

AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die stadtstrukturelle und städtebauliche Situation im Umfeld des Bearbeitungsgebietes ist indifferent, die vorhandene Bebauung aus unterschiedlichen Entstehungszeiten weist große Unterschiede in Maßstäblichkeit, Nutzung und Qualität auf. Das Planungsareal selbst ist weitgehend unbebaut, es bietet daher in relativer Innenstadtnähe zwischen Rathaus und Großem Garten ein großes Potential für eine bauliche Verdichtung in prominenter Lage.

Eine besondere Qualität stellen die südlich angrenzenden Parkanlagen dar und die teils historischen Grünstrukturen der Lingner- und Herkulesallee, die bis in den Großen Garten und in das Stadtzentrum hineinführen.

Der Entwurf zeigt ein Konzept für die Entwicklung eines besonderen Quartiers für Wohnen und Arbeiten auf und bietet zusätzlich die Möglichkeit, zwei Schulen mit Sporthallen in dieses Baufeld zu integrieren.

KONZEPTION DER BAULICHEN STRUKTUREN

Das Planungsgebiet wird durch die Blüherstraße in ein westliches und ein östliches Quartier geteilt.

Aufgrund baulicher Nachbarschaften, der Verkehrsanbindung, Orientierung und Freiraumbezüge wird vorgeschlagen, die Schulen im östlichen Bereich an der Lennéstraße anzuordnen. Die eher solitären Schulbaukörper fügen sich gut in die lockere Abfolge von Einzelbausteinen an der Lennéstraße ein, außerdem verbinden sich die Sport- und Schulfreiflächen schlüssig mit den umgebenden Grünflächen.

Im westlichen Teil des Areals wird, mit Orientierung in das Stadtzentrum, die Anordnung von insgesamt 4 Wohnkarrées vorgeschlagen. Sie fügen sich in Höhe und Dichte in die Maßstäblichkeit der Stadt ein und erzeugen als baukörperlich stabile Stadtbausteine eine klare bauliche Kontur zum Park. Sie basieren auf einem einheitlichen Vokabular und sind erkennbar aus einem Guss, lassen aber wegen differenziert ausgebildeter Erdgeschosszonen und Staffelgeschosse keine gestalterische Uniformität entstehen.

VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Erschließung der westlichen Wohnquartiere erfolgt von der Blüherstraße aus über die über die nördlich verlaufende Pirnaische Straße. Von hier aus werden die Einfahrten in die Tiefgaragen erschlossen und die als Spielstraßen ausgebildeten Quartiersstraßen, die über eine an der Südseite verlaufende Anliegerstraße parallel zum Parkway verbunden und kurzgeschlossen werden.

Die Erschließung des östlich der Blüherstraße gelegenen Wohnquartiers erfolgt auf analoge Weise über die Straße Altstadt II. Von hier erfolgt auch die Fahrerschließung der Schulen und der Turnhallen.

FREIRAUMGESTALTUNG UND ÖKOLOGISCHES KONZEPT

Der öffentliche Freiraum wird maßgeblich durch die beiden Alleen und die anschließenden, weitläufigen Parkanlagen geprägt. Der Entwurf stärkt diese Achsen durch ergänzende Baumpflanzungen, insbesondere zur Komplettierung der Herkulesallee. In der Anbindung zur Lingnerallee bleibt die Kreuzung erlebbar, dieser Bereich ist bewusst als Störung der regelmäßigen Ordnung und als Überlagerung beider Richtungen gestaltet.

Es wird vorgeschlagen, die Lingnerallee mittelfristig für den Fahrverkehr zu sperren und als Parkachse für Fußgänger und Radfahrer auszubilden. Die Herkulesallee wird ebenfalls als Fußgängerachse gestärkt, hier werden jedoch parallel zusätzliche Trassen für Radfahrer und für den Anliegerverkehr der Wohnquartiere geführt.

Im gestalterischen Kontrast zur Stringenz der Grünachsen ist die übrige Baumpflanzung im stark durchgrünten Wohnquartier lockerer gesetzt und reagiert auf spezifische Nachbarschaften. So sind Straßenbäume wechselseitig in Gruppen gesetzt, erzeugen schattige Bereiche und befördern die Durchlüftung. Bäume in den Innenhöfen der Wohnquartiere sind so angeordnet, dass sie im Sommer südorientierte Fassaden beschatten und somit die Aufheizung der Wohnquartiere verringern.

Die Blockinnenbereiche sind nur im Randbereich durch Tiefgaragen unterbaut, so dass im Zentrum der grünen Höfe Mulden ausgebildet werden und eine natürliche Regenwasserversickerung erfolgen kann.

Zusammen mit den durchweg begrünten Flachdächern kann so einer großflächigen Versiegelung wirksam entgegengewirkt werden.

Im Freibereich der Schulen werden, bei formal etwas kompakteren Baumfeldern, die gleichen ökologischen Zielstellungen erfüllt: auch hier werden die Flachdächer und Teile der Fassaden begrünt, es entsteht eine natürliche Verschattung, verminderte Aufheizung und Reduzierung versiegelter Flächen. Diese werden, soweit funktional möglich, als wassergebundene Decken oder Schotterrasen konzipiert.

WOHNQUARTIERE

Die 4 vorgeschlagenen Wohnquartiere gruppieren jeweils 10 Häuser mit etwa 90 Nutzungseinheiten um einen begrünten Innenhof. Die Böcke weisen ein durchlaufendes Untergeschoß mit Tiefgarage aus, ein Hochparterre sowie 4 Obergeschosse, wobei das oberste Geschoss teilweise als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Die Nutzungseinheiten werden barrierefrei erschlossen und weisen Größen zwischen 70 und 160 qm auf. Die vorwiegende Nutzung besteht aus klassisch organisierten Wohnungen unterschiedlicher Größe. Zusätzlich können, im Erdgeschoss als Agentur, Werkstatt, Laden oder Café, in den Obergeschossen bei ungünstiger Orientierung als Büro, Verwaltung oder nicht störende Dienstleistung auch gewerbliche Nutzungen integriert werden.

In den 3 Blöcken westlich der Blüherstraße wird je eine gemeinsame Tiefgarage mit etwa 70 PKW – Stellplätzen vorgesehen. Die Einfahrt erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrtsrampe, die von der Pirnaischen Straße aus angefahren wird. Die gemeinsame Tiefgarage und Medienanbindeung legen es nahe, die bauliche Realisierung blockweise an je einen Investor zu vergeben. Nach Fertigstellung können die einzelnen Wohneinheiten mit Teilnutzungs- und Durchfahrtsberechtigungen in der Tiefgaragen vermietet oder vermarktet werden.

Der 4. Block östlich der Blüherstraße ist wegen des Verzichts auf eine gemeinsame Tiefgarage konzeptionell experimenteller angelegt. Er kann auf Basis der Parzelle auch abschnittsweise, kleinteiliger und individueller, z.B. durch Wohngruppen oder Genossenschaften realisiert werden. Die unteren Ebenen auf der Ostseite sollten wegen der Orientierung auf die Schulsporthalle mit gewerblichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen, Coworkingbereichen o.ä. belegt werden.

In diesem Quartier kann mit Hinblick auf die gute ÖPNV-Anbindung auf die private PKW-Nutzung, auch zugunsten gemeinschaftlicherer Konzepte verzichtet werden. Im Freibereich sind deshalb Stellplätze für Carsharing und überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen.

SCHULEN UND SPORTHALLE

Die beiden Schulen sind als zusammenhängender Baukörper, aber als getrennte Gebäude geplant. Sie werden von einem gemeinsamen Vorplatz an der Lennéstraße über die jeweiligen Eingänge erschlossen. Diese sind räumlich großzügig mit direkter Anbindung an die Schulhofflächen gestaltet, die Struktur der Obergeschosse ermöglicht tageslichthelle, flexibel nutzbare Erschließungsbereiche mit Orientierung in die grüne Umgebung.

Die räumlich getrennten Schulhof- und Sportfreiflächen sind von der Lärm- und Feinstaub-belasteten Lennéstraße abgeschottet und orientieren sich in den angrenzenden Park. Die Sporthalle stellt den baulichen Abschluss des Schulareals dar und erzeugt durch bauliche Abschottung eine spürbare Reduzierung der Lärmimmissionen für das benachbarte Wohnquartier.

SONDERBAUSTEIN AM SCHNITTPUNKT LINGNER- HERKULESALLEE

Das Baufeld am Kreuzungspunkt von Herkules- und Lingnerallee entzieht sich der bauwirtschaftlichen Optimierung. Hier soll ein öffentlich nutzbarer, markant gestalteter Sonderbaustein mit attraktiver Nutzung entstehen. Die ursprüngliche Idee eines Aussichtsturms als Pendant zum Rathausturm wird wegen der zu dominanten Präsenz wieder aufgegeben. Die Kubatur des Bauwerks soll sich maßstäblich in den Park integrieren, die Nutzung befördert die öffentliche Nutzung des Parks und ist beispielsweise als Mietstation für Fahrräder und Sonstiges Freizeitequipment denkbar, aber auch als Veranstaltungsfläche oder besondere gastronomische Nutzung.