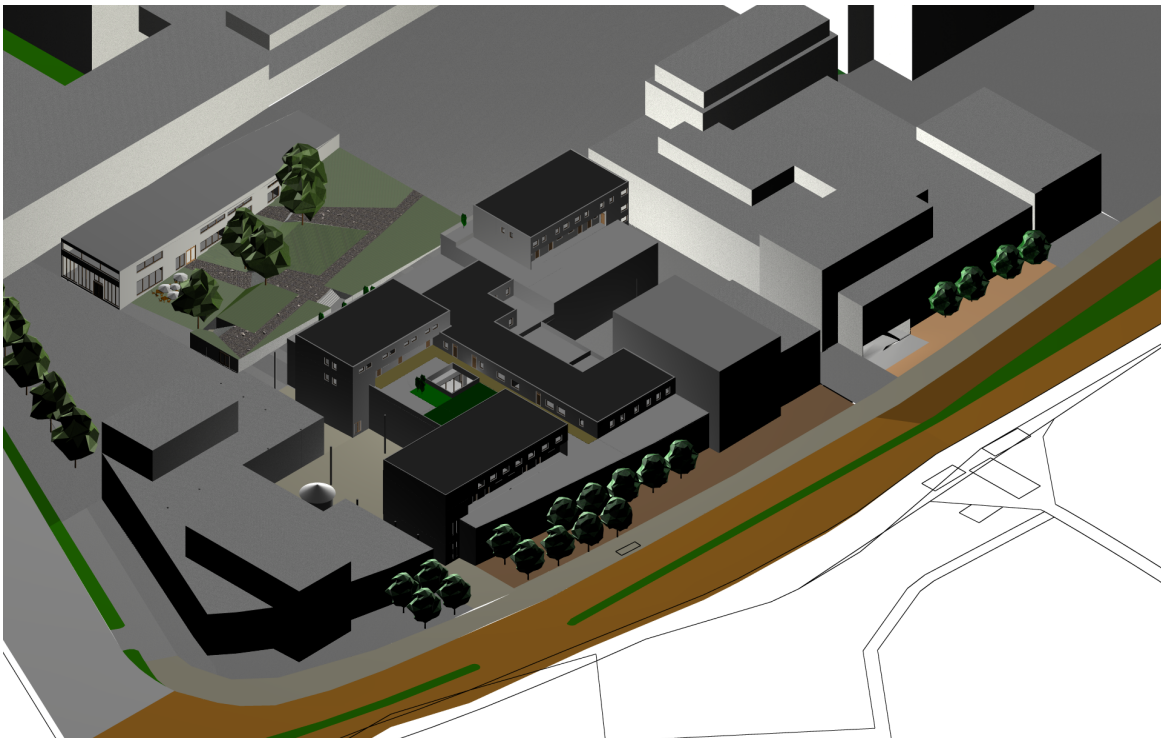


Bild 49: Rendering des Elnkaufskomplexes im Nordosten

Bild 50: Eingangsbereich

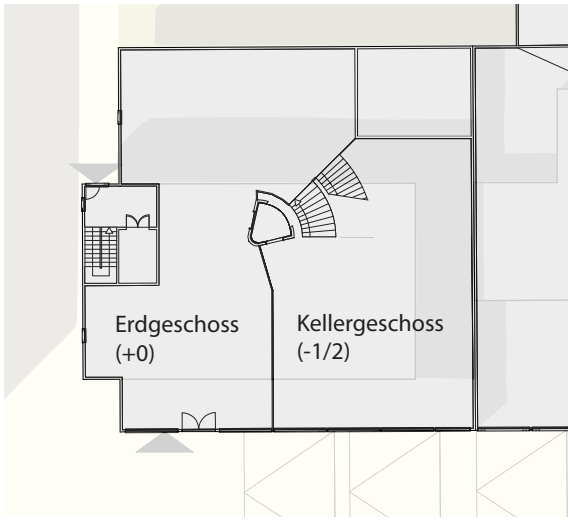
Bild 51: Blick auf das 1. OG

Bild 52: Blick auf das 2. OG

Hochwertiger Einzelhandel mit Splitlevel-Lösung

Hier könnte auf 1200 qm ein größeres Geschäft in edler Atmosphäre untergebracht werden, das von der Splitlevel-Struktur profitieren kannn. Durch die direkte Lage am Marktplatz könnte hier an Textilien gedacht werden.

Der Zugang erfolgt von Süden auf Ebene des Marktplatzes. Innen ist die Verkaufsfläche auf vier Ebenen aufgeteilt: Zwei Ebenen auf Normalniveau und zwei Ebenen versetzt als Splitlevel. Die Erschließung erfolgt über eine zentral angelegete, geschwunge Treppe oder per Fahrstuhl. Das Warenangebot kann nach dem Betreten der Räumlichkeiten komplett überblickt werden, bevor der eigentliche Einkaufsprozess beginnt. Durch Zurückspringen der im rechten Teil des Verkaufsraums angeordneten Ebenen auf Halbgeschoss kann von überall der gesamte Raum erfasst werden.



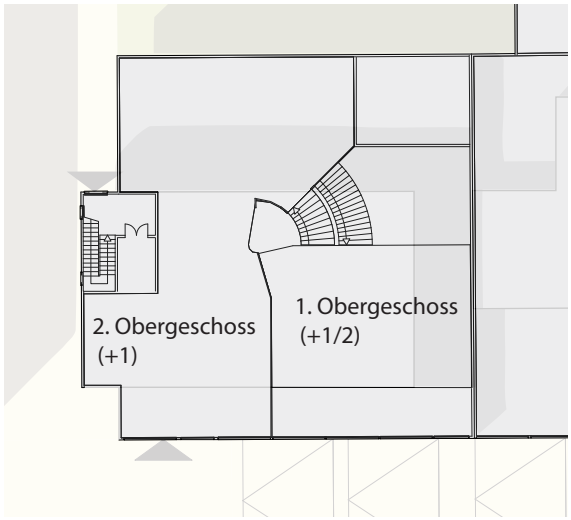


Bild 54: (links, oben) Erdgeschoss

Bild 55: (links, unten) Obergeschosse

Bild 53: Blick auf das Kellergeschoss

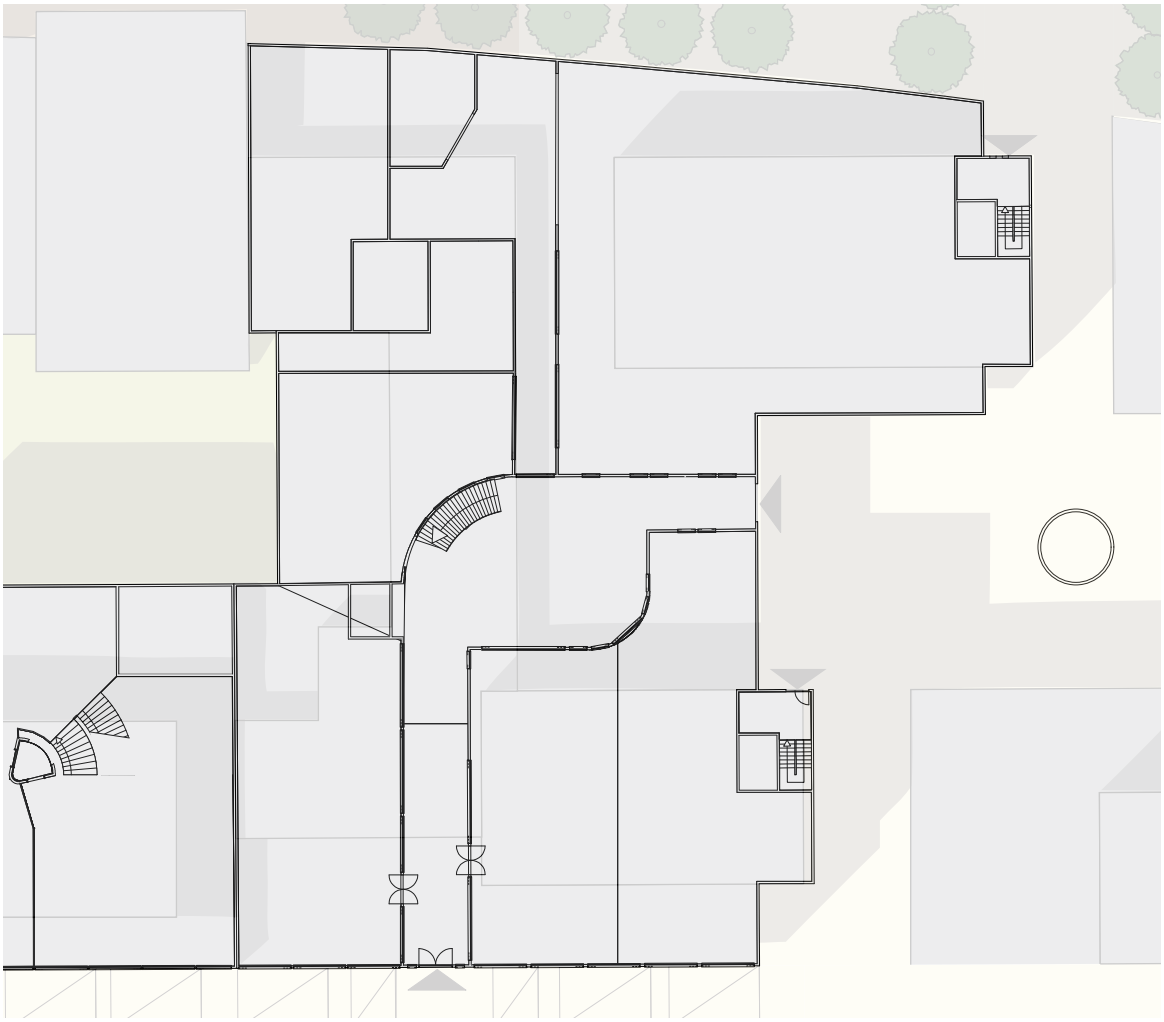


Bild 56: Erdgeschoss

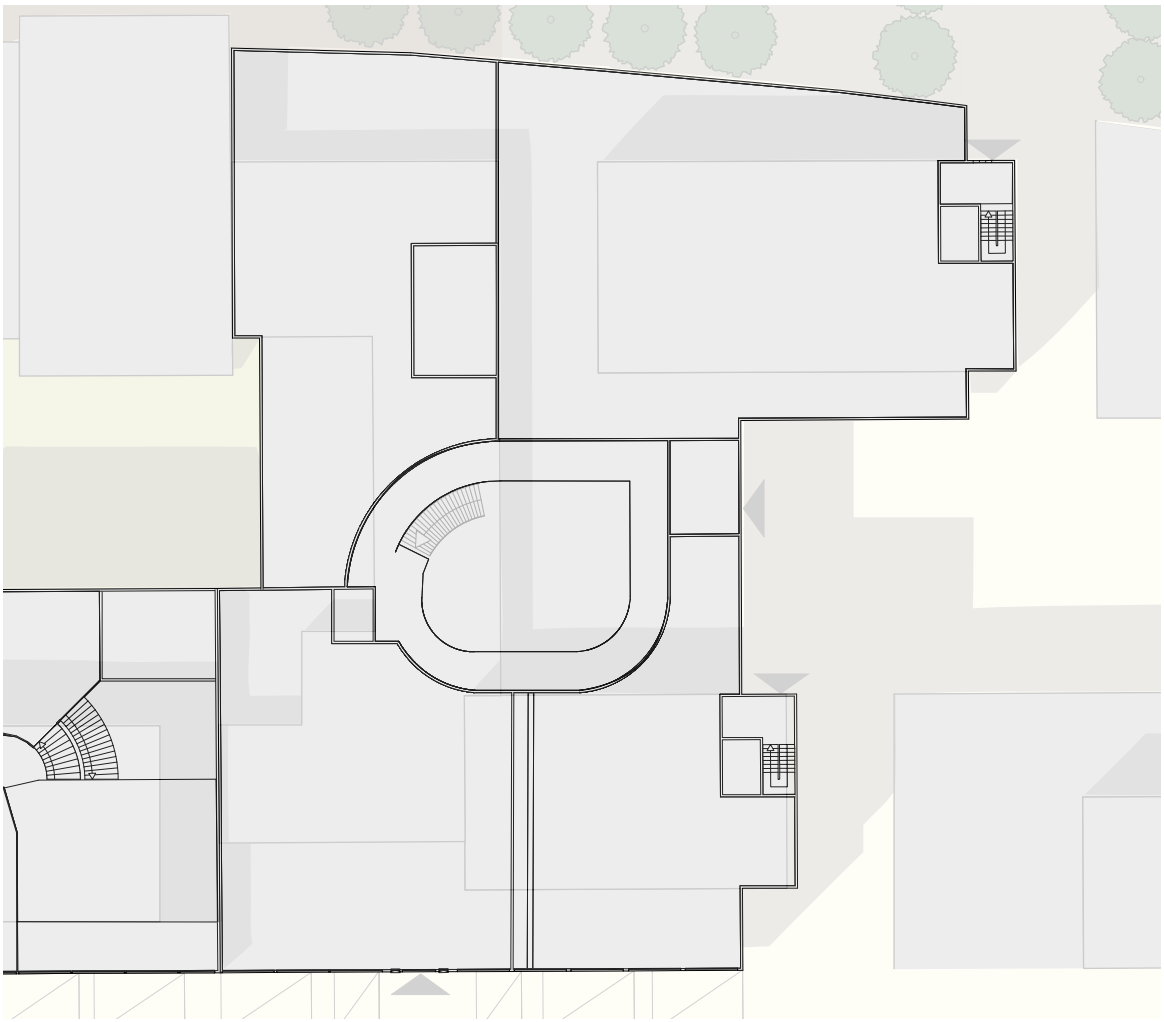


Bild 57: 1. Obergeschoss

Passage

Im östlichen Teil des zentralen Gebäudes wird eine nach innen gewandte Struktur abgebildet. Auf zwei Ebenen finden sich größere, aber auch teilbare Einzelhandelsflächen, die um einen zentralen Erschließungskorridor mit einer zentralen Ausweitung mit Lichtkuppel angeordnet sind. Ein innerer Erschließungsgang trägt sowohl der umgebenden Topografie, der südlich des Teilgebäudes verlaufenden Rampe, sowie auch der große Tiefe des Gebäudes Rechnung. Eine innenliegende Erschließung erscheint in diesem Fall effektiver zu sein. Es entstehen 5000 qm Nutzfläche, die von unterschiedlichsten Sortimenten bespielt werden können. Im nördlichen Bereich ist eine größere Fläche einem Lebensmittelmarkt mit Nebensortiment vorbehalten.

Trotz der inneren Erschließung öffnen sich auch die Läden in diesem Gebäudeteil demonstrativ nach außen. Die Topografie ermöglicht das Spiel mit den unterschiedlichen Höhen im Gebäude und macht es für den potenziellen Kunden interessant durch großflächige Schaufenster von unterschiedlicher Höhe aus ins Innere der Geschäfte zu schauen.

Die innere Aufweitung des Erschließungsganges mit der Lichtkuppel dient zur Erschließung des zweiten Ladengeschosses und ermöglicht so den direkten Bezug zwischen B-Lage im Obergeschoss und A-Lage des Erdgeschosses. Die geschwungene Treppe ermöglicht somit Zugang zum Ober-, aber auch zum Untergeschoss mit Tiefgarage. Ein in die Flucht eingelassener Fahrstuhl für die Ladengeschosse ist ebenfalls vorgesehen.
Das Obergeschoss wird ausschließlich von der umlaufenden Galerie erschlossen.

Das Angebot an Einzelhandelsflächen ist vielfältig. Flächen von 15 bis zu 1500qm Verkaufsfläche sind möglich und vorgesehen.

Bild 59: Blick von der Galerie

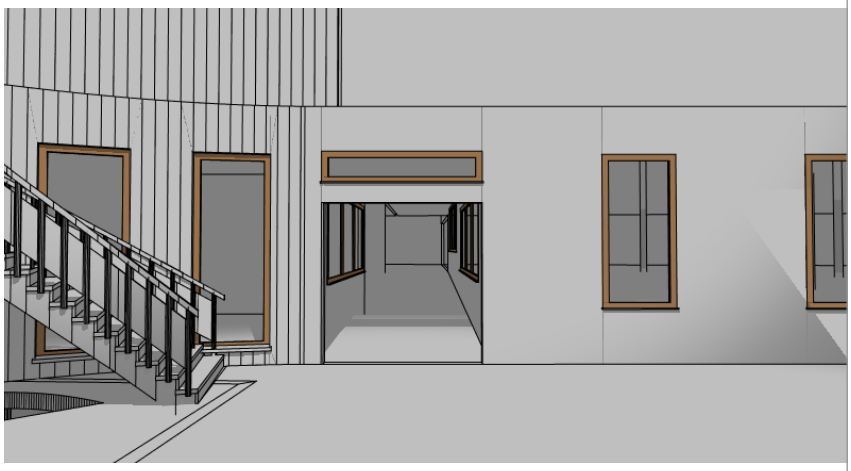
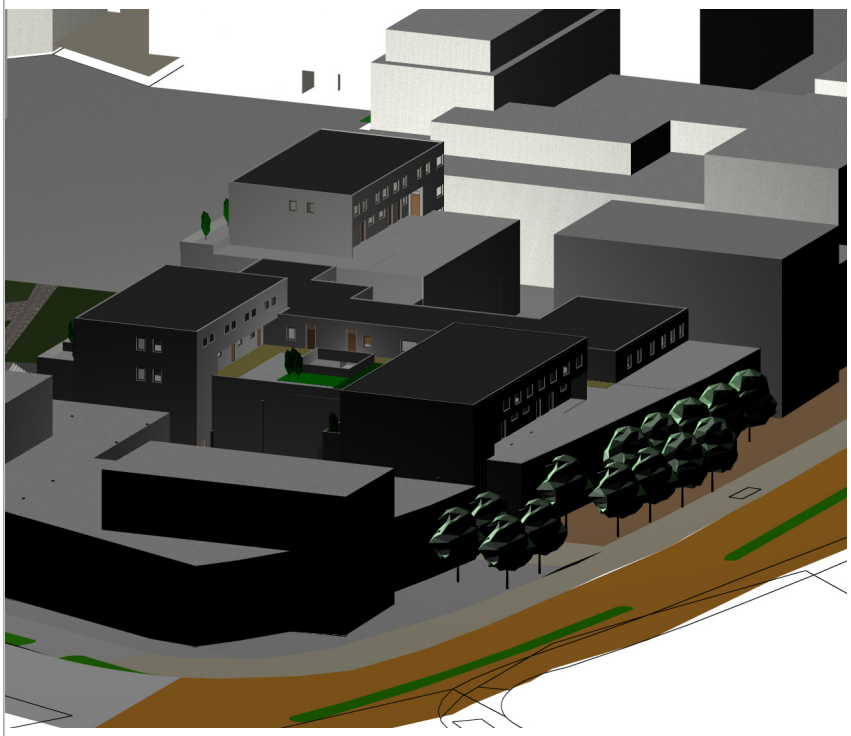


Bild 58: Blick in den Erschließungsgang zum Supermarkt.

Bild 61: Grundriss des 3. Obergeschosses (unten)

Bild 60: Überblick über den Einkaufszentrums-komplex



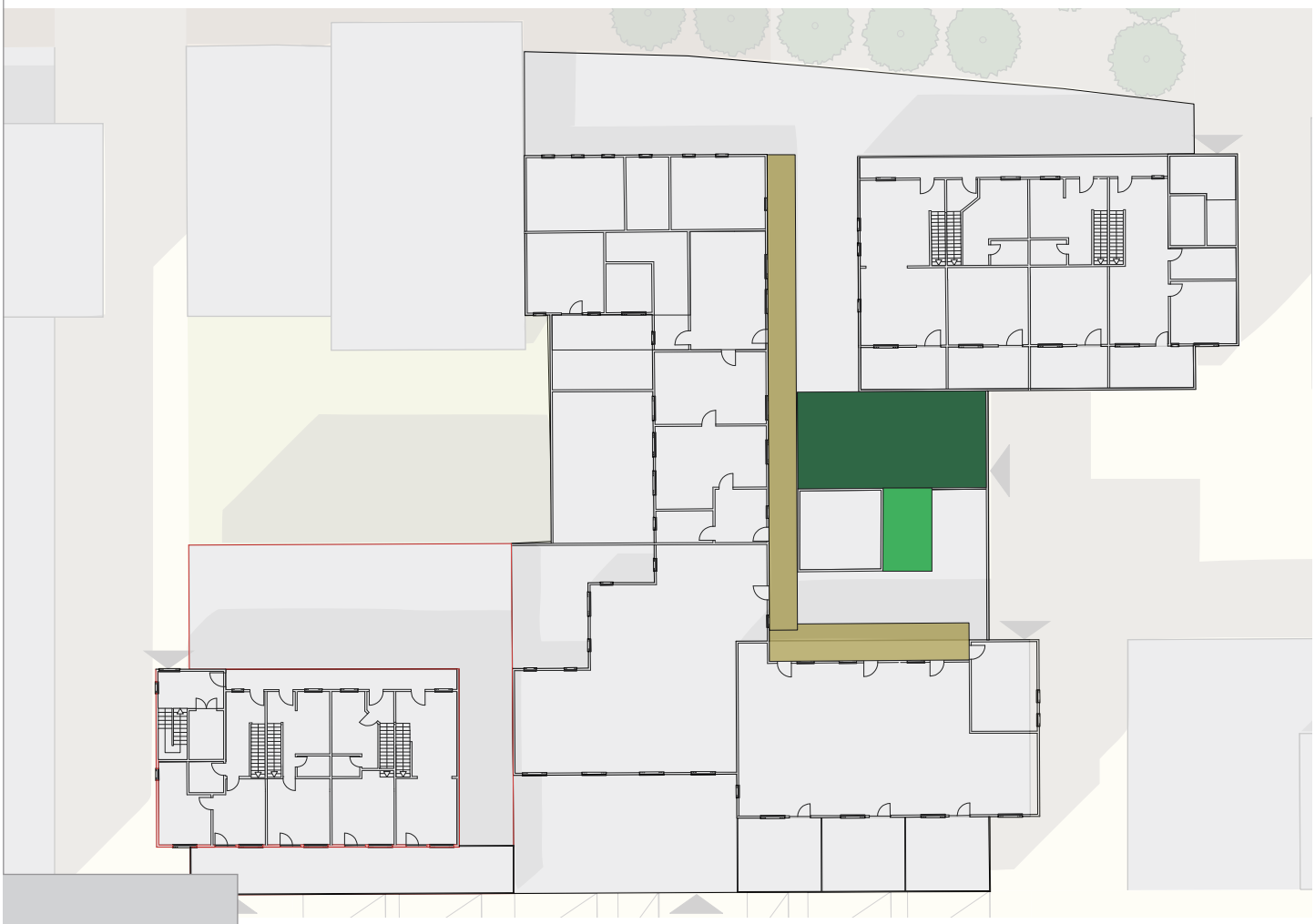
Wohntürme

In den Wohntürmen sind Maisonettewohnungen vorgesehen die in der unteren Ebene durch einen Laubengang erschlossen werden. Es entsteht dadurch das vermarktbare Bild vom Reihenhaus.

Intern sind die Grundrisse recht flexibel gehalten. Da das Gebäude auf einem Skelettbau fußt wirken nur wenige tragende Elemente für die interne Struktur einschränkend. In den exemplarischen Entwürfen (vgl. Plan) werden pro Wohnturm vier durchgesteckte Wohneinheiten geplant. Jeweils rund um eine zentrale, einläufige Treppe gruppieren sich die Räume. Nach Süden hin wird jeweils eine Terasse eingerichtet. Die Wohnungen haben drei bis vier Zimmer, lediglich der Sondertyp am zentralen Erschließungstreppenhaus ist etwas größer.

Die Einzelnen Grundrisse im Gebäude sind jeweils gespiegelt um die technische Infrastuktur des Gebäudes so kostengünstig wie möglich zu halten.

Neben den Wohntürmen sind im dritten Obergeschoss noch eingeschossige Wohnungen vorgesehen die sich in einer Schlange über die Dachlandschaft ziehen. Diese werden ebenfalls über die die Wohntürme erschließenden Treppenhäuser mit Fahrstühlen vom Erdge-



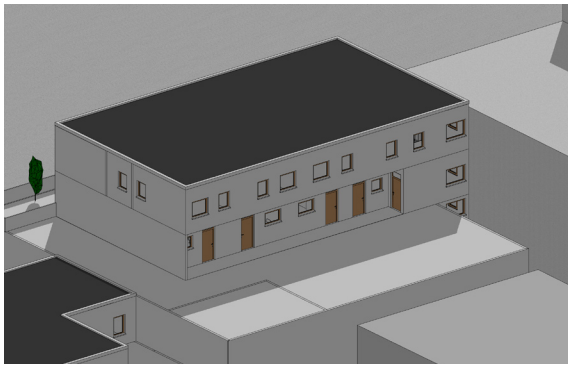


Bild 62: (Links) Eindruck vom Innenraum

Bild 63: Rendering eines südlichen Wohnturms

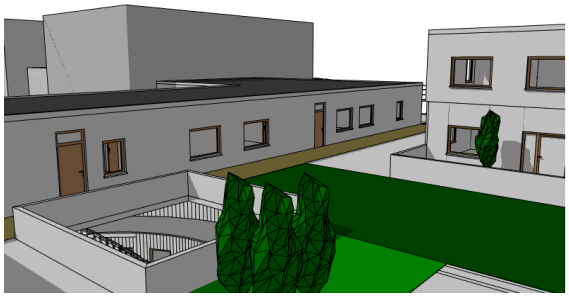


Bild 64: (Links) Eindruck vom Innenraum

Bild 65: Rendering des Dachgartens

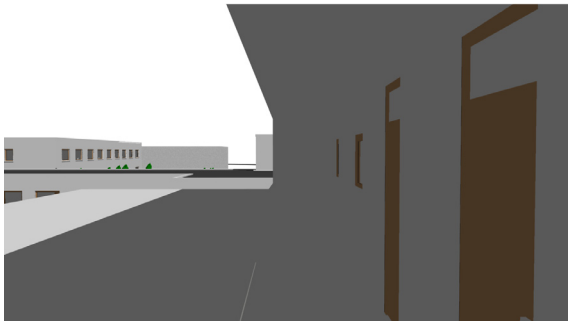
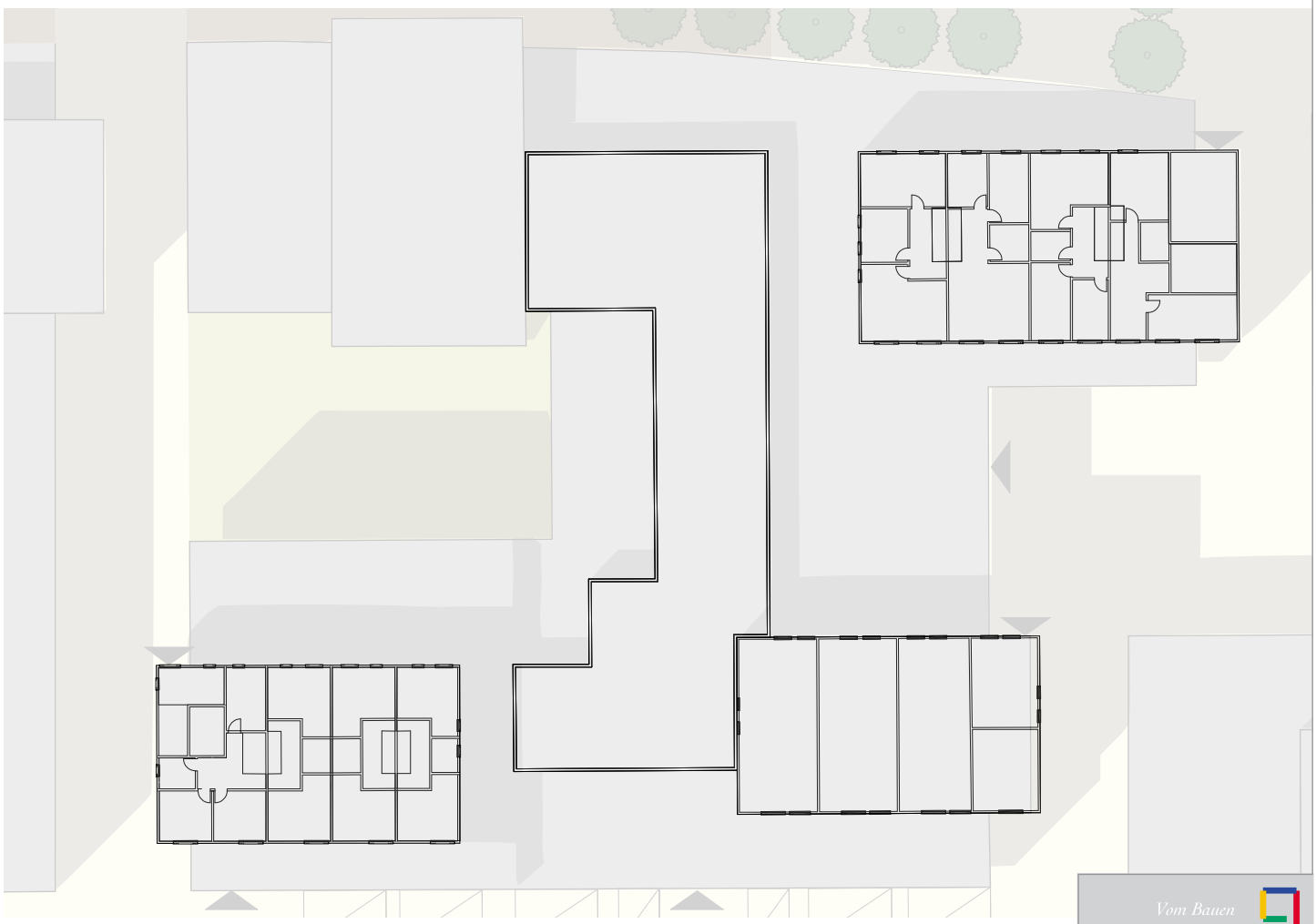


Bild 66: Rendering des Laubenganges

schoss aus erschlossen. Es ist somit nötig und möglich das Dach als Erschließungs- und auch auch Aufenthaltsraum zu nutzen. Ein Dachgarten kann und soll eingerichtet werden. Die Geschosshöhen lassen dies auch zu.

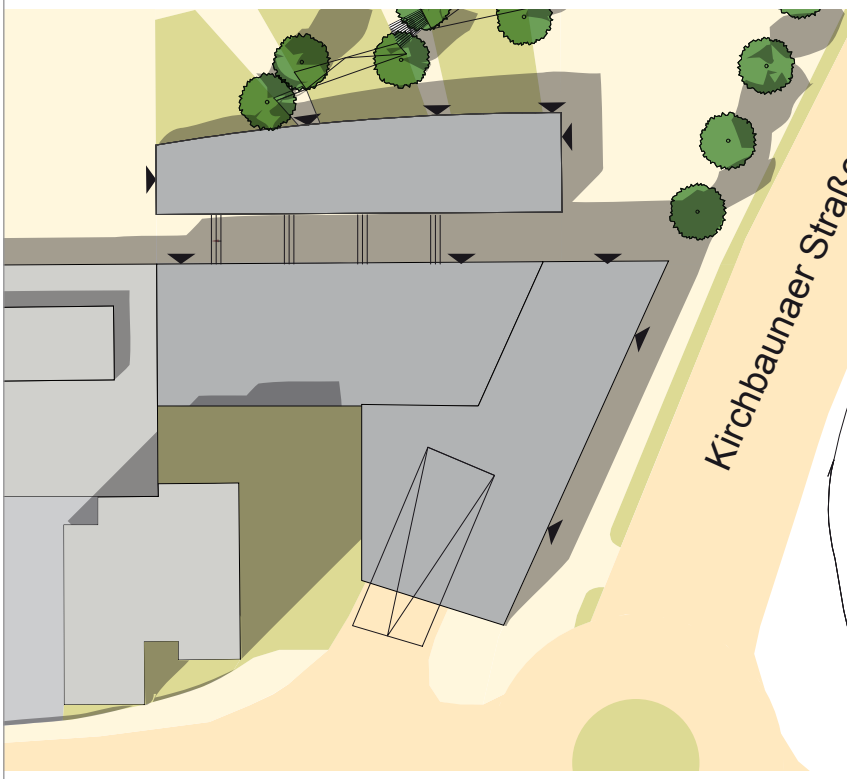
Bild 67: Grundriss des. 4. Obergeschosses (unten)



Südosten

Im Südosten ist ein weiterer Einzelhandelsstandort, der vielfältig und je nach Nachfrage genutzt werden kann. Im dritten Obergeschoss können Wohnungen oder Büronutzungen eingerichtet werden.

Bild 68: Entwurfsplan



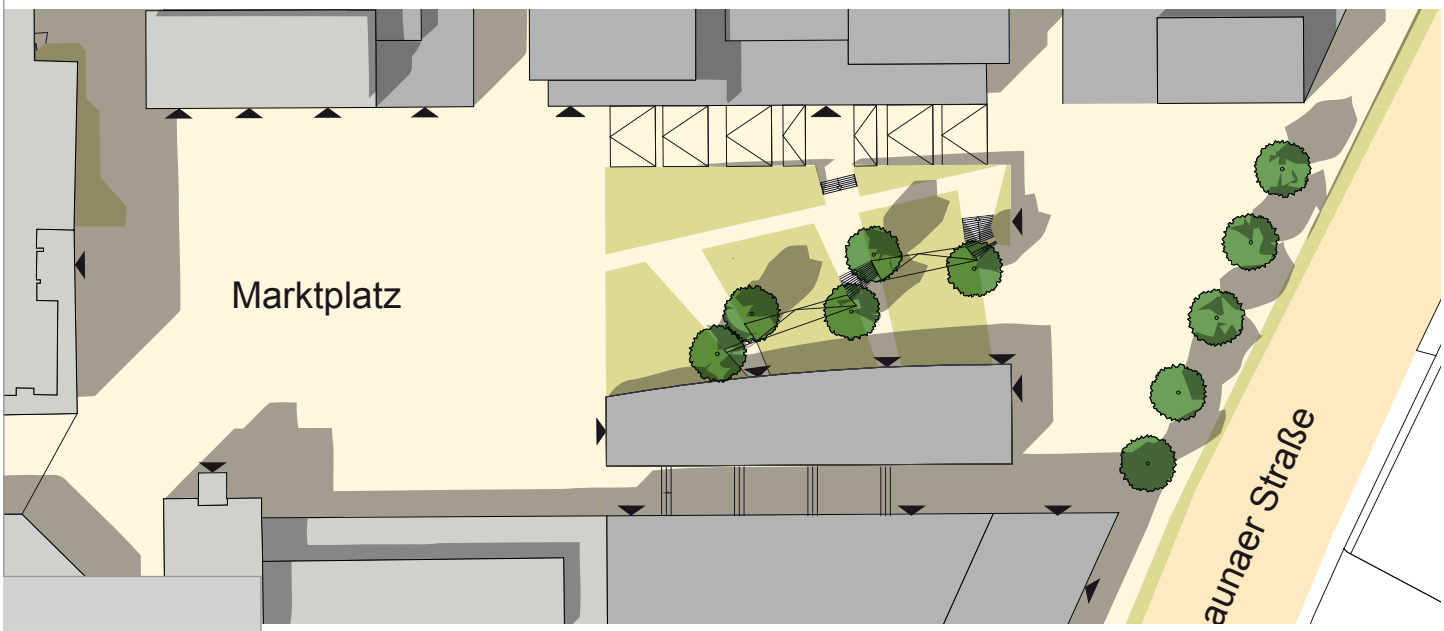
Freiraumzone am Marktplatz

Durch den Gesamtentwurf mit dem Ziel den Marktplatz nach Osten zu verlängern entsteht ein neuer Freiraum im Zentrum der Innenstadt, der gestaltet werden will. Ansatz ist diesen neuen Freiraum in besonderer Weise in Szene zu setzen und ihn deutlich vom bestehenden Markplatz abzusetzen. Dabei wird im Entwurf mit den unterschiedlichen Geländehöhen gespielt und ein Kontrast durch die starke Begrünung und ein Bruch mit der vorherrschenden orthogonalen Struktur der Innenstadt geschaffen.

Die Grünfläche wird durch ein Gebäude begleitet, das schon allein durch den Standort eine besondere Bedeutung hat. Architektonisch soll das Gebäude in Korrespondenz mit der umgebenden Freiraumgestaltung einen eher skulpturalen Ansatz verfolgen.

Der funktionale Ansatz dieses Gebäudes ist, dass ein Bezug zur umgebenden Topografie hergestellt wird und dies zum Thema der internen Organisation gemacht wird. Durch verschiedene versetzte Ebenen und gezielte Durchblicke entstehen auffällige Raumsituationen.

Bild 69: Entwurfsplan



Als Nutzung ist eine Gastronomie in integrierter Kombination mit einem besonderen Einzelhändler angedacht. Im Sommer ist im Grünraum Außengastronomie möglich.

Im nordödtlichen Bereich der Grünfläche ist ein in das Gelände eingelassener Zugang zur Tiefgarage vorgesehen.

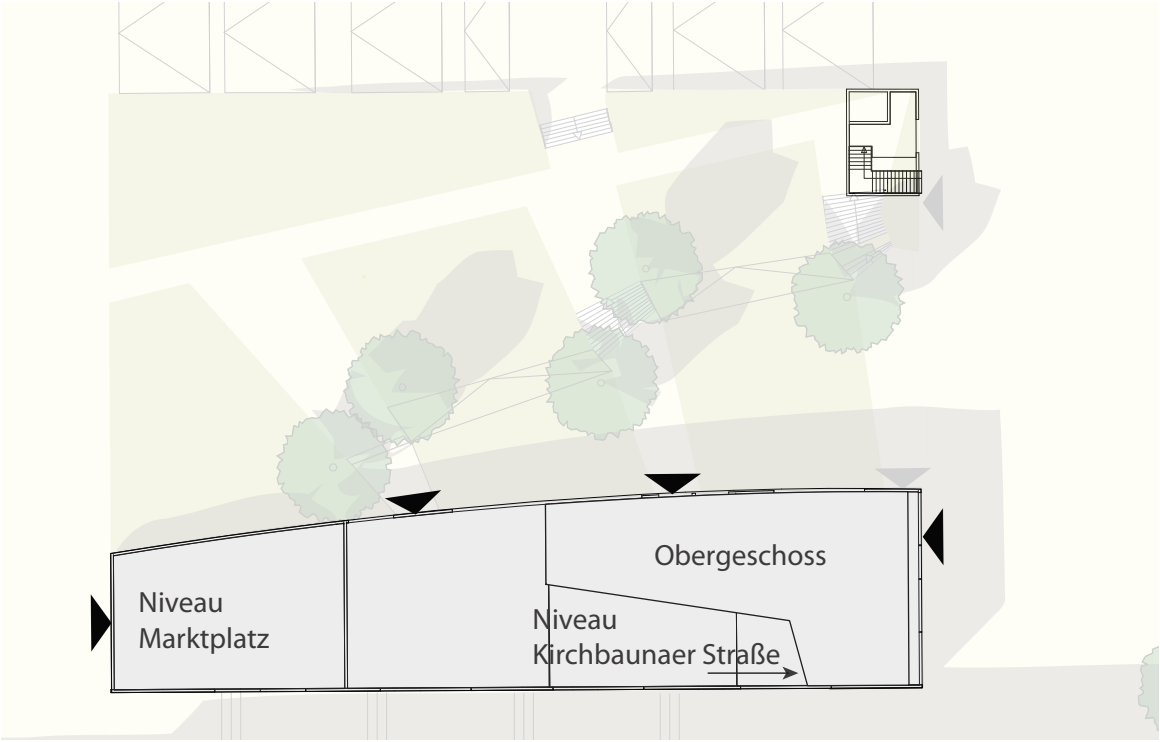
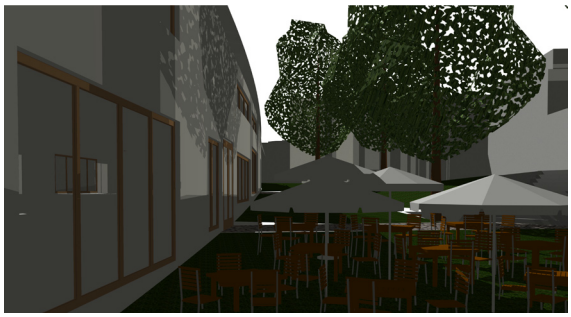
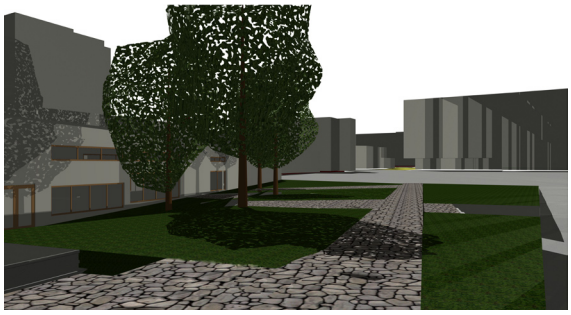
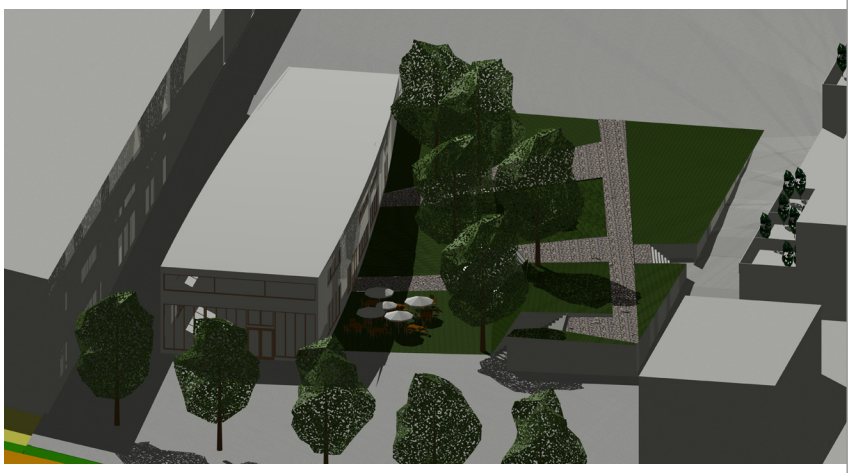


Bild 70: Darstellung der internen organisation des Gebäudes, exemplarisch







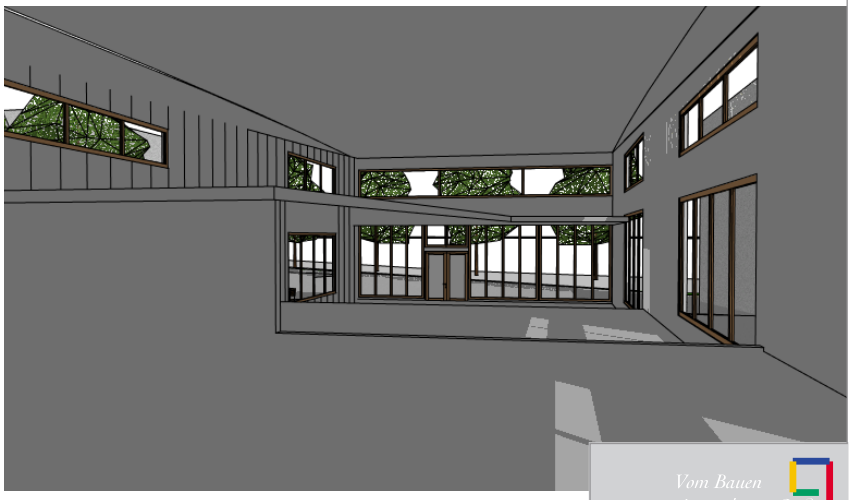


Bild 71: (mitte, rechts) Rendering der Freiraumzone mit Außengastronomie und Vorplatz

Bild 72: (unten, rechts) Innenansicht des Baukörpers

Bild 73: (Mitte, Oben, links) Rendering Zugang Tiefgarage, Freiraum und Einkaufszentrum

Bild 74: (Mitte, Unten, Links) Darstellung der Fassade mit Außengastronomie

Bild 75: (Unten, Links) Darstellung des Freiraums

Bilanz im Norden:

Neubau:

Wohnen:
5300 qm BGF

Büronutzung:
2400 qm BGF

Einzelhandel:
16540 qm BGF

Rückbau:

Wohnen:
920 qm BGF

Büronutzung:
3100 qm BGF

Einzelhandel:
4900 qm BGF

Bilanz am Freiraum:

Neubau:

Büronutzung:
640 qm BGF

Gastronomie:
640 qm BGF

Rückbau:

Büronutzung:
800 qm BGF

Einzelhandel/Gastronomie:
650 qm BGF

Bilanz im Süden:

Neubau:

Büronutzung:
1900 qm BGF

Einzelhandel:
3200 qm BGF

Rückbau:

Einzelhandel:
300 qm BGF

Bilanz der PKW-Stellplätze:

Neubau:
ca. 300 PKW Stellplätze (TG)

Rückbau:
ca. 150 PKW-Stellplätze