

Entwurfswerkstatt Eisenach „Tor zur Stadt“

Ideen für ein alternatives städtebauliches Konzept
Präsentation Juni 2014-09-05

Entwurfsteam:

Matthias Beyer-Schubert, Architekt Eisenach / Berlin

Bertram Vandreihe, Architekt Berlin

Matthias Schmidt, Architekt Weimar

Peter Sauerbier, Architekt Eisenach

Annemarie Jaentsch, Mitarbeiterin Büro Osterwold-Schmidt Architekten

Mako Krampf, Mitarbeiter Büro SauerbierWagnerGiesler Architekten



Städtebauliche Struktur

Das gesamte Areal wird in drei etwa gleich große Baufelder unterteilt. Dadurch bildet sich ein kleinteiliges städtisches Quartier, was sich harmonisch in den bestehenden gewachsenen Stadtgrundriss einfügt.

Die Aufteilung des Stadtquartiers in drei in sich abgeschlossene Baufelder schafft gleichermaßen eine gewisse Flexibilität in der Vermarktung wie auch überschaubare Baumaßnahmen, die in der Lage sind vielfältige Investitionsmodelle zu ermöglichen.

Die Bebauungsdichte und die Höhe der neuen Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz in der Bahnhofstrasse. Dadurch bildet sich ein echter Straßenraum, der zu einer Aufwertung der gesamten Bahnhofstrasse führt.

Plätze und Wege

Durch den Versatz der drei Baufelder innerhalb des Quartiers entstehen drei unterschiedliche Plätze entlang der Bahnhofstrasse.

Direkt gegenüber dem Hauptbahnhof entsteht ein „**städtischer Bahnhofsvorplatz**“. Die Platzkanten werden definiert durch repräsentative Gesellschaftsbauten, das alte Bahnhofsgebäude auf der einen Platzseite und eine neue Stadthalle, ein Tagungszentrum, ein Kino...oder ähnliches auf der gegenüberliegenden Seite. Das bestehende Fahrkartenhäuschen soll als Zeitzeuge auf der Ecke am Übergang Bahnhofsvorplatz in die Bahnhofstrasse erhalten bleiben.

Darauf folgt ein Straßenraum, der auf der einen Seite bestimmt wird von der vorhandenen Gründerzeitbebauung und auf der gegenüberliegenden Seite in einer daran angelehnten Dimension ergänzt wird. Durch den Versatz dieses mittleren Baufeldes Richtung Bahnhofstrasse entsteht im Süden zum Stadtpark hin ein „**grüner Platz**“. Dieser Platz wird bestimmt von der Landschaft und hat durch seine ruhigere Lage abseits von der Bahnhofstrasse einen intimeren, eher privaten Charakter. Dadurch kann er auch sehr gut im Zusammenhang mit dem Baufeld genutzt werden und die Nutzung so ergänzen.

Am Übergang der Bahnhofstrasse zur Innenstadt gegenüber dem Nikolaitor soll ein „**steinerne Platz**“ entstehen. Hier wird die Bebauung bereits kleinteiliger. Die Platzkanten werden gesäumt von Läden und Cafes in den Erdgeschossen und darüberliegenden Büros oder Wohnungen. Hier bietet sich die Möglichkeit einer Außenbestuhlung der Cafes, Bistros und Imbiß- Lokale direkt im Schatten des Nikolaitores am Eingang zur historischen Innenstadt und Übergang zur verkehrsberuhigten Zone – dem „Tor zur Stadt“.

Nutzungsmöglichkeiten

Der Entwurf schlägt je Baufeld eine Nutzungsart vor. Es ist aber durch die „Robustheit“ der städtebaulichen Figur möglich, diese jeweilige Nutzung zu tauschen bzw. zu ändern ohne das städtische Gefüge zu beeinträchtigen.

Im ersten Baufeld am Nikolaitor entstehen Wohn- und Geschäftshäuser. Das Erdgeschoss wird komplett überbaut. Dadurch entstehen vermarktbare Ladengrößen, die für Nahversorgung, Biomarkt, Drogerie oder Ähnliches genutzt werden können. In den darüberliegenden Geschossen sind Büros oder Wohnungen untergebracht. Die Balkone orientieren sich zum Innenhof bzw. nach Süden mit Blick zur Wartburg.

Das zweite Baufeld bietet sich an für ein Konferenzhotel. Durch seine privilegierte Lage im Zentrum der Bundesrepublik, direkt an der ICE- Strecke mit Zugang zum Thüringer Wald ist der Standort für ein solches Hotel prädestiniert.

Das dritte Baufeld unmittelbar gegenüber dem alten Bahnhofsgebäude bietet sich als potentielle Fläche für eine Stadthalle mit einem multifunktional nutzbaren Saal an, dessen Notwendigkeit sich im Ergebnis der vorab durchgeführten Recherchen deutlich herauskristallisiert hat. Im Zusammenspiel mit dem Konferenzhotel erscheint eine Betreuung der Stadthalle als interessante Konstellation, die auch aus wirtschaftlicher Sicht an vergleichbaren Standorten funktioniert. Das Baufeld könnte aber auch eigenständig mit einem ähnlich strukturierten Baukörper wie z.B. ein Kino besetzt werden.

Parkierung

Für die Unterbringung der erforderlichen PkW- Stellplätze sollen die vorhandenen Baugruben genutzt werden, um entsprechende Tiefgaragen für die darüber angeordneten Nutzungen herzustellen. Oberirdische Parkierung im Straßenraum für Kurzzeitparken ist ebenfalls begrenzt möglich.

Bei effektiver Ausnutzung der vorhandenen Baugruben kann der Stellplatzbedarf abgedeckt werden und darüber hinaus können zusätzliche öffentliche PkW- Stellplätze hergestellt werden.

Planungsrechtliche Situation / Altlastenthematik

Eine untergeordnete anteilige Wohnnutzung wird bei Ausschluss eines direkten Bodenkontaktes des Menschen in restkontaminierten Bodenbereichen bzw. bei ausreichender Bodenabdeckung bei überwiegend gewerblicher Nutzung aus Altlastensicht durchaus für tolerabel gehalten. Integrierte Grünflächen auf gesicherten Flächen werden als unproblematisch gewertet.

Das Bauvorhaben sollte der derzeitigen Aushubkontur angepasst werden, um den kontaminationsbedingten Mehraufwand so gering wie möglich zu halten. Sanierungs- oder sicherungsrelevante Bodenkontaminationen sind noch im Bereich des Mittelsteges und der Aushubbrandbereiche vorhanden.

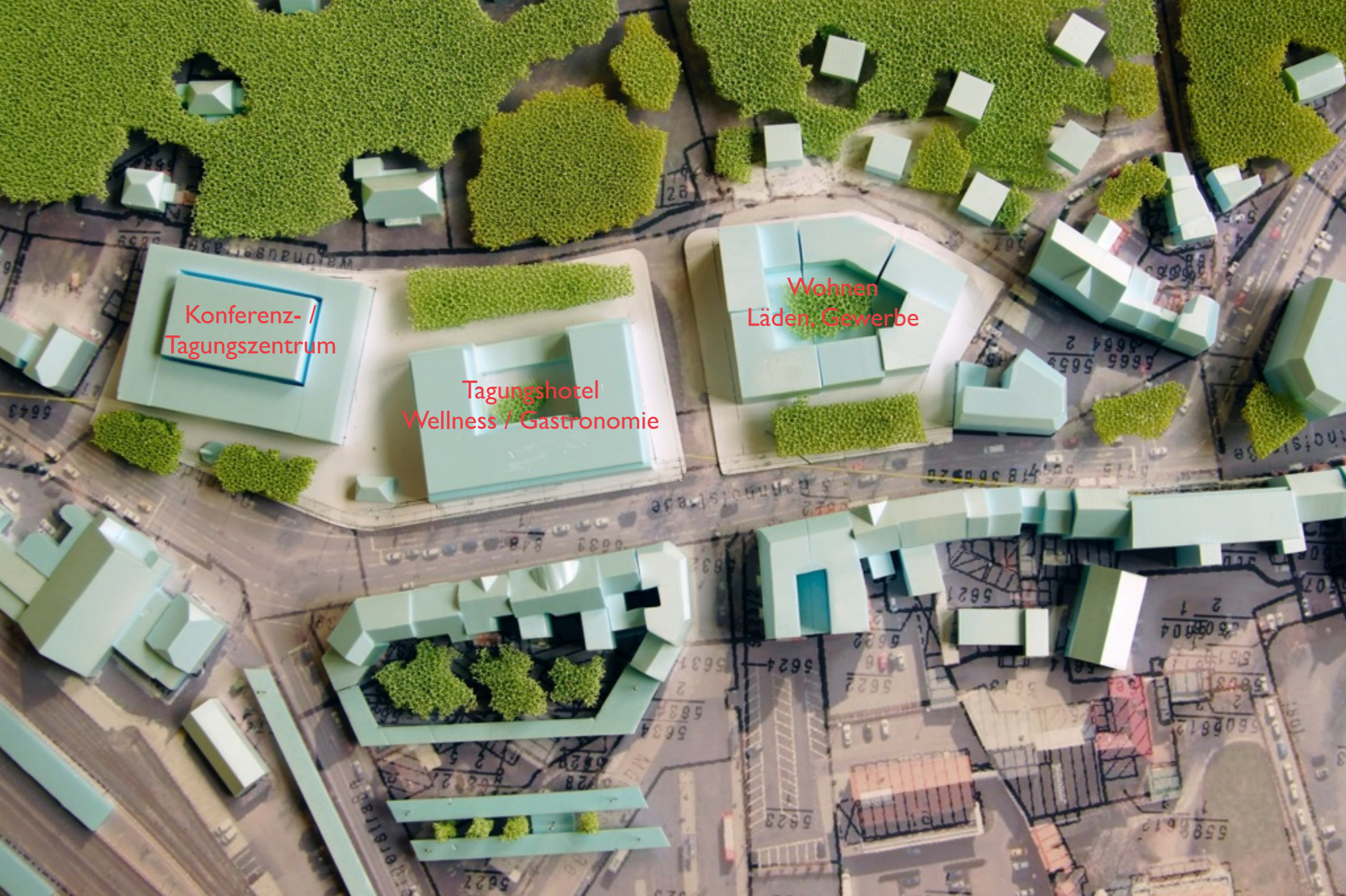
Eine partielle Nutzung der Hangbereiche für Bebauungszwecke (z.B. punktuelle Stützfundamente für terrassenartige Bebauung, ohne Bodenaushub) wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Die erforderlichen Ergänzungen und Änderungen des Sanierungsbescheides können bauvorhabensbezogen erfolgen, dazu wäre ein neuer nutzungsabhängiger (ergänzender) Sanierungsplan erforderlich. Er wäre der veränderten Nutzungsvariante anzupassen und durch die zuständige Bodenschutzbehörde erneut zu genehmigen. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (ÖRV) wird empfohlen.

Zahlen und Fakten

BGF	ca. 25.000 m ²
Wohn/Nutzfläche	ca. 20.000 m ²
davon Gewerbe	ca. 15.000 m ²
Wohnen	ca. 5.000 m ²

PkW- Stellplätze	
Stadthalle	170
Hotel	120
<u>Wohnen/ Läden</u>	<u>120</u>
Gesamt	410



Konferenz- /
Tagungszentrum

Tagungshotel
Wellness / Gastronomie

Wohnen
Läden, Gewerbe

Variante I - Konferenzzentrum gegenüber Bahnhof, Tagungshotel



Entwurfskonzept Grundrisse Kellergeschoss - Tiefgaragen



Entwurfskonzept Grundrisse Erdgeschoss



Variante I - Konferenzzentrum gegenüber Bahnhof, Tagungshotel