

Mehrfachbeauftragung Prager Straße Ostseite

Städtebaulicher Vorentwurf 10/2017



PWB Architekten und Stadtplaner AKS SADK DWB

Prof. Ingo Andreas Wolf Leibnizstraße 24 04105 Leipzig

Ausgangssituation 07 2017



Der Bearbeitungsumgriff weist 3 Teilbereiche A-C aus, die von Stadtreparatur und Ergänzungsmaßnahmen im Norden zu umfassenden Quartiersneubau im Süden reichen. Als zukünftige Nutzungen sind vor allem Wohnbauten mit kleineren Gewerbeanteilen in Laden- oder Büroräumen gefordert, dazu einzelne ergänzende Funktionen wie temporäres Wohnen in Residenz- und Hotelgebäuden. Die zukünftige Dichte soll sich am wirksamen Bebauungsplan 001 mit einer durchschnittlichen GFZ von 3,0 orientieren, die Gebäudehöhen bei 6-7 Geschossen liegen. Die Eigentumsstruktur ist fragmentiert, wobei die städtische Wohnungsbaugesellschaft LWB und der private Entwickler AOC aus Magdeburg größere Anteile (rot und blau) halten. Die Lärmkartierung weist erhebliche Immissionen in den straßennahen Bereichen aus.

Städtebauliche Konzeption Ostseite Prager Straße

Die Bestandssituation entlang der Prager Straße ist - trotz der bereits durchgeführten Aufwertungs- und Begrünungsmaßnahmen im Verkehrsraum - immer noch von starken Brüchen gekennzeichnet. Resten kleinteiliger Gründerzeitbebauung stehen großformatige Neubauten gegenüber, die kaum räumliche und soziale Nachbarschaften generieren. Hier soll nun ein möglichst kleinteiliger, dennoch städtischer Maßstab und Rhythmus etabliert und im Rahmen der bestehenden Parzellenstrukturen robuste Quartiere mit hohem Wohnanteil, Sonderwohnformen wie Hotel und Residenz, sowie kleinteilige Laden-, nichtstörenden Gewerbe- und Büronutzungen entwickelt werden.

Neben der ortsprägenden, hier leicht geschwungenen Trasse der Prager Straße soll insbesondere der erlebnisarme, kilometerlang streng axial verlaufende Straßenraum der Riebeckstraße aufgewertet werden. Deshalb wird hier perspektivisch ein markantes Turmgebäude mit 10 Geschossen für Sonderwohnformen wie Boarding-, Residenz- oder Servicewohnen vorgeschlagen, das einen neuen Entwicklungsimpuls in dem eher tristen Straßenmilieu setzt. Zunächst kann aber auch der vor Ort vorhandene, auf der Brachfläche aus Sukzessionswuchs entstandene Birkenhain erhalten und mit geringen Mitteln zu einer grünen Stadtinsel aufgewertet werden (s. Lageplan M. 1:2000).

Der Lageplan M. 1:1000 zeigt die vorgeschlagene Bebauungsstruktur in den Bereichen A-C. Zur Prager Straße prägt ein schallabweisender Rücken mit überwiegend 7-geschossiger Bebauung den Stadtraum. Zu den östlichen Innenbereichen nehmen Dichte und Höhe auf 5 Geschosse ab und mischt sich die Bebauung mit öffentlichem und privatem Grün. Nur im südlichen Teilbereich C markiert punktuell ein 10-geschossiger Aufsatz die gewünschte Hotelnutzung und ergänzt so den vorgelagerten Kreuzungsbereich mit Technischem Rathaus und Allianzhochhaus auf großstädtische Weise. Hier gibt die bestehende Parzellenstruktur die Grundfigur der Neubebauung vor, die auch ohne vorherige Umlegung der Grundstücke realisiert werden kann.

Die vorherrschende Nutzungsart ist in allen Teilbereichen Wohnen. Entlang der Prager Straße mit 7, in den östlichen Innenlagen mit 5 Regelgeschossen (rechnerisch gemittelt also 6 Geschosse über alles). Nur in den besonders frequentierten Ecklagen finden sich in den Bereichen A und B kleinere gewerbliche Laden- oder Bürolokale (hellerer Farbton) und im Bereich C neben einem Café auch großstädtische Hotel- respektive Residenz-/ Boardinghouse- Angebote.

Flexible Typologien wie das im Grundriss gezeigte "Loftment" bieten bei Wohnungsgrößen von etwa 60 qm variable Grundrisslösungen für 1-3 Personen. Sie ermöglichen ein - insbesondere bei Schallimmissionen - günstiges Durchwohnen zum ruhigen Hof, dabei erschließen sie flächensparend ohne Korridor. Auch Mehrzimmerwohnungen sind in der gleichen Typologie problemlos durch flankierende Addition einer weiteren Raumspur zu realisieren.

Die notwendigen Tiefgaragen sind als Flächenstruktur mit einem helleren Grünton gekennzeichnet, die Stellplatzzahlen vermerkt sowie Ein-/Ausfahrten mit Pfeilen gekennzeichnet.

Städtebaulicher Vorentwurf Ostseite Prager Strasse

PWB-Architekten



Den städtebaulichen Vorentwurf kennzeichnet eine relativ kleinteilige Blockstruktur mit einzelnen Höhendominanten. Die Grunddisposition nimmt die bestehende Parzellierung unverändert auf und vermeidet so aufwändige Umlegungsverfahren. Die Vielzahl einmündender Straßen- und Platzsituationen bilden Querräume zum Trassenverlauf der Prager Straße und vernetzen eng mit den anliegenden Quartieren. So wird der aktuell noch monofunktionale Verkehrs- und Transitraum in einen qualifizierten Stadt- und Aufenthaltsraum transformiert.

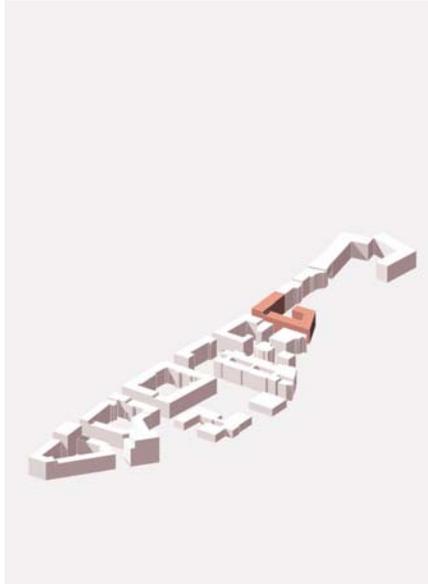
Städtebauliche Kennziffern

| | Teil A | Teil B | Teil C | |
|---|--------|--------|--------|-----------------------------------|
| Allgemeine Kennzahlen | | | | |
| Wettbewerbsgebiet in m ² (1) | | 34.501 | | |
| Teilgebiete in m ² | 5.898 | 6.372 | 9.543 | |
| Bebaute Fläche in m ² (2) | 2.820 | 3.186 | 4.759 | |
| Bebauungsgrad (3) | | | | |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | 2,9 | 3,0 | 3,8 | max. 3,0 |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,48 | 0,50 | 0,50 | max. 0,5 |
| Bruttogrundfläche (BGF) in m ² (4) | 16.920 | 19.116 | 36.554 | |
| Nutzungsmix | | | | |
| Nutzfläche (NF) in m ² (5) | 12690 | 14337 | 27416 | |
| .davon Wohnfläche in % | 97 | 4 | 64 | |
| .davon gewerbliche Flächen in % | 2 | 96 | 36 | |
| Wohnfläche in m ² | 12.309 | 573 | 17.546 | |
| .ergibt Wohneinheiten (WE) (6) | 164 | 8 | 234 | 0,7 Stellplätze je WE |
| Gewerbefläche in m ² | 317 | 13.764 | 9.870 | je 80 m ² 1 Stellplatz |
| Freiflächen in m ² | 2.897 | 2.105 | 3.904 | |
| .davon öffentlich in m ² | 0 | 0 | 0 | |
| .davon privat in m ² | 2.897 | 2.105 | 3.904 | |
| Verkehr | | | | |
| Verkehrsfläche in m ² (VF) | 181 | 1.081 | 880 | |
| Anzahl der PKW-Stellplätze (Wohnnutzung) | 115 | 5 | 164 | |
| Anzahl der PKW-Stellplätze (gewerblich) | 4 | 172 | 123 | |

| | | | |
|----|---|--|--|
| 1) | Die Summe der Teilgebietsflächen ergibt nicht die Größe des gesamten Wettbewerbsgebietes, da nicht zu überplanender Bestand etc. unberücksichtigt bleibt (Differenz 12.688 m ²) | | |
| 2) | Die bebaute Fläche soll sich auf den im Teilgebiet befindlichen Bestand sowie den Neubau beziehen. Es sollen nur die oberirdischen Gebäudeflächen berücksichtigt werden. | | |
| 3) | Die geforderten Angaben zum Bebauungsgrad soll den Bestand mit einbeziehen. | | |
| 4) | Bruttogrundfläche aller oberirdischen Geschosse (Kellergeschosse und Tiefgaragen sind zu vernachlässigen) | | |
| 5) | NF entspricht 75% der BGF. | | |
| 6) | Für die Rechnung wird eine durchschnittliche Wohneinheit mit 75 m ² angenommen. | | |

Die Kennziffern geben in Teilbereich A und B die geforderten Dichtewerte wieder. Im Teilbereich C gibt es auf Grund der dort angeordneten Hochpunkte Überschreitungen bis zu einer GFZ von 3,9, die von städtischer Seite kritisch gesehen werden und Anlass für eine Überarbeitung geben.

Überarbeitungen zu Dichte / Abstandsflächen / Architektursprache



Für die Teilbereiche A und C wurden punktuelle Unterschreitungen von Abstandsflächen bzw. Straßenabständen und teils erhebliche Überschreitungen der maximalen Dichte bis zu einer GFZ von 3,9 kritisiert. Eine erste Überarbeitung korrigiert diese Punkte und zeigt auf, dass dies ohne größere konzeptionelle Änderungen am städtebaulichen Vorentwurf oder gestalterische Nachteile gelingt.



Ansicht vom Kreuzungsbereich



Kopfbau Prager / Riebeckstraße



Straßenansicht Prager Straße



Erschließungsbereich Teil C