

Mainz-Lerchenberg

Planungswerkstatt Einkaufszentrum

Protokoll der 2. Planungswerkstatt, 14.12.2015



Landeshauptstadt Mainz 'Mainzer Regionalfenster – Soziale Stadt' Lerchenberg Einkaufszentrum

Protokoll der 2. Planungswerkstatt, 14.12.2015

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Impressum

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Mainz Amt 51 – Amt für Jugend und Familie Stadthaus, Lauteren-Flügel Kaiserstraße 3-5 55116, Mainz

Holger Stangner

Tel. 06131 - 124120

E-Mail: Holger.Stangner@stadt.mainz.de

in Zusammenarbeit mit

Landeshauptstadt Mainz Amt 61 – Stadtplanungsamt Zitadelle, Bau A 55131, Mainz

Bernd Schmitt

Tel. 06131 - 123075

E-Mail: Bernd.Schmitt@stadt.mainz.de

Auftragnehmer:

Freischlad + Holz Planung und Architektur

Spreestraße 3 a 64295 Darmstadt

Tel. 06151 / 33131

E-Mail: office@freischlad-holz.de

Brigitte Holz

Bearbeitung: Lena Sandig

Darmstadt, Dezember 2015

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Inhalt

1.	Begrüßung der Teilnehmer/innen		4
2.	Einführung in die Veranstaltung / Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse5		
3.	Vor	rstellung der Konzepte / Rückfragen	6
	3.1	Syra Schoyerer Architekten	7
	3.2	Schmucker und Partner Planungsgesellschaft	12
	3.3	Mess GbR – Stadtplanung und Raumentwicklung	16
4.	Res	sümee der 2. Planungswerkstatt	20
5.	Sitz	zung des Auswahlgremiums	20
	5.1	Entscheidung des Auswahlgremiums	21
	5.2	Empfehlung zum weiteren Vorgehen	22
	5.3	Verabschiedung	23

1. Begrüßung der Teilnehmer/innen

Das Auswahlgremium tritt am 14.12.2015 um 14.00 Uhr zusammen. Die Anwesenden werden durch Herrn Ingenthron begrüßt und vorgestellt.

Eingeladene Büros MESS GbR, Mobile Einsatztruppe Stadt und Stil, Kaiserslautern

Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH, Mannheim

SYRA_Schoyerer Architekten BDA, Mainz

Beigeordnete Marianne Grosse, Katrin Eder, Christopher Sitte, Kurt Merkator,

aufgrund wichtiger Termine entschuldigt

Ortsvorsteherin Sissi Westrich

Ortsbeirat Prof. Dr. Detlef Baum, SPD

Jörg Lohmann, CDU, entschuldigt

Ingrid Schappert, CDU

Christoph Schladt, Bündnis 90 / Die Grünen Dr. Dirk-Michael Rexrodt, FDP, entschuldigt Karl-Heinz Schimpf, ÖDP, entschuldigt

Helmut Plein, FDP

Verwaltung Günther Ingenthron, Stadtplanungsamt

Werner Acker, Amt für Jugend und Familie, entschuldigt

Dr. Stephan Kerbeck, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen,

entschuldigt

Jan Jahns, Grün- und Umweltamt Bernd Schmitt, Stadtplanungsamt

Ralf Groh, Stadtplanungsamt, entschuldigt

Manuela Klein, Stadtplanungsamt, Verkehrswesen

Oliver Werner, Stadtplanungsamt, Verkehrsplanung, entschuldigt Hans Schiller, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Öko-

nomische Fragen der Stadtentwicklung Dirk Schneider, Grün- und Umweltamt Bernd Quick, Jugendhilfe- und Sozialplanung

Axel Klug, Wirtschaftsförderung Gabriele Ebling / Jens Wiegland

Eigentümer/innen Gabriele Ebling / Jens Wiegland **Gewerbetreibende** Gülcan Gücyetmez / Edmund Bott

Anwohner/innen Schiwa Yagunov / Paul Laib

Forum Soziale Stadt Elif Özgüler, entschuldigt / Markus Gillenberger

Quartiermanagement Holger Stangner / Silke Maurer

Gutachter Elisabeth Kopischke i.V. für Rolf Junker, Junker + Kruse

ModerationBrigitte Holz, Freischlad + HolzOrganisationLena Sandig, Freischlad + Holz.

Herr Ingenthron geht kurz auf das zweiphasige Werkstattverfahren ein. In der 1. Planungswerkstatt erfolgte die Präsentationen von Konzeptüberlegungen. Es bestand die Gelegenheit, Rückfragen zu stellen und Anregungen für die weitere Bearbeitung zu geben. Heute werden die weiter ausgearbeiteten Konzepte vorgestellt. Nach der Beantwortung von Fragen hat das Auswahlgremium die Aufgabe, ein favorisiertes Konzept auszuwählen, das die Grundlage für weitere Planungsschritte bildet.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

In diesem Kontext betont er, dass die Aufgabe äußerst anspruchsvoll und komplex ist und dass die Schritte zur Umsetzung eines Konzeptes von großer Bedeutung und Wichtigkeit für den Stadtteil sein werden.

Er wünscht der 2. Planungswerkstatt einen guten Verlauf und übergibt das Wort an Brigitte Holz als Moderatorin.

2. Einführung in die Veranstaltung / Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse

Brigitte Holz

Frau Holz bedankt sich bei Herrn Ingenthron für die Begrüßung und die kurze Darstellung der Wichtigkeit des Projektes für den Lerchenberg. Mit Blick auf die aktuelle Situation des Einkaufszentrums ist eine zeitnahe Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen auch aus ihrer Sicht von hoher Bedeutung und dringend notwendig.

Im Anschluss stellt sie die Tagesordnung vor und verweist auf die erste Planungswerkstatt am 14.10.2015, in der die beauftragten Büros ihre Analysen und ersten Ideen präsentiert haben.

Im Ergebnis des ersten Werkstatttermins wurden folgende Punkte festgehalten:

- Der Introvertiertheit des Zentrums ist entgegenzuwirken. Sowohl die Baumaßnahme Mainzelbahn als auch die Planungen für die Hindemithstraße sind in die Konzeptüberlegungen einzubeziehen.
- Die Wegebeziehungen im und um das Zentrum sind intensiv zu betrachten und darzustellen. Auch die Wegebeziehungen im Zentrum selbst sollten verbessert werden; Stichworte hierfür sind u.a. Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus sind die Standorte und die Gestaltung der Eingänge ins Zentrum zu prüfen, zu beachten sind neben den großen auch die kleinen Zugänge aus der Regerstraße und der Hindemithstraße. Von Bedeutung ist auch die Verknüpfungen des Zentrums mit seinem Umfeld (u.a. Wohnen, Schule, ÖV, etc.). Hierbei soll besonderer Wert auf die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gelegt werden. Nicht zu vernachlässigen ist ebenfalls die Erreichbarkeit der umliegenden Stellplätze.
- Die Einzelhandelsentwicklungen sind unter Berücksichtigung des Zentrentyps bzw. der Versorgungsbedeutung (Nahversorgungszentrum) auf das Plangebiet zu beschränken. Der vorgeschlagene neue Standort für einen Discounter auf dem Grundstück der Tankstelle ist zu vernachlässigen. Flächen für einen Lebensmittelversorger (1.500 qm) und einen Discounter sind vorzusehen.
- Positiv zu sehen und zu stärken ist die Multifunktionalität (Nutzungsmischung Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen) des Zentrums. In diesem Zusammenhang sind die Möglichkeiten zur Sicherung und Stärkung aufzuzeigen.
- Die Bildung einer funktionalen und städtebaulichen Einheit des Zentrums ist über die räumliche Platzierung künftiger Frequenzerzeuger (Lebensmittelmärkte) und deren Einbindung in das Zentrum darzustellen. Außerdem ist die künftige Entwicklung von Gebäudehöhen durch Neuansiedlung, Aufstockung im Verhältnis zum Bestand maßgebend für die Einheit des Zentrums.
- Eine negative Stellplatzbilanz ist zu vermeiden. Die Standorte für das zukünftige Parken sind unbedingt darzustellen. Die Lerchenberger Bewohner/innen legen großen Wert auf kurze Wege in das Zentrum. Die aktuelle Verfügbarkeit der Stellplätze direkt vor dem Zentrum ist von hoher Priorität und wurde bereits im Zuge der Planung der Mainzelbahn diskutiert.
- Die Gestaltung, Nutzung und Definition von Identifikationspunkten und Treffpunkten sowie Orten zum Verweilen (für Veranstaltungen, Märkte, Gastronomie, Freizeit, etc.) sind darzustellen. Dabei sind Maßnahmen zur Barrierefreiheit im gesamten öffentlichen Raum aufzuzeigen.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Im Zuge der Ausarbeitung des Konzepts und ihrer einzelnen Bausteine sind Prioritäten zu benennen; darzustellen ist, von welchen Maßnahmen wesentliche Impulse ausgehen und welche als Schlüsselprojekte zu sehen sind. Entsprechende Prioritäten sind auch für den öffentlichen Raum zu benennen.

Die im Rahmen des 1. Werkstatttermins vorgestellten Konzepte wiesen starke Unterschiede auf. Stark städtebaulich orientierte Ansätze standen neben stark hochbauliche Ansätzen. Über alle Konzeptüberlegungen wurde deutlich, dass das Zentrum umfangreiches Potenzial für eine Weiterentwicklung aufweist.

In der heutigen Planungswerkstatt werden die Büros ihre weiter ausgearbeiteten Überlegungen zur Neugestaltung des 'Einkaufszentrums' einschließlich seiner Übergangsbereiche vorstellen. Zu den Planungsleistungen gehören:

- Schwarzplan M 1:1.000
- Lageplan (markierter Ausschnitt siehe Anlage 1) mit Darstellung des städtebaulichen, freiraumplanerischen, architektonischen Konzeptes inklusive Aussagen zum ruhenden Verkehr mit Einbeziehung der Umgebung M 1:500
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten relevanter Bereiche zum Verständnis des Konzeptes M 1:500
- Erläuternde skizzenhafte perspektivische Darstellungen (ohne Maßstab)
- Erläuterungsbericht max. 2 Seiten DIN A4
- CD (Pläne im Format .dwg oder .dxf sowie .pdf / Text im Format .doc)
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Powerpoint-Präsentation.

Die Vorentwürfe werden im Plenum diskutiert. Durch ausgewählte Vertreter/innen werden im Anschluss in einem Auswahlgremium Empfehlungen zur Auswahl eines favorisierten Konzeptes ausgesprochen. Danach werden Bürgerbeteiligung, Stadtteil-Foren und Runde Tische die Entwicklung des Einkaufszentrums begleiten.

3. Vorstellung der Konzepte / Rückfragen

Die Planungsbüros präsentieren ihre Konzepte im Folgenden anhand von Leinwand-Präsentationen. Darüber hinaus sind die Abgabepläne aufgehängt.

Nach jeder Präsentation werden, moderiert durch Frau Holz, Rückfragen beantwortet.

Die wichtigsten Aspekte der Diskussion sind stichwortartig festgehalten.

3.1 Syra Schoyerer Architekten

Das Konzept wird durch Herrn Schoyerer vorgestellt. Die schriftlich übergebenen Erläuterungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Erläuterungen

Vorgeschlagen wird ein schrittweise umsetzbares Konzept zur zeitgemäßen Erweiterung sowie zur Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums. Alle mit Nutzungen identifizierten Bausteine tragen dazu bei, das Einkaufszentrum zu einem identitätsstiftenden Ort mit gut proportionierten Platzflächen, Passagen und Durchwegungen als städtebaulich und architektonisch homogenes Ensemble zu entwickeln.

- Schaffung von Barrierefreiheit durch Rampen in der Passage und Aufzüge zur Regerstraße,
 zur barrierefreien Anbindung der nördlich des EKZ an der Regerstraße gelegenen Bereiche
- Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch Vollversorger und Discounter jeweils an den Stirnseiten der Passage
- Erweiterung von wohnbaulichen und sozialen Nutzungen durch Aufstockung der Bestandsgebäude entlang der Regerstraße und in den OGs über dem Vollversorger an der westlichen Stirnseite des EKZ (z.B. Stadtteilbibliothek, Flächen für Vereinsleben, Seniorentreff, Krabbelstube, Hausaufgabenbetreuung)
- Adressbildung, d.h. Attraktivierung des äußeren Erscheinungsbildes des Einkaufzentrums entlang der Hindemithstraße durch Erweiterung der Ladenlokale
- Verkehrsberuhigung der nördlichen Fahrbahnspur der Hindemithstraße auf eine Fahrspur (Einbahnstraße) mit Längsparkern (Kurzzeitparker) / Nutzung der gewonnenen 5 bis 7 m zur Boulevardausbildung
- Schaffung von Parkdecks über dem Discounter an der östlichen Stirnseite des EKZ und unter dem neuen Brunnenplatz, u.a. als Ausgleich für entfallende Stellplätze im Bereich der Hindemithstraße sowie zur Ergänzung des Status quo (286 zusätzliche Stellplätze)
- Erhöhung der generationenübergreifenden Aufenthaltsqualität und Aufwertung der öffentlichen Bereiche durch Aufenthaltsflächen als Gartenanlagen, Spielplätze, Sportplätze, etc. über dem 1. OG der Passagennordzeile entlang der Hindemithstraße / Verbindung mit dem Gegenüber (Regerstraße) über Stege / Schaffung eines Cafés am Brunnenplatz
- Neubau eines Hotels am neuen Brunnenplatz oder im Bereich der Brucknerstraße, d.h. im Osten der Einkaufspassage

Wichtiges Merkmal des Konzepts ist die Handlungsfreiheit aller Beteiligten, d.h. jeder vorgeschlagene Baustein stellt eine Option dar, keine Handlungsverpflichtung. Die Reihenfolge der Maßnahmen ist variabel. Erreicht werden soll eine eindeutige Adressbildung und eine städtebauliche Verflechtung mit der Umgebung, dadurch die verbesserte Integration des Zentrums in sein Umfeld / eine Aufwertung der Passagenzugänge und eine klare Wegeführung (Wegekontinuum Passage und Boulevard, klare Zuordnung ÖPNV Haltestellen, PKW-Stellplätze), die Sicherstellung von Barrierefreiheit durch Rampen, Aufzüge, entsprechende WCs, etc., dadurch Optimierung der Kundenströme / die Schaffung eines zentralen Platzes (Brunnenplatz) als Markt- und Eventfläche mit Aufenthaltsqualität durch Restaurationsflächen, Sitz- und Spielmöglichkeiten.

In weiteren Untersuchungen zu vertiefen sind die Attraktivierung des Erscheinungsbildes der vorhandenen Passagen-Läden / der behutsamer Umgang mit der 70er-Jahre Architektur im Kontext der energetischen Gebäudesanierung / die Aufwertung des Fußgängerbereichs einschließlich des Platzes am Brunnen mit Aussagen zu den Bodenbelägen für Fuß- und Radwege, zu Beleuchtung, Möblierung und Grünanlagen / die sinnvolle Verkehrsführung durch Verlegung des Abschnitts der Brucknerstraße zwischen Hindemithstraße und Regerstraße nach Osten (heutige Brucknerstraße als Fußgängerzone).



Abb. 1 Lageplan, Vorentwurf Schoyerer Architekten

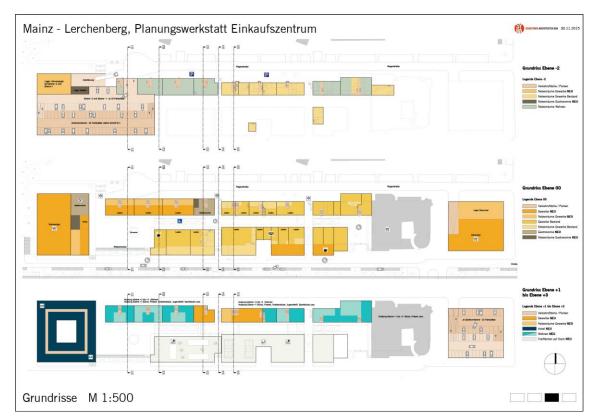


Abb. 2 Exemplarische Grundrisse, Vorentwurf Schoyerer Architekten

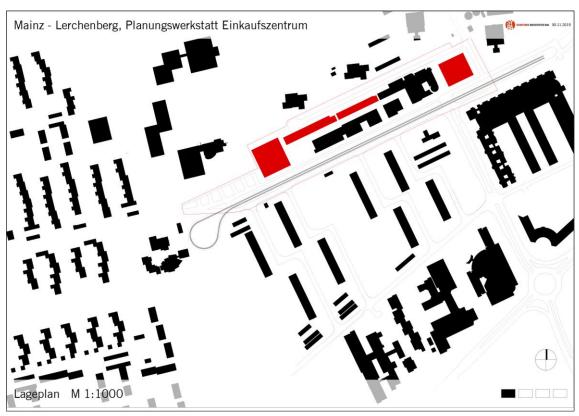


Abb. 3 Schwarzplan, Vorentwurf Schoyerer Architekten

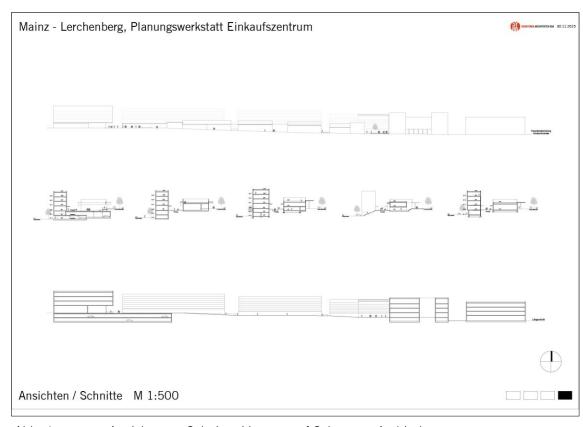


Abb. 4 Ansichten u. Schnitte, Vorentwurf Schoyerer Architekten

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Rückfragen

Frage 1

Das vorgestellte Konzept weist einen sehr innenstädtischen Charakter auf, ähnlich Ihrer Referenz Malakov-Park. Ist die von Ihnen veranschlagte Baumasse nicht zuviel für den Standort Lerchenberg?

Antwort 1

Die von uns vorgeschlagenen Baukörper sind als Baufenster zu sehen. Wichtig sind die Kanten und die Durchwegungen, die diese umfassen. Die genauen Höhen und Kubaturen dieser Baukörper sind im weiteren Verfahren festzulegen und anzupassen.

Frage 2

Wie sind die dargestellten Brücken zu verstehen? Welche Konsequenzen haben diese auf die Eigentumsverhältnisse?

Antwort 2

Die Umsetzung der Idee der Brückenbildung ist mit Abstimmungsbedarf verbunden. Es handelt sich um einen Vorschlag, der geprüft und ausgearbeitet werden muss.

Frage 3

Für die im Konfliktplan als problematisch dargestellte Hindemithstraße fehlen ausreichende Lösungsvorschläge. Wie kann man sich die Gestaltung vorstellen?

Antwort 3

Grundgedanke ist, dass sich die Läden, die sich im Moment in Richtung Fußgängerzone öffnen auch in Richtung Hindemithstraße ('Adresse' des Lerchenbergs) abbilden. Die Hindemithstraße soll eine Flaniermeile werden. Damit verbunden ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit der Möglichkeit des Kurzparkens.

Frage 4

Was bekommen wir für die ersten 500.000,00 Euro, die aus dem Topf der 'Sozialen Stadt' bereitgestellt werden?

Antwort 4

Im ersten Schritt sollte der öffentliche Bereich optisch wie technisch (Barrierefreiheit, u.a.) aufgewertet werden.

Frage 5

Welche Funktionen haben die das Zentrum umgebenen Straßen genau?

Antwort 5

Die südliche Hindemithstraße bleibt als zweispurige Fahrbahn in beide Richtungen erhalten. Die nördliche Hindemithstraße wird als Einbahnstraße ausgebildet. Die Brucknerstraße wird, wie in der Aufgabenstellung für möglich gehalten, zwischen den heutigen Parkplatz und das Punkthaus im Osten verlegt. Ziel ist, den auf dem heutigen Parkplatz angedachten Baukörper an das restliche Zentrum anzubinden.

Frage 6

Im ersten Werkstatttermin im Oktober haben Sie über die nördliche Hindemithstraße als 'Shared Space-Zone' gesprochen, was ist aus dieser Idee geworden? Eine Einbahnstraße ist in dieser Länge ggf. schwierig umzusetzen.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Antwort 6

Die 'Shared Space-Zone' haben wir bereits im ersten Termin als Fußgängerzone gesehen und den Begriff ggf. falsch benutzt. Primär war uns wichtig, den Bereich zu entschleunigen, aber trotzdem die Möglichkeit des Kurzparkens zu geben, die den Anwohner/innen sehr wichtig ist.

Frage 7

Zu Ihren Ansätzen der Radfahranbindung, wie können wir uns die Fahrradabstellmöglichkeiten im Zentrum vorstellen?

Antwort 7

Denkbar sind Fahrraddepots am Rand des Einkaufszentrums, deren genaue Lage noch nicht definiert ist. Die innere Zone bleibt Fußgängerzone.

Frage 8

Sehen Sie die Kombination eines Discounters mit einem Vollversorger als dringend notwendig?

Antwort 8

Die Frage steht nicht zur Debatte, da in der Aufgabenstellung eindeutiges Ziel war, das Zentrum im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung eines Vollversorgers und die Ansiedlung eines Discountermarktes auszubauen. Auch aus unserer Sicht ist es sinnvoll, die Kombination Discounter und Vollversorger im Sinne der Polbildung an beiden Seiten des Zentrums zu verfolgen.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

3.2 Schmucker und Partner Planungsgesellschaft

Das Konzept wird durch Herrn Schmucker vorgestellt. Die schriftlich übergebenen Erläuterungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Erläuterungen

In der Phase II der Planungswerkstatt standen drei Punkte des aufgestellten Sechs-Punkte-Programms im besonderen Fokus:

Eine Ansiedlung eines Discounters kann, falls nötig, im Ostteil der Einkaufsachse auf dem Parkplatz erfolgen. Als Ergänzung des Discounters wird barrierefreies, preiswertes Wohnen vorgeschlagen. Eine 4- bis 5-stöckige Bebauung soll den Neubau von der Ostseite in die vorhandene Wohnbebauung einbinden.

Der Zugang zum Discounter liegt an der Hindemithstraße, die Anlieferung an der Regerstraße. Ein eingeschossiger Markt wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

Die Hindemithstraße spielt eine sehr wichtige Rolle für das Einkaufszentrum und darf auf keinen Fall als dessen Rückseite betrachtet werden. Eine Umnutzung der nördlichen Fahrbahn zu einer Shared-Space-Zone ist sinnvoll. Die Hindemithstraße soll sich für die Bewohner des Lerchenbergs attraktiv und freundlich zeigen und Qualitäten durch begrünte (eco-save) Parkplätze, Fahrradstellplätze, Straßenbegrünung und Sitzmöglichkeiten aufweisen.

Für sinnvoll wird die Gestaltung von Urban Gardening und Farming für die Einwohner der nahe liegenden Mehrfamilienbebauung gehalten, da gemeinschaftliches Gärtnern und Pflanzen das Engagement für den Stadtteil steigert.

Die Adressbildung der Hindemithstraße soll durch Schaffung einer durchgängigen Baulinie (durchgehendes Band aus Einhausungen zur optischen Ausblendung der Müll- und Hinterhofplätze) erzeugt werden. Eine Aufstockung von Gebäuden zur Hindemithstraße wird für nicht nötig gehalten, da die bereits enge Fußgängerzone dadurch optisch noch schmaler wirken würde.

Die Zugänge zur Fußgängerzone sollen offen und einladend gestaltet werden.

In der Fußgängerzone wird das Entfernen sämtlicher Stufen und Rampen mit Geländern und Handläufen sowie der Rückbau von Pflanzenbeeten und Fahrradständern empfohlen. Für wichtig gehalten wird stattdessen die individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Vorzonen der Ladengeschäfte. In der Fußgängerzone wird die Bildung zweier schiefer Ebenen vorgeschlagen, die den Höhenunterschied zwischen dem Ost- und Westpol der Straße mit einer Neigung von max. 3 % ausgleichen. Die Höhenunterschiede, die sich zu Geschäften ergeben, werden durch ovale Pflanzkübel, die gleichzeitig eine Sitzmöglichkeit bieten und max. 3 Stufen überwinden gestaltet. Die Barrierefreiheit in der gesamten Fußgängerzone ist gewährleistet.

Eine optische Angleichung und Zusammenfassung der unterschiedlichen Höhen der flankierenden Bebauung könnte durch eine partielle Überdachung des Einkaufsraumes (Segelsystem) erfolgen.

Der Platz als Abschluss der Fußgängerzone wird für gut und an dieser Stelle richtig gehalten. Die Aufwertung des Raumes wird durch ein einladendes Wasserspiel im Zentrum und von der Treppe ausgehenden Sitzstufen geschehen, die dem Platz den Charakter eines Amphitheaters verleihen. Das Wasserspiel ist Ebenen gleich mit dem Platz konzipiert. Es bietet bei Nicht-Betrieb Raum für Märkte oder jegliche andere Art von Veranstaltungen.

Die Nordseite des Platzes könnte um wenige mobile Spielgeräte wie Bodentrampoline oder Drehsitzelemente ergänzt werden. So könnte auch der Aufenthalt am Platz an Qualität gewinnen.

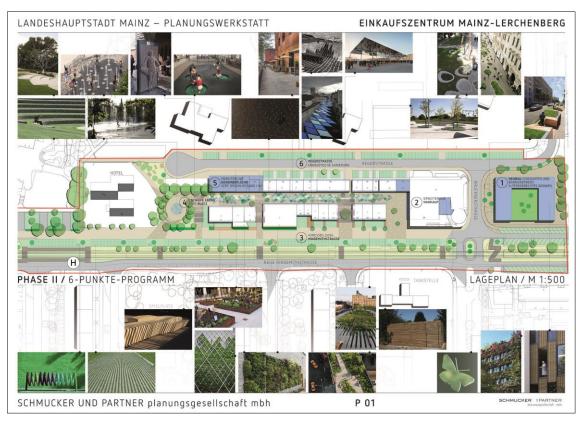


Abb. 5 Lageplan, Büro Schmucker und Partner

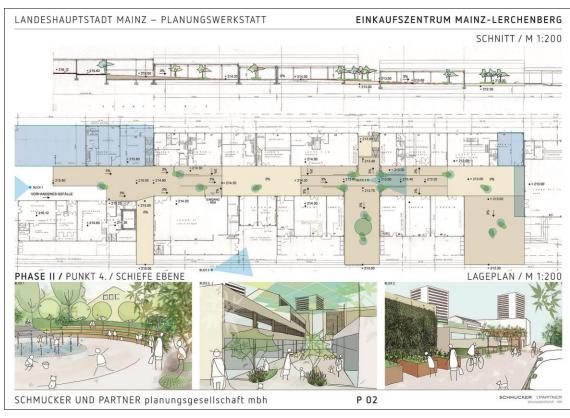


Abb. 6 Konzept Schiefe Ebene, Büro Schmucker und Partner



Abb. 7 Perspektive, Büro Schmucker und Partner

Fragen / Anmerkungen

Frage 1

Ist das vorgestellte Konzept der 'Schiefen Ebene' tatsächlich realisierbar?

Antwort 1

Bis auf den rot markierten Punkt sind alle im Plan (s. Abb. 6) eingezeichneten Verknüpfungen an die Bestandsgebäude umsetzbar.

Frage2

Ist die Ansiedlung der Lebensmittelmärkte im Osten (Parkdeck und EG des Bürokomplexes) nicht eine Gefahr für die kleinen Geschäfte im eigentlichen Einkaufszentrum?

Antwort 2

Die Kombination der Lebensmittelmärkte wird von uns als Nicht-Experten hingenommen. Die endgültige Lage der Märkte sollte von Experten abgestimmt werden.

Frage 3

Ist die 'Schiefe Ebene' über die gesamte Breite schief oder ist vor den Geschäften jeweils eine Art Rampe geplant?

Antwort 3

Die Rampe ist nicht über die gesamte Breite schief, die Mitte des Fußgängerbereichs, der 'Flanierbereich' ist eine Kombination aus Rampe und geraden Strecken (stufenfrei). In Richtung Geschäfte führen max. zwei Stufen und Rampen, die Möglichkeiten für das Sitzen bieten.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Die exakte Gestaltung der 'Schiefen Ebene' muss ausgearbeitet werden. Das dargestellte Prinzip ist der Beweis, dass sie funktionieren kann, ohne die Bestandsgebäude zu verändern.

Frage 4

Wie breit sind die Zonen im Fußgängerbereich? Sind sie über Geländer zueinander abgesichert?

Antwort 4

Der insgesamt 9,0 m breite Fußgängerbereich ist unterteilt in jeweils 3,0 m breite Vorzonen vor den Geschäften sowie einen 3,0 m breiten Flanierbereich in der Mitte. Eine Absicherung durch Geländer ist aufgrund der niedrigen Höhenunterschiede nicht notwendig.

Um Stolperfallen zu vermeiden und den Bereich barrierefrei zu gestalten, ist die 'Schiefe Ebene' im Detail auszuarbeiten, dabei sind auch Materialunterschiede zu definieren.

Frage 5

Die Bereiche zwischen Hindemithstraße und Einkaufszentrum sind im Plan graphisch unterschiedlich dargestellt. Wie kann man sich die Gestaltung dieser Bereiche vorstellen?

Antwort 5

Die graphisch unterschiedlich dargestellten Bereiche in der Fahrbahn sind noch nicht final durchdacht. Sie werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Zu sehen ist diese Zone als verkehrsberuhigter Bereich. Über Materialwechsel könnte man eine Entschleunigung erreichen.

Frage 6

Wie ist die Erschließung des Zentrums durch Fußgänger aus der Regerstraße zu verstehen?

Antwort 6

Die Erschließung ist über einen Aufzug angedacht. Dieser soll etwa in dem im Plan blau markierten Neubau im Nordwesten des Zentrums platziert werden.

Frage 7

Ist die Erschließung der Geschäfte über die 'Schiefe Ebene' nur über eine Stufe möglich?

Antwort 7

Nein, die Erschließung der Geschäfte erfolgt barrierefrei über eine zusätzlich Rampe.

Frage 8

Wie ist die Gesamtheit des Zentrums zu erkennen? Besonders die Brucknerstraße trennt den Neubau vom Zentrum, wie könnte man hier eine Verbindung schaffen?

Antwort 8

Hierzu wurden viele Überlegungen angestellt. Ein Ergebnis ist, dass der Bürokomplex in seiner Architektur keine Durchlässigkeit zum Zentrum zulässt und schwer umzugestalten ist. Zu prüfen ist die Verlegung der Brucknerstraße zwischen Parkplatz und Punkthaus im Osten.

Frage 9

Hat der Vorschlag des 'Urban Gardening' eher einen wirtschaftlichen Hintergrund oder einen sozialen Ansatz?

Antwort 9

Die Idee ist rein dem sozialen Miteinander geschuldet. Er kommt in Großstädten und Stadtteilen gut an.

3.3 Mess GbR – Stadtplanung und Raumentwicklung

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Das Konzept wird durch Herrn Hermann vorgestellt. Die schriftlich übergebenen Erläuterungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Erläuterungen

Ausgangssituation Bearbeitungsphase 2

Das Konzept basiert auf den im Rahmen des 1. Werkstatt-Termins zum EKZ Lerchenberg vorgestellten und diskutierten Planungsansätzen. Es verfolgt eine schrittweise Umsetzbarkeit der Aufwertung des bestehenden Zentrums sowie die Erweiterung des Angebots insbesondere im Lebensmittelbereich. Ziel ist die Schaffung eines "neuen" urbanen Stadtraums und die Definition eines neuen Zentrumscharakters durch die Aufhebung der strikten Trennung zwischen 'Innen' und 'Außen'. In der Aufhebung der Introvertiertheit wird ein wesentlicher Ansatz zur Stärkung und Attraktivierung des EKZ gesehen, da hierdurch einerseits die Wahrnehmbarkeit des Zentrums erhöht werden kann, da andererseits eine Verknüpfung mit der südlich verlaufenden Quartiersachse Hindemithstraße erreicht werden kann.

Uber baulich-gestalterische Fragestellungen hinaus gilt es, das EKZ stärker als bisher mit seiner Umgebung zu verknüpfen und seine Rolle als soziales und emotionales Zentrum des Lerchenbergs herauszuarbeiten. Vor diesem Hintergrund darf der Standort nicht nur als Ort des Handels gestärkt werden, er muss gleichzeitig seinen Charakter als 'Ortsmitte' und zentraler Treffpunkt unterschiedlicher Nutzergruppen entfalten können.

Die 'Vision Zentrum Lerchenberg' stellt den möglichen Endzustand einer Entwicklung dar, die neben dem eigentlichen Einkaufszentrum auch die mittelbare und unmittelbare Umgebung des Zentrums einbezieht. Der Weg zu einem Gesamtbild gliedert sich in vier Realisierungsphasen mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung und Eingriffsintensität:

Die Phase 1 beinhaltet Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die sich an den Prämissen der kurzfristigen Realisierbarkeit sowie des vorgegebenen Kostenrahmens orientieren. Wesentliche Maßnahmen sind die Aufwertung der Entréesituation durch Neugestaltung des Platzes am Nahkauf, die Verbesserung der inneren Durchwegung durch Neuordnung der öffentlichen Rampen- und Treppenanlagen im östlichen Teil sowie die verbesserte Offnung des EKZ zur Regerstraße bspw. durch Bau eines Fahrstuhls in einem der Durchgänge.

Diese Phase2 bringt umfangreiche Eingriffe in die Bau- und Nutzungssstruktur mit sich und wird durch die Erweiterung des Lebensmittelhandels in Form eines Vollversorgers bestimmt. Die Ergänzung von Wohn- und Büronutzungen in den Obergeschossen soll zusätzlich zur Stabilisierung beitragen. Im selben Zuge erfolgt die Öffnung des EKZ zur Hindemithstraße durch Rückbau der südlichen Ladenzeile und die einheitliche Gestaltung und Neuordnung sowohl der Flächen des EKZ als auch der Hindemithstraße. Zentrales Element ist die Schaffung einer Platzfläche, die als Marktplatz und Spielfläche dient.

Die dritte Phase umfasst die Aufstockung und den Anbau der bestehenden Gebäude im Norden des EKZ sowie dem Neubau eines Gastro- und Einzelhandelsgebäudes an der östlichen Platzkante.

Die Phase 4 beinhaltet die Weiterführung des Konzepts über den engeren Betrachtungsraum des EKZ auf die westlich und östlich gelegenen Baufelder Hotel und Parkpalette. Bei der östlichen Fläche handelt es sich um ein Filetstück am Eingang zum Lerchenberg, das gleichzeitig abgehängt und nicht für die Erweiterung des eigentlichen Zentrums geeignet ist. Aufgrund der Nähe zum ZDF und zu weiteren Firmen kommt das Grundstück als Hotelstandort in Frage.

Ein weiteres perspektivisches Ziel ist der Sprung in den Süden der Hindemithstraße und die Uberbauung des Tankstellenareals.

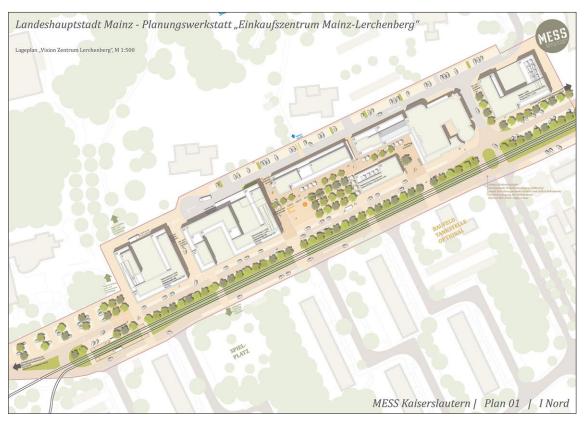


Abb. 8 Lageplan, Büro MESS

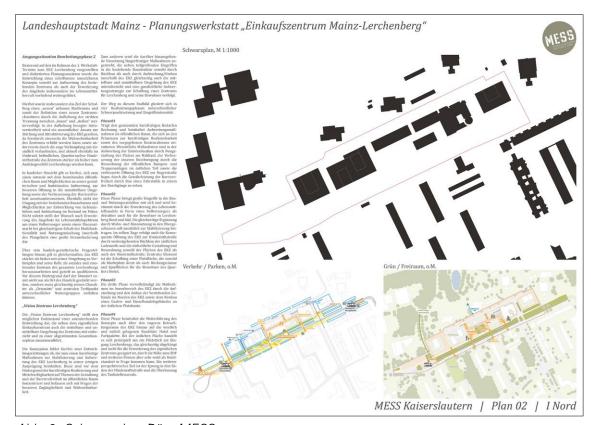


Abb. 9 Schwarzplan, Büro MESS

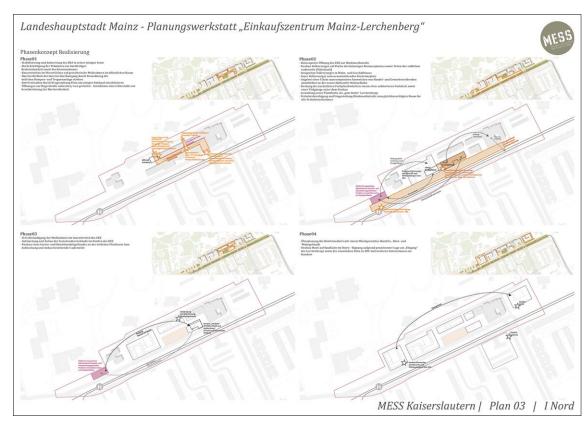


Abb. 10 Phasenkonzept Realisierung, Büro MESS

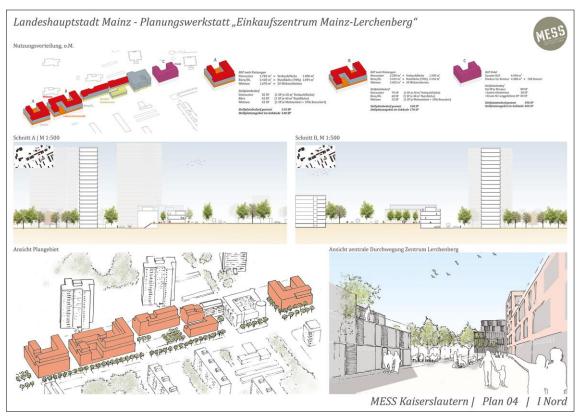


Abb. 11 Perspektiven, Büro MESS

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Fragen / Anmerkungen

Frage 1

Liegt das Kopfgebäude im Westen auf dem Platz am Brunnen? Wenn ja, wie ist dieser zu ersetzen?

Antwort 1

Das Gebäude liegt auf der heutigen Fläche des Hotels. Der Platz wurde leicht in Richtung Osten versetzt und bildet die Öffnung zur Hindemithstraße.

Frage 2

Beinhaltet der erste Schritt, also die Investition der 500.000,00 Euro die Errichtung eines Cafés am Brunnen, die Sanierung des Fußgängerbereichs sowie die Attraktivierung der Eingänge in das Zentrum?

Antwort 2

Es ist kein Café angedacht. Die erste Maßnahme beinhaltet den Rückbau des leerstehenden Gebäudes im Nordwesten. Die Abrissfläche dient als großzügige Erschließung an der Regerstraße und zur Vorbereitung der Baumaßnahme des danebenliegenden Baukörpers.

Frage 3

Sind mit den 500.000,00 Euro tatsächlich die o.g. Maßnahmen kostentechnisch zu decken?

Antwort 3

Der Einsatz der ersten 500.000,00 Euro muss gezielt und wohl überlegt erfolgen. Für uns ist die Umsetzung der Barrierefreiheit hierbei von höchster Priorität. Das Geld wird hierfür nicht ausreichen, egal für welche Maßnahme man die 500.000,00 Euro einsetzt.

Frage 4

Das Konzept verfolgt einen radikalen Umgang mit dem Bestand. Inwieweit ist die Umsetzung dieses Konzeptes aus städtischer Sicht realistisch einzuschätzen?

Antwort 4, Herr Ingenthron

Das Konzept bringt sehr große Veränderungen mit sich. Wesentliche Bestandsgebäude werden abgerissen und durch Neubauten umgesetzt. Der Bürokomplex im Osten bleibt erhalten. Es stellt sich die Frage, wieso man bei diesem Konzept nicht nach dem Alles-Oder-Nichts-Prinzip handelt, was dem Gesamtkonzept sicherlich besser tun würde. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen kann eine spannende Aufgaben werden, die aber sicherlich in keiner Relation zu den Möglichkeiten der Eigentümer/innen steht.

Frage 5

Bezogen auf die Aussage, dass die neuen Lebensmittelversorger eine immense Veränderung der Ladenstruktur im Einkaufszentrum Lerchenberg mit sich bringen. Verfolgt Ihr Konzept den Tausch der kleinen Läden gegen die Großen?

Antwort 5

Nein, das ist nicht unsere Absicht, es geht keine Verkaufsfläche im Zentrum verloren. Die im Südriegel liegenden Läden müssten in Neubauten umziehen, die im Nordriegel angesiedelten Läden können bleiben wo sie sind. Es ist Ziel und Absicht, auf die Kleinteiligkeit einzugehen und diese zu erhalten. Das Zentrum soll jedoch in Zukunft in der Lage sein, auf Änderungen, z.B. auch eine abnehmende Kaufkraft, eingehen zu können.

Die Radikallösung ist entstanden, da wir der Meinung sind, dass ein Lebensmittelversorger, angesiedelt auf der außerhalb des Zentrums liegenden Parkfläche, den kleinen Läden schadet.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Wir schlagen vor, ein Einkaufszentrum zu realisieren, das alle Angebote in unmittelbarer Nähe zusammenfasst.

Frage 6

Wie groß ist die Fläche, die für den Vollversorger vorgeschlagen wird?

Antwort 6

Die Fläche umfasst ca. 2.200,00 qm Grundfläche.

Frage 7

Das Konzept geht nur auf, wenn alle Grundstücks- und Gebäudeeigentümer mitziehen. Gibt es einen Plan B für den Fall, dass dies nicht eintritt?

Antwort 7

Die Arbeit im Bestand ist nie einfach und immer abhängig von Eigentümer/innen. Das Konzept setzt den Willen, konkrete Maßnahmen umzusetzen voraus. Des Weiteren gibt es die Möglichkeit, Baurecht zu schaffen, beispielsweise einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

4. Resümee der 2. Planungswerkstatt

Herr Ingenthron bedankt sich bei den anwesenden Vertretern der Büros für die animierenden Präsentationen und verweist mit großer Wertschätzung auf die geleistete Arbeit. Er würdigt auch, dass die in der letzten Werkstatt vorgetragenen Anregungen, Kritikpunkte und Wünsche in den weiteren Ausarbeitungen berücksichtigt wurden. Er hebt die unterschiedliche Herangehensweise der Büros und die damit verbundene Vielfalt der dargestellten Ergebnisse positiv hervor.

Die ausgearbeiteten Vorentwürfe stehen für den minimalen Eingriff in die Bausubstanz, den maximalen Eingriff und einen Mittelweg. Die Bandbreite der Lösungsvorschläge vermittelt die Möglichkeiten, das Zentrum weiterzuentwickeln mehr als gut. Es ist davon auszugehen, dass im Auswahlgremium eine spannende Diskussion geführt wird.

Herr Ingenthron betont den Einsatz der ersten 500.000,00 Euro als Startkapital des Projektes für weitere Investitionen in einem überschaubaren Zeitraum, die wohlüberlegt einzuleiten sind. Der Glaube das Projekt allein aus Fördermitteln zu finanzieren, ist aus seiner Sicht jedoch utopisch.

Er hält abschließend fest, dass die heutigen Werkstattergebnisse in der Zusammenschau verdeutlichen, welches große Potenzial im Zentrum steckt.

Frau Holz verabschiedet die Vertreter/innen der Büros und bedankt sich für die sehr gute Zusammenarbeit. Sie betont, dass die Planungswerkstatt gezeigt hat, dass in einem diskursiven Austausch mit lokalen Experten sehr tragfähige Konzepte entwickelt werden können.

5. Sitzung des Auswahlgremiums

Frau Holz hält fest, dass die stimmberechtigten Dezernten und Dezernentinnen durch Silke Maurer, Bernd Schmitt, Dirk Schneider und Axel Klug vertreten werden. Darüber hinaus stimmberechtigt sind Günther Ingenthron, Hans Schiller (2. Stimme für Dr. Stephen Kerbeck), Jan Jahns, Holger Stangner (i.V. für Werner Acker), Sissi Westrich (2. Stimme für Prof. Dr. Detlef Baum), Ingrid Schappert (i.V. für Jörg Lohmann), Christoph Lohmann und Helmut Plein (i.V. Dr. Dirk-Michael Rexrodt).

5.1 Entscheidung des Auswahlgremiums

In einem ersten Rundgang erläutern Herr Ingenthron, Herr Schmitt, Herr Schiller und Frau Klein die Arbeiten mit fachlich versiertem Blick. Darauf aufbauend erfolgt die Herausarbeitung der Stärken und Schwächen der einzelnen Konzepte. Die abschließende Bewertung stellt sich wie folgt dar:

5.1.1 Syra Schoyerer Architekten BDA

In der Gesamtbeurteilung des städtebaulichen Konzeptes wird festgehalten, dass es den Verfassern sehr gut gelungen ist, einen Mittelweg aus Bauen im Bestand und visionären, gut umsetzbaren Ansätzen zu entwickeln. Wesentlich hierfür sind angemessen zugeschnittene Baublöcke und eine klare Kanten- und Raumbildung.

Als besondere Stärke der Arbeit werden die Zugänge in das Zentrum, besonders aus der Regerstraße und die gelungene Adressbildung zur Hindemithstraße gesehen. Positiv ist auch die architektonische Ausrichtung des Gebäudes nach Süden. Da nur die Gebäude im Norden aufgestockt werden, bleibt die Belichtung des Zentrums gewährleistet. Auch die Lage und Erschließung der Lebensmittelversorger ist aus fachlicher Sicht logisch und funktional. Der Fußweg, der sich ringförmig abbildet ist gut vorstellbar.

Der Vorentwurf unterscheidet sich von dem in der ersten Planungswerkstatt präsentierten Konzept dadurch, dass die nördliche Hindemithstraße als verkehrsberuhigte Einbahnstraße ausgebildet wird. Aus verkehrstechnischer Sicht wird festgehalten, dass eine Einbahnstraße schwierig umzusetzen ist und dass in Bezug auf die Verkehrsführung Optimierungsbedarf besteht. Als Alternative zum Längsparken wird das Schrägparken vorgeschlagen. Positiv wird die Verlegung der Brucknerstraße zwischen Punkthaus und heutiger Parkfläche bewertet.

Fraglich erscheint die Funktion und Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Brücken, die die nördlichen Gebäuderiegel mit den genutzten Dächern der südlichen Gebäude verbinden. Darüber hinaus fehlen konkrete Aussagen zur Barrierefreiheit im Zentrumsinneren. Im nächsten Schritt sind die Möglichkeiten der Ladenöffnungen in Richtung Hindemithstraße bzw. die Schaffung ergänzender Flächen zu prüfen. Eine Konkurrenz zu den im Inneren liegenden Läden ist auszuschließen.

Aus Handelssicht wird die Polbildung mit Lebensmittelversorgern an den Enden des Zentrums positiv bewertet. Die Synergie der beiden Ankernutzer bringt Besucher auch in das kleinteilig strukturierte Zentrum und eröffnet Spielraum für seine Entwicklung.

Auch die Ansiedlung bzw. Beibehaltung des Hotels im Westen wird befürwortet. Positiv werden die damit verbundenen Effekte für die Umgebung, die Erschließung und die Belebung des Platzes gesehen.

5.1.2 Schmucker und Partner Planungsgesellschaft

Seitens der Verfasser wird sehr nah am Bestand gearbeitet, wegweisende Aussagen für die weitere Entwicklung des Zentrums werden vermisst.

Der besondere Schwerpunkt des Entwurfs liegt auf der barrierefreien Gestaltung der Passage und der kostengünstigen Attraktivierung der Bestandsläden. Die punktuellen Eingriffe in das Einkaufszentrum und der Neubau des Lebensmittelversorgers in Kombination mit Wohnen lassen auf eine preiswerte und zeitnahe Umsetzbarkeit schließen. Die Verknüpfung des Zentrums mit der Umgebung ist angedacht und verständlich aufgezeigt. Großen Zuspruch findet die Gestaltung des Platzes am Brunnen, der mit seiner Einfachheit und Multifunktionalität überzeugt. Die Adressbildung der Hindemithstraße über Urban Gardening zu lösen wird kritisch gesehen, gewünscht wird hier ein klarerer Eingriff, der das Einkaufszentrum zu einem Aushängeschild für den Lerchenberg macht. Auch die abfallende Attraktivierung in Richtung Westen (Standort Hotel) wird kritisch gesehen.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Aus verkehrstechnischer Sicht wird festgestellt, dass nur geringe Eingriffe in die Straßen- und Wegeführung vorgenommen wurden. Insbesondere der Bereich vor dem Zentrum bedarf konkreter Aussagen.

Aus Handelssicht ist der Einzelhandelsbaustein im Osten zu wenig eingebunden.

Die Vorschläge für die Gestaltung der Passage werden konzeptionell positiv, in der Ausarbeitung der Dreiteilung (3 x 3 m) jedoch kritisch gesehen. Auch mit Blick auf die Gastronomie-Außenbereiche erscheint ein Streifen von drei Metern als zu eng.

5.1.3 Mess GbR

Das Konzept des Büros wird städtebaulich positiv gesehen, in der Umsetzung jedoch als zu radikal bewertet, da bis auf den Bürokomplex und vereinzelte Gebäuderiegel entlang der Regerstrasse, die baulich angepasst werden müssen, konsequent Rückbau und Neubau stattfinden muss.

Positiv fällt der innerstädtische Charme der Platzbildung ins Auge. Durch die Platzverschiebung und -vergrößerung erhält das Zentrum eine völlig neue Funktion und Qualität. Seine Adressbildung zur Hindemithstraße und die Konzentration des Einkaufszentrums im Westen werden ebenfalls positiv bewertet.

Die vorgeschlagene Entwicklung wird bezogen auf die Anforderungen an die Eigentümer/innen, jedoch kritisch bewertet. Der radikale Rückbau und die damit verbundenen Kosten, Eingriffe und Planungen stehen in keinem Verhältnis zu ihren Möglichkeiten.

Aus verkehrstechnischer Sicht sind keine gravierenden Probleme erkennbar. Der Vorschlag des Längsparkens erscheint nicht ideal. Auch die angedachten Haltestellen im Platzbereich werden in Frage gestellt.

Aus Handelssicht ist die Proportionierung der Baukörper sinnvoll, da der Lerchenberg vorstädtisch wirkt städtebaulich jedoch überdimensional. Eine Verknüpfung des Hotels auf der heutigen Parkplatzfläche mit dem Einkaufszentrum ist nicht gegeben.

5.2 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Die stimmberechtigten Teilnehmer des Auswahlgremiums sprechen sich mit 10 zu 1 Stimmen für die weitere Verfolgung des Konzeptes des Büros Syra Schoyerer Architekten aus. Die Konzepte des Büros Schmucker und Partner Planungsgesellschaft (Platz 2 mit 9 zu 1 Stimmen / 1 Enthaltung) und des Büros Mess GbR (Platz 3 mit 9 zu 2 Stimmen) werden nachrangig eingestuft.

Das Büro Syra Schoyerer Architekten hat ein realistisch umsetzbares Konzept konzipiert, das über verschiedenste Phasen sukzessive umsetzbar ist und den Einzeleigentümern vielfältige Handlungsoptionen eröffnet. Damit wird in sich konsistent und dennoch sensibel auf die vorhandene Bestandsstruktur reagiert. Besondere Pluspunkte sind:

- Barrierefreiheit in der Passage und der Umgebung
- Positionierung von Lebensmittelversorgern an den Stirnseiten
- Erweiterung der wohnbaulichen und sozialen Nutzungen durch Aufstockung
- Adressbildung entlang der Hindemithstraße
- Verkehrsberuhigung der nördlichen Hindemithstraße
- Schaffung von Tiefgaragen
- Erhöhung der generationenübergreifenden Aufenthaltsqualität
- Aufwertung der öffentlichen Bereiche
- Variabler Standort f
 ür das Hotel.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

5.3 Verabschiedung

Herr Ingenthron bedankt sich bei alle Anwesenden für die Mitarbeit.

Er richtet seinen Dank auch an das Büro Freischlad + Holz, das das Verfahren und die Moderation fachlich sehr qualifiziert und engagiert umgesetzt hat. Aus seiner Sicht war es positiv, dass die Werkstätten in einem öffentlichen Rahmen stattgefunden haben. Er spricht ein großes Lob an die Experten der Verwaltung und an Frau Kopischke aus, die durch gezielte Fragestellungen und Erläuterungen zu einer positiven Entwicklung der Arbeiten beigetragen haben.

Frau Holz schließt die Sitzung des Auswahlgremiums verbunden mit der Bitte, die Büros falls möglich, in die weitere Umsetzung des ausgewählten Konzeptes einzubeziehen.

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Impressionen



Günther Ingenthron, Leiter Stadtplanungsamt, Brigitte Holz, Moderation



Plenum



Plenum

Präsentation



Syra Schoyerer Architekten



Schmucker+Partner Planungsgesellschaft



Büro MESS

Planungswerkstatt Einkaufszentrum - 1. Werkstatttermin

Impressionen



Plenum



Plenum



Plenum



