

Leitbild

Das Wettbewerbsgebiet ist Teil einer weiteren Schicht zur Transformation und Erweiterung der inneren Stadt Erfurts nach Osten. Das geplante Nahversorgungszentrum bildet den Auftakt für die Stadtentwicklung nördlich der Leipziger Straße und liegt im Zentrum der Planungen vom Posthof zum Heckerstieg.

Im nördlichen Anschluss ist ein Schulstandort und ein Wohnquartier vorgesehen.

Charakteristischer Aspekt der Masterplanung ist ein Korridor von Südwest nach Nordost, als Verbindung der Leipziger Straße durch den Block zum Wohnquartier.

Den Korridor verstehen wir als diffundierende Passage von der Leipziger Straße in das Gebiet. Daraus leiten wir verbundene Raumfolgen innerhalb des rahmenden Blocks ab, analog einer gewachsenen Struktur, geprägt von einem Wechsel aus Enge und Weite, horizontal und vertikal.

Städtebau und Struktur

Der gefaltete Blockrand verläuft von der Leipziger- über die Greifswalder Straße bis in die Planstraße hinein und bildet auch dort eine stadträumliche Kante für die weitere Bebauung. Ergänzend ist innerhalb des Gebiets ein Quergebäude vorgesehen, parallel zur Passage, orthogonal zum Gebäude an der Leipziger Straße. In Verbindung mit dem Versatz der nach innen gerichteten Gebäudefassaden, werden die Räume innerhalb des Blocks klar differenziert. Die entstehende Platzfolge der Einkaufsmeile ermöglicht Aufenthaltsqualität. Der Parkplatz ist aus dem Blickfeld und trotzdem zentral erreichbar.

Erscheinung

Die äußere Gestalt des Blocks ist durch wechselnde Traufhöhen geprägt, die durch Fugen differenziert werden. An der Leipziger-Straße misst die Attika 14m Höhe, die anschließenden 12m. Die Obergeschosse staffeln sich nach innen zurück, weiten die Gassen nach oben und bilden den Blockrand nach außen.

Im Zusammenspiel der Öffnungen, vertikalen Grünzonen, den horizontalen Neigungen der Kubatur und den horizontal geschichteten Elementen mit wechselnden Breiten der Fassade mit dezentem Farbverlauf, erscheint ein großzügiger Mäander, als differenziert zusammenhängende Kubatur des Blocks.

Räume

Der Hauptzugang, die Adresse, Beginn des Korridors, ist das „Tor Leipziger Straße“

Auftakt ist eine großzügige Freifläche durch die zurücktretende Gebäudekubatur an der Ecke Leipziger Greifswalder Straße. Dort kommt der Übergang aus dem südlichen Gebiet und der Straßenbahn an. Die Kubatur mit transparenter Fassade tritt zurück, der östliche Gebäudeversatz an der Leipziger Straße versteht sich als einladende Geste und eröffnet mit dem Torgebäude die Passage.

Die ersten Angebote sind am Platz. Mit Eintritt weitet sich der Raum zu einem geschützten Platz, der Blick geht zum Himmel. Eine hervorspringende Kubatur gibt Orientierung, die Gasse nach Osten erlaubt den Blick in die Ferne, der zweite Platz weitet sich.

Das Tor zur Planstraße verspricht auch für den Zugang aus dem Korridor von Norden Qualität.

Die Geschäftigkeit fließt um die Inseln zum Verweilen und Begegnen. Das Angebot ist auf beiden Seiten der Passage erlebbar.

Nutzungskonzept

Die Verkaufsflächen im Erdgeschoss sind, nach Erfordernis des Auslobers, einseitig nach innen in den Block gerichtet, Lagerbereiche sind an den Rändern organisiert.

Der Gebäudeteil an der Leipziger Straße nimmt das Vollsortiment (ME9) auf und öffnet sich zum Parkplatz und die Gasse zur Passage. Dessen westlicher Kopf zur Passage bietet kleinteiligere Flächen (ME6-8) mit Ausrichtung zur Passage.

Eine Variante ist die Verbindung des Backshops mit der ME 7 als Cafe mit Außenbewirtschaftung. Die Kosmetik kann auch im OG im Bereich Fitness oder im Praxisbereich angeordnet werden.

Die Gebäude an der Greifswalder Straße öffnen sich zur Passage und nehmen die Fachmärkte auf (ME1-4)

Die Gebäude an der Planstraße, das Quergebäude öffnet sich zur Passage und nimmt den Drogeriemarkt auf (ME5)

Im Obergeschoss sind die Einheiten Fitnessclub und Wellness zentral aus der Passage zu erreichen, damit aus unmittelbarer Nähe zum Haupteingang und unweit der Parkplatzgasse, wie auch die Praxisräume über dem Quergebäude an der Planstraße. Die Personal- und Gewerberäume an der Greifswalder Straße sind sowohl von der Straße als auch aus der Passage erreichbar. Die Gewerbeflächen an der Leipziger von der Straße.

Konstruktion / Material / Gestaltung

Tragsystem

Die nicht unterkellerten Gebäude sind als Skelettbau mit aussteifenden Scheiben angelegt. In Verbindung mit der vorgesehenen Konstruktionshöhe sind wirtschaftliche Spannweiten, je nach Konstruktionsmaterial, möglich und lassen flexible Grundrisse zu.

Je nach Bodenverhältnissen kann eine Flachgründung mit Einzelfundamenten und umlaufendem Randbalken erfolgen.

Das elementierte Konstruktionsmaterial ist frei nach wirtschaftlich-technischen Gesichtspunkten wählbar. Stahlbeton, Spannbeton oder Stahl, auch Holz (Brettsperrholz/Brettschichtholz) wäre möglich.

Dächer

Die Dächer sind als Flachdachkonstruktion mit Attika und extensiver Begrünung vorgesehen. Teile der Warmdächer sind nutzbar angelegt. Die Attikahöhen berücksichtigen, das dachständige Gebäudetechnik aus dem Straßenraum nicht ins Blickfeld gerät.

Fassade

Die vorgehängte Fassade aus horizontal geschichteten Metallelementen strukturiert sich horizontal mit wechselnden Breiten. Untergeordnete Fensterelemente sind mit perforierten Elementen aus dem System überspannt, , damit wird eine Störung der großzügigen Form des Mäanders durch kleinteilige Notwendigkeiten weitgehend vermieden. Vertikale Begrünungen ergänzen das Bild. Insgesamt gewährt der Fassadenaufbau Eigenschaften einer witterungsbedingten Selbstreinigung und langfristige Reinigungs- Wartungs- und Instandhaltungszyklen.

Erschließung und Logistik

Der Standort ist mit der öffentlichen Verkehrs Infrastruktur vernetzt, die Straßenbahn hält in der Leipziger Straße, ein Bahnhaltepunkt ist an der östlich verlaufenden Bahnstrecke geplant. Der Hauptzugang in den Block zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist durch das Tor Leipziger Straße über die Passage, analog das Tor Planstraße angelegt. Aus der Planstraße ist die Zufahrt und Zugang über den Parkplatz möglich.

Die Obergeschosse sind über Treppenhäuser erreichbar, s.o. Der Stich Richtung Greifswalder Straße ergänzt die Struktur und ermöglicht den 2 seitigen Zugang.

Stellplätze

60 Fahrradstellplätze sind vor dem Vollsortimenter und in den Inselbereichen der Passage vorgesehen. 130 ebenerdige PKW-Stellplätze sind im nordöstlichen Rückraum des Gebäudes Leipziger Straße angeordnet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Planstraße. Die zentrale Gasse vom Parkplatz zur Passage ermöglicht einen direkten Zugang in den Vollsortimenter.

Andienung

Vollsortimenter im Gebäude Leipziger Straße: Rampe mit Lärmschutz über eine separate Stichstraße auf der dem Kundenverkehr abgeneigten Seite an der Ostseite des Parkplatzes.

Quergebäude Planstraße: Drogerie vom Parkplatz

Greifswalder Straße: Fachmärkte über die Passage/ Ladeneingang.

Freianlagen

Die Inseln der Passage werden mit entsprechendem Stadtgrün gestaltet. Bäume sind bevorzugte Schattenspenden und verleihen den Verweilbereichen und Treffpunkten eine hohe Qualität. In diesem Sinne sind auch die Bäume auf dem Parkplatz bewusst etwas unsortiert platziert.

Teile der Fassade im Erdgeschoss sind mit vertikalen, automatisierten Begrünungssystemen versehen.

Ein dezentrales Regenwassermanagement ist in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen angelegt, das in Verbindung mit den Gründächern und offenen Belägen, sofern sinnvoll, realisiert werden kann. Der Unterbau des Parkplatzes steht als Retentionsfläche oder Rückhaltevolumen für die Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung.

Die Fläche im Osten zwischen Bahndamm und benachbarter Liegenschaft wird auch zukünftig als Fernwärmetrasse geprägt sein. Wir schlagen daher die Ergänzung eines „befestigten Trampelpfades“ nach Norden in einer offenen Parkgestaltung mit Baumgruppen und pflegeleichter Begrünung vor.

An der Leipziger Straße ist in diesem Bereich eine saisonale Snackstation im vorstellbar.

TGA, Energie, Bauphysik, Brandschutz, MSR und Technik

In den Gebäuden sind Räume für Technik vorgesehen.

Das Gebiet ist straßenseitig voll erschlossen, ggf. müssen Kapazitäten erweitert werden. Ein Fernwärmeanschluss ist vorhanden (KWK/BHKW), Photovoltaik für den Eigenverbrauch bietet sich an. Ergänzende Energie mit regenerativem Strom ist zukünftig anzuraten.

Brandschutz, Bauphysik und Energiekonzept der Gebäudehülle richten sich mindestens nach den gesetzlichen Regelungen, Vorgaben der einschlägigen Regelwerke, und den Erfahrungen des Betreibers zur Wirtschaftlichkeit in Zukunft.

Diese sind definitiv für die Anforderung einer Zertifizierung skalierbar.