

### **Städtebau / Erschließung**

Mit dem neuen Einkaufs- und Versorgungszentrum der Johannesvorstadt wird eine neue städtebauliche Struktur auf der Gewerbebrache und ein einladender Auftakt des neuen Stadtquartiers entwickelt. Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Markthallen, die durch einen Riegel miteinander verbunden werden, einen „Steg“, der über die Dächer der beiden Hallen gleitet. Er reagiert auf örtliche städtebauliche Hochpunkte, die sich über die satteldachgedeckte Wohnbebauung der Umgebung erheben und betont die zentrale Funktion, die das Einkaufs- und Versorgungszentrum innerhalb des neuen Gesamtareals einnimmt.

Die Architektur der Markthallen spielt mit dem genius loci und greift das Bild des historischen Schlachthofgebäudes auf. Die Hallen haben rechteckige, funktional und konstruktiv optimierte Grundrisse. Die westliche Markthalle schließt die Raumkante der Greifswalder Straße und klärt damit die städtebauliche Situation der Haupteerschließungsstraße des zu entwickelnden Gesamtareals. Die östliche Markthalle reagiert auf die gründerzeitliche Bestandsbebauung an der Leipziger Straße.

Beide Hallen liegen direkt an der Fußgängerpassage, die das Wettbewerbsgebiet von Süden nach Norden durchzieht. Auftakt der Passage ist der einladende „Empfangsplatz“ an der Leipziger Straße, der in unmittelbarer Nähe der Bus- / Straßenbahnhaltestelle logisch angeboten wird. Die Passage mündet in den Fußweg des zukünftigen Schulgeländes und vernetzt das Entwicklungsgebiet und die Umgebung, sodass die Einkaufs- und Dienstleistungsangebote von Konsumenten aus dem gesamten Stadtteil bequem erreicht werden können. Die Gestaltung der Freiflächen ermöglicht die barrierefreie Erschließung des Gebietes. Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden Fahrradstellplätze am Empfangsplatz und am nördlichen Ende der Passage angelegt. Die PKW- Erschließung des Gebiets erfolgt über die neue Planstraße im Norden. Hier werden folgerichtig die notwendigen Stellplätze platziert – direkt an der Passage und der Vollsortiment-Halle und ohne Blickbezug zur Leipziger Straße. Die Andienung der Markthallen wird über die Fahrflächen der Stellplatzanlage realisiert. Die Belieferung der Einzelhandelsgeschäfte in der westlichen Halle erfolgt über die Ladeneingänge. Der Vollversorger in der östlichen Halle wird über eine separate Stichstraße mit Anlieferzone beliefert, sodass die auf der Passage flanierenden Fußgänger nicht gefährdet werden.

### **Gebäudeform / Fassadengestaltung / Adressbildung**

Die Form der Markthallen wurde von der Architektur des historischen Schlachthofgebäudes abgeleitet. Das Motiv der gemauerten Halle mit flach geneigtem Satteldach ist ein typisches Erscheinungsbild gründerzeitlicher Gewerbebauten und ordnet sich gut in das Stadtquartier ein. Die gestaltprägenden Stahlbetonrahmen ermöglichen die gewünschten großen Spannweiten. Das Hallenmotiv wird additiv eingesetzt, sodass das in der Aufgabenstellung begründete große Bauvolumen gut gegliedert wird und in angenehmem Maßstab erscheint. Die großflächig verglasten Giebelseiten der Markthallen gewähren dem Ankommenden schon von Weitem werbewirksam Einblicke in die Verkaufsräume.

An den Traufseiten, an die die Fußgänger auf der Passage und entlang der Greifswalder Straße direkt herantreten können, werden Rundbögen gereiht, die als Schaufenster bzw. an der Passage auch als Ladeneingänge dienen. Die Wiederholung des Rundbogenmotivs macht den funktionalen Zusammenhang der Einzelhandelseinheiten erkennbar. Vor- und Rücksprünge der Markthallen fassen den Empfangsplatz und leiten die von der Leipziger Straße kommenden Fußgänger zur Passage weiter. Der Platz wird durch die Gestaltung mit Terrassen,

Sitzmöglichkeiten und einem Wasserspiel zu einem Freiraum mit Aufenthaltsqualität und Adresswirkung. Der über die Hallen gleitende Querriegel unterteilt die Passage in überschaubare Abschnitte. Er markiert und überdacht den Haupteingang zum Obergeschoss.

### **Gebäudefunktionalität**

Die beiden Markthallen haben großzügige, stützenarme Grundrisse, die je nach Bedarf in unterschiedlich große Nutzungseinheiten unterteilt und auch an zukünftige Bedarfsänderungen angepasst werden können. Die geforderte Mindesthöhe von 6 Metern wird in jedem Bereich der Hallen eingehalten und gestattet auch das Einziehen einer zweiten Ebene für zusätzliche Verkaufsflächen oder Nebennutzungen. Die hohen Rundbogenfenster sorgen – auch bei zweigeschossigem Ausbau – für ausreichend Belichtung. Sie dienen als werbewirksame Schaufenster und Eingänge zu den Nutzungseinheiten. Die großen, verglasten Giebelseiten stehen ebenfalls als Werbeflächen zur Verfügung. Die nachzuweisenden Verkaufsflächen der Aufgabenstellung können bereits bei eingeschossigem Ausbau realisiert werden.

Die Konstruktion und Grundrissaufteilung des Querriegels im Obergeschoss zielt ebenfalls auf größtmögliche Flexibilität und Umnutzbarkeit ab. Es wird ein Working-Living-Space mit anmietbaren Nutzungseinheiten vorgeschlagen. Fest definiert ist – neben den notwendigen Fluchttreppenhäusern, Kunden-WCs und Technikflächen – ausschließlich der zentrale Empfang mit Lounge, Cafe / Bar und einer Dachterrasse, die den Ausblick auf den Trubel der Einkaufspassage ermöglicht. Der Empfangsbereich kann von der Einkaufspassage aus über eine freie Wendeltreppe erschlossen werden – eine attraktive Adresse für die geplante „Co-Working-Area“. Vom zentralen Empfang aus erreicht man die in den Querriegel integrierten Nutzungseinheiten. Es wäre z.B. ein zweihüftiger Ausbau mit Büros, Business-Apartments oder Arztpraxen denkbar (siehe auch Grundrissbeispiele). „Über den Dächern des Einkaufszentrums“, abseits der optischen und akustischen Vielfalt des Markttreibens kann hier ein guter, ruhiger Ort zum Arbeiten und Wohnen entstehen.

Das Obergeschoss wird durch den Aufzug im zentralen Treppenhaus barrierefrei erschlossen. Auch in die beiden äußeren Fluchttreppenhäuser können bei Bedarf Aufzüge integriert werden. Über das westliche Fluchttreppenhaus kann ein weiterer Zugang von der Greifswalder Straße zu den Nutzungseinheiten im Obergeschoss angeboten werden. Der Querriegel krägt hier über das Dach der Markthalle aus und macht den Eingang in der Westfassade ablesbar. Durch den aus allen Himmelsrichtungen sichtbaren Riegel wird die „optische“ Fassadenhöhe von 12,00 Metern an den Straßenkanten der Leipziger Straße und der Greifswalder Straße sichergestellt.

### **Konstruktion / Wirtschaftlichkeit**

Hauptaugenmerk wird auf eine klare und einfach zu errichtende Gebäudestruktur gelegt. Die Konstruktion der einzelnen Teilobjekte basiert auf modularisierten Bauweisen, die Wirtschaftlichkeit und Zeitersparnis in der Montage mit sich bringen. Das Hallentragwerk der Markthallen ist eine Stahlbeton-Skelettkonstruktion, die vor Ort aus Fertigteilen montiert wird. Neben dem gestalterischen Effekt erzielen die Stahlbetonrahmen große Spannweiten und damit die gewünschte Flexibilität bei der Grundrissgestaltung.

Die Konstruktion wird statisch für den eventuell späteren Einbau von Zwischendecken dimensioniert und erfüllt problemlos die an das Tragwerk gestellten Brandschutzforderungen. Der Raum unterhalb der Dachbinder wird zur Installationsführung genutzt. Das homogene Erscheinungsbild der Außenhülle der Markthallen splittet sich konstruktiv in die Stahlbeton-Fertigteilfassade mit vorgelagertem Ziegelmauerwerk und das vorgefertigte BEMO- Dachsystem mit aufgelagerten Ziegeln auf einer Trägerplatte. Das Klinkermaterial wird als gestalterische Reminiszenz an gründerzeitliche Gewerbearchitektur eingesetzt. Die mehrschichtige Fassade verleiht den Markthallen die gewünschte Dauerhaftigkeit unter Nutzung der bauklimatischen Vorzüge im Inneren. Alle verwendeten Materialien werden als nachhaltig eingestuft. Die Schaufenster der Markthallen erhalten Sonnenschutzverglasung und außenliegende Jalousien zur flexiblen Verschattung.

Der Querriegel im Obergeschoss wird ebenfalls modular in Stahlbetonskelettbauweise errichtet, um Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu erzielen. Die Lasten des Obergeschosses werden über das Rahmentragwerk der Markthallen abgetragen. Für die Glasfassade des Querriegels wird Sonnenschutzglas eingesetzt. Sie wird zusätzlich durch außenliegende Jalousien verschattet.