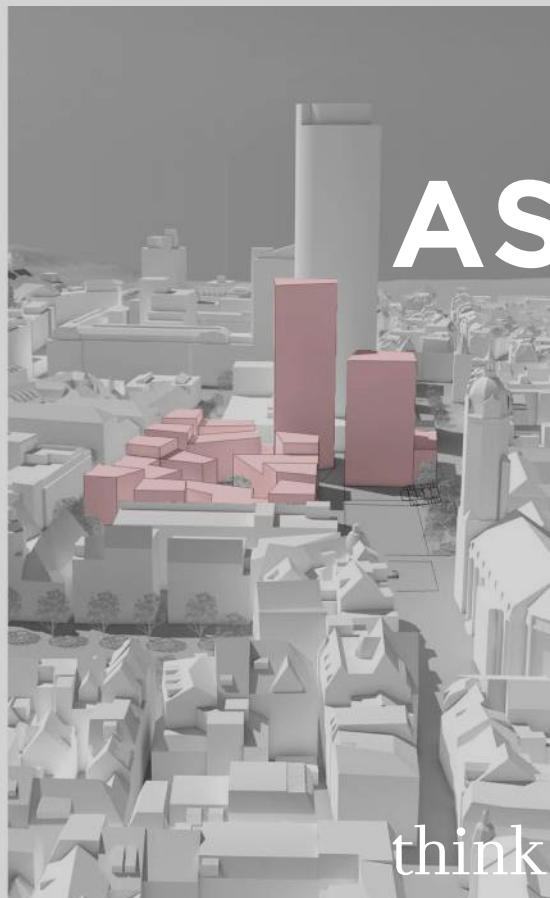
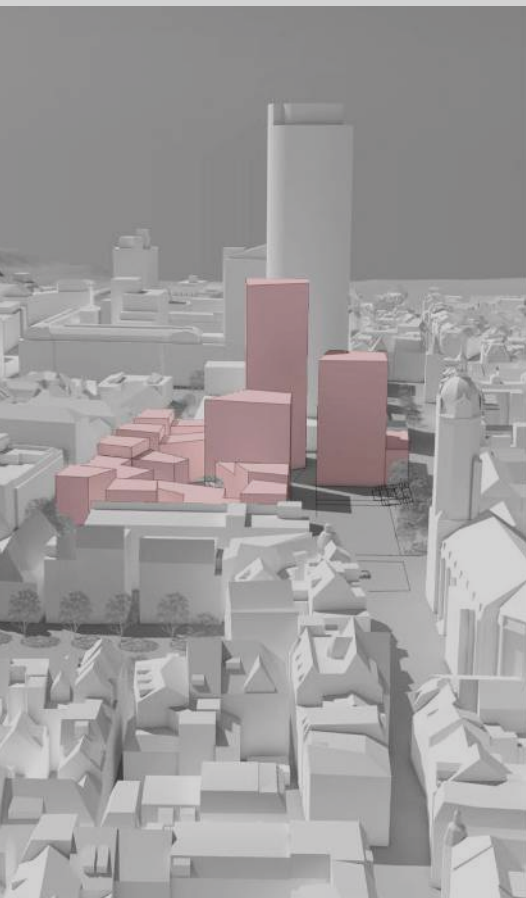
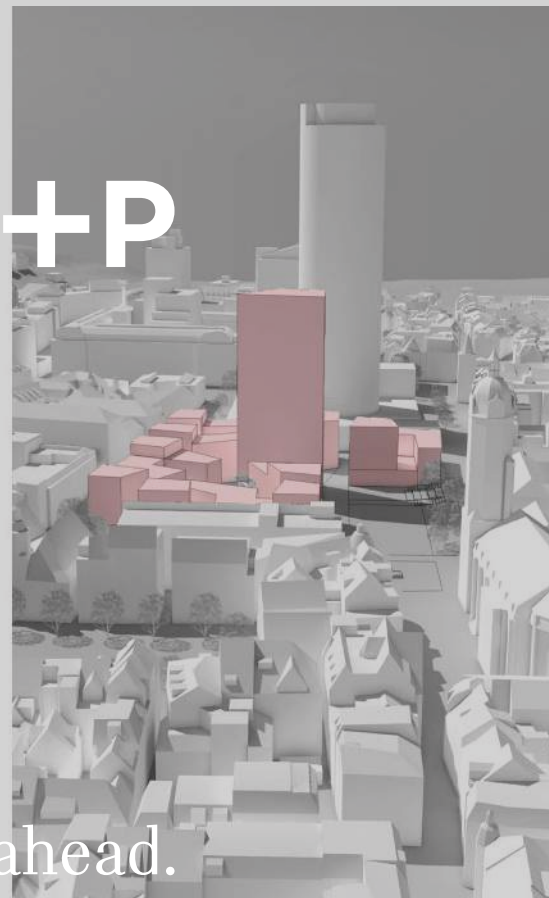


Jena
Städtebaulicher Rahmenplan
Eichplatzareal



AS+P

think ahead.



Jena

Städtebaulicher Rahmenplan Eichplatzareal



Die Teilnehmer der Zwischenwerkstatt im November 2016

Auftraggeber

Stadt Jena

Dezernat für Stadtentwicklung und
Umweltschutz
Am Anger 26
07743 Jena

Denis Peisker
Dezernent für Stadtentwicklung und
Umwelt

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm
Leiter Stadtentwicklung | Stadtplanung
Stadtarchitekt

Thomas Rüster
SB Bauleitplanung

Kerstin Rietz
Teamleiterin
Bauleit- und Grünplanung

Michael Margull
Fachdienstleiter
Stadtumbau und Infrastruktur

Koordination

Ralf Kästler
SB Städtebau/Planungsrecht

Werkstattgremium

Zufällig gewählte Bürger:

Christina Apfel
Sebastian Bongers
Lutz Donnerhacke
Carsten Dubs
Cosima Essigke
Borbála Ferentzi
Achim Friedland
Friedrich Gehring
Dr. Sven Günther
Heiko Hartwig
Sabine Hüttich
Ulrike Kliem
Sabine Kreßner
Karsten Mühlán
Andreas Neudecker
Katrin Peschke
Marlis Preißer
Jens Ritter
Manuel Rost

Eingebundene Initiativen:

Bastian Ebert
Prof. Dr. Peter Fauser
Martina Fay
Rosa Maria Haschke
Leonard Mann (Jugendparlament)
Heidrun Schrade
Maurice Zeuner (Jugendparlament)

Fraktionen/Stadträte:

Dr. Eckhard Birckner (Bürger für Jena)
Dr. Heidrun Jänchen (Piraten)
Heiko Knopf (Die Grünen)
Julia Langhammer (Die Linke)
Martin Michel (Die Guten)
Dr. Jörg Vogel (SPD)
Elisabeth Wackernagel (CDU)

Mitarbeiter der Stadtverwaltung:

Denis Peisker
Dr. Matthias Lerm
Kerstin Rietz
Sabine Quaas-Zöllig
Thomas Rüster

Moderation

StadtLabor

Stadt-/ Regional-/ Verkehrsplanung
Hinrichsenstraße 3
04105 Leipzig

Fritjof Mothes (Leitung)

Niklas Spiegel

Tim Tröger

Stadtplanung

AS+P – Albert Speer+Partner GmbH

Architekten / Planer
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt

Michael Heller (Projektleitung)

Städtebauliche Planung:

Svenja Knuffke
Moritz Mücke

Landschaftsarchitektur:

Matthias Dilger
Yasaman Ahmadi

Verkehrsplanung:

Michael Dinter
Frederik Lux

Visualisierungen:

Christoph Wagner
Hakan Ilhan

Umgebungsmodell:

gbm modellbau gmbh
Darmstadt

Inhalt

1	Grundlagen	7
1.1	Anlass und Ziel	8
1.2	Vorgehensweise	10
2.	Analyse	15
3.	Partizipatives Entwurfsverfahren	19
3.1	Auswahl und Qualifikation der Denkansätze	20
3.2	1. Aktivwerkstatt und Plenum	21
3.3	Die Weiterentwicklung der Denkansätze	26
3.4	2. Aktivwerkstatt	27
3.5	Zwischenwerkstatt	28
3.6	3. Aktivwerkstatt	29
3.7	Die Vorzugsvariante	30
3.8	Vertiefung durch weitere Anregungen	39
4	Rahmenkonzept	41
4.1	Städtebaulich-räumliches Konzept	42
4.2	Nutzungen	46
4.3	Freiraum	47
4.4	Verkehrliche Erschließung	49
4.5	Rahmenkonzept	51
5	Ausblick	53

1 Grundlagen

1.1 Anlass und Ziel

Innerstädtische Strukturen prägten das Eichplatzareal, das ein Viertel der Fläche der Jenaer Altstadt ausmacht. Mehr als 100 Hausparzellen erstreckten sich entlang zweier Plätze, zweier Straßen und fünf Gassen. 1945 setzte die großflächige Stadtzerstörung durch Bomben ein, gefolgt von Abrissen erhaltener und sogar wiederaufgebaute Bausubstanz in den Nachkriegsjahren. Seither steht der Name „Eichplatz“ auch für sozialistischen Größenwahn, der einerseits ein machtvolleres Stadtzeichen setzte, die übrige Freifläche dann aber mangels ökonomischer Kraft gelegentlichen Aufmärschen, die meiste Zeit jedoch langanhaltender städtebaulicher Ödnis aussetzte. Erst kürzlich scheiterte ein Wiederbebauungsprojekt am mehrheitlichen Bürgerwillen. Der nun vorliegende Rahmenplan schafft die Grundlage zur Neugestaltung von Freiflächen, Straßen und Plätzen, zur Parzellierung und Bebauung und beantwortet damit zugleich die Frage, welchen Charakter ein der Stadt Jena angemessenes Stadtzentrum im 21. Jahrhundert aufweisen sollte.

Wie kam es zu dieser spannenden aktuellen Entwicklung? Nachdem das in den zwei Jahrzehnten seit der politischen Wende vorangetriebene Neubebauungsprojekt 2014 abgebrochen werden musste, fanden sich schon im Sommer des gleichen Jahres

engagierte Bürgerinnen und Bürger, eingeladen durch Bürgerinitiativen und unterstützt durch die Stadt, zu freien, unmoderierten Bürgerwerkstätten in der Diele des historischen Rathauses ein, wo sie pfliffige Ideen, Vorschläge und Anregungen zur Gestaltung der innerstädtischen Brachfläche lieferten. Dies wurde ausgewertet, systematisiert und im Herbst 2014 im Rahmen einer Präsentationsveranstaltung dem Oberbürgermeister übergeben. Das Material bildet seither eine der Planungsgrundlagen für das Areal.

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte im Frühjahr 2015 die Stadtverwaltung, in einen breit angelegten partizipativen Prozess einzusteigen, der zunächst gänzlich neu die wesentlichsten Planungsprämissen („Phase Null“) erarbeiten sollte. Mit dem Büro StadtLabor aus Leipzig konnte ein in städtebaulichen Projekten sehr erfahrenes und engagiertes, aber auch in Fragen der Moderation qualifiziertes Büro gewonnen werden, das mit nach statistischen Verfahren ausgewählten Freiwilligen, verstärkt um Politik, Vertreter der Bürgerinitiativen und um einige wenige VerwaltungsmitarbeiterInnen, innerhalb eines Jahres mit mehreren jeweils an Wochenenden stattfindenden Werkstätten 10 Grundsätze zur Wiederbebauung des Eichplatzareals erarbeitete. Diese sind kurz, knapp, aber sehr konzentriert verfasst

und beinhalten die hohen Erwartungen der Bürgerschaft, die der weiteren räumlich-funktionalen Planung zugrunde zu legen waren.

Vom Stadtrat beifällig aufgenommen und bestätigt bildeten diese Grundsätze die Grundlage des sich unmittelbar anschließenden Rahmenplanprozesses, der im Jahre 2016 stattfand. In einem so bisher in Jena noch nie dagewesenen Auswahlverfahren - Planerauswahl nicht nur durch den Stadtentwicklungsausschuss, sondern, dem vorgelagert, durch das bereits mit den 10 Grundsätzen befasste Werkstattgremium, mit Anhörung der infrage kommenden, deutschlandweit um Mitwirkungsbereitschaft nachgesuchten renommierten Planungsbüros - wurde das Büro Albert Speer und Partner GmbH (AS+P), Frankfurt/Main, gewonnen. Auch weiterhin moderiert vom StadtLabor Leipzig, in bewährter Weise persönlich geleitet durch Fritjof Mothes, erarbeitete das Planerteam von AS&P unter Leitung von Michael Heller in ständiger Rückkopplung mit dem Werkstattgremium zunächst vier grundlegende Entwurfsansätze, die, aus jeweils mehreren Varianten immer weitere Zuspitzung und Vertiefung erlangend, in eine Dreiergruppe von Favoriten mündeten, aus denen schließlich das finale Rahmenplankonzept durch Fusion und Weiterentwicklung abgeleitet wer-

den konnte. Dieses wurde im anschließenden Workshop und auch in dem der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglichen Abschlussplenum auf seine Tragfähigkeit hin befragt. Auch stellte man die Ausprägung der ergänzenden Hochhäuser zur Diskussion. Zur Überraschung aller fiel die Wahl einheitlich zugunsten einer Dreiturmgruppe aus. Die gesamte Entwurfsarbeit ist nun in das Rahmenplandokument eingeflossen, das dadurch alle gemeinsam von den Bürgerinnen und Bürgern, den weiteren Mitgliedern des Werkstattgremiums und den Planungsbüros bearbeiteten städteräumlichen, funktionalen und verkehrlichen Aspekte einschließt.

Welche Schritte sind als Nächstes nötig, bis das Eichplatzareal der charakteristische Teil der Jenaer Innenstadt sein wird, der seiner Bedeutung entspricht?

Der nun vorliegende Rahmenplan bildet zunächst die Grundlage für den Umbau des öffentlichen Raumes. Leitungen sind umzuverlegen, um Baufelder für die Errichtung von Tiefgaragen und Untergeschossen freizulegen. Einen wesentlichen Beitrag dazu bildete schon die Neuverlegung eines kräftigen Abwassersammlers 2016 in den Leutragraben. Er fängt künftig alle weiter westlich entstehenden Abwässer auf und leitet sie um die Altstadt herum.

Sobald Klarheit über die konkreten Parzellierungen und Gebäudekonfigurationen herrschen wird, können auch die Hausanschlüsse festgelegt werden. Umverlegungen von Fernwärme und Elektroleitungen, begleitet von archäologischen Ausgrabungen, werden sich anschließen. In mehreren Bauabschnitten ist es nötig, die Straßen und Plätze zu erneuern und zu verbessern. Als Initialzündung erscheint die Sanierung des Kirchplatzes geeignet, weil für diesen bereits eine Entwurfsplanung des Büros Breimann & Bruun, jetzt Bruun & Möllers, vorliegt. Weitere Planungsarbeiten gelten dann der Verknüpfung des neuen Ensembles mit den vorhandenen Situationen an der Alten Universität entlang der Kollegiengasse am Collegium Jenense, hinter dem Rathaus und an den wichtigsten Zugängen zu den neuen Quartieren aus Richtung Holzmarkt und Löbderstraße. Gleich bedeutsam sind die Anschlüsse von Johannis- und Weigelstraße aus Westen und Norden. Das herausragende neue Freianlagenelement bildet aber – neben den Stufenanlagen zwischen dem Niveau der neuen Plätze und der Johannisstraße – der neue Stadtgarten. Hier werden Ideen zu diskutieren sein, wie aus dieser reizvollen neuen Platz- und Freianlagenvision eine möglichst große Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten in einer hohen gestalterischen Qualität, wechselnd über die Jahreszeiten, entwik-

kelt werden kann. Prinzipiell ist es möglich, die Erschließungsanlagen vor, parallel zu oder nach den Hochbauten zu errichten, was jeweils mit spezifischen Vor- und Nachteilen behaftet ist. In jedem Falle gilt aber, dass erst der Bau der öffentlichen Straßen und Plätze die Voraussetzung dafür schafft, dass einzelne Bausteine des Rahmenplankonzeptes in flexibler Reihenfolge entstehen können.

Die wichtigste und nächste Aufgabe besteht darin, Investoren zu interessieren und zu gewinnen, die kleinere oder größere Teile der Hochbauten in den für eine Bebauung vorgesehenen Baufeldern errichten und passfähige Lösungen für ein zukunftsfähiges Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Parken liefern. Einige der künftigen Parzellen weisen einen geringeren Schwierigkeitsgrad auf, enthalten Wohn- und Geschäftshäuser, wie sie ohnehin den klassischen und jahrhundertlang bewährten Stadtbaustein nicht nur der Jenaer Innenstadt bilden. Ein besonders spannendes Element bilden aber die auf drei der quartierbildenden Bauten aufsitzenden Hochhäuser – als schlanke Spitzen gedachte Dominanten, die einerseits dem Stadtzeichen JenTower seine übergroße Dominanz nehmen werden, andererseits aber die vorhandenen und entstehenden Stadtplätze, Straßen und Gassen akzentuieren.

Das Baurecht ist für all diese Entwicklungen anforderungsgerecht bereitzustellen – sei es, dass Quartiere geringer Schwierigkeit auf dem Wege der Anwendung bestehenden Baurechts zur Genehmigung gebracht werden können, oder dass vor allem die exponierten Hochpunkte durch einen oder mehrere mögliche (ggf. vorhabenbezogene) Bauleitpläne umgesetzt werden. Auch ist es sicher sinnvoll, die Grundstücksverfügbarkeit an klar umrissene Vorhaben zu knüpfen. Die Realisierung der Bauten erfolgt dann auch in einem überschaubaren Zeitraum. Der nötige hohe funktionale und baukulturelle Anspruch kann sinnvollerweise über eine konzeptabhängige Vergabe gesichert werden. Für einzelne dominante Bauten und städtebauliche Schlüsselpositionen werden hochbauliche Wettbewerbe oder „Konkurrenzen“, als etwa Mehrfachbeauftragungen, nötig sein, bis die Ergebnisse all dieser Abstimmungen in den Kaufverträgen hinterlegt werden können.

Der bisherige Prozess der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans für das Eichplatzareal spiegelt den erklärten Willen der Jenaer Bürgerschaft wider, stellvertretend für diese erarbeitet in engagiert durchgeführten Bürgerworkshops, vertreten durch den Stadtrat. Damit bildet der Rahmenplan unmittelbar den Ausgangspunkt für die Gestaltung der

öffentlichen Räume, mittelbar für die durch Angebote vorzuschlagenden Bauentwürfe für die einzelnen Parzellen oder auch für ganze Quartiere. Er bildet das städtebaulich-gestalterische Konzept, das es nun mit Initiative und Investitionsbereitschaft auszufüllen gilt.

Jena als boomende Stadt in Thüringen, als traditionsreiche Stadt der Forschung und Wissenschaft mit glänzenden Zukunftsperspektiven benötigt ein pulsierendes Stadtzentrum mit einer hohen Ausstrahlung in seine Ostthüringer Region und die Thüringer Städtekette hinein. Der Rahmenplan dokumentiert in anschaulicher Weise das Ergebnis eines völlig neuen Mitwirkungsprozesses, der im Dialog zwischen Bürgerinnen und Bürgern, Fachleuten für Städtebau und Moderation, Interessenvertretern und Politikern einen ausgestaltbaren Rahmen für das künftige Bauen bildet. Er lädt Investoren ein, die einzigartige Möglichkeit zu nutzen, einem Viertel der Fläche der Jenaer Altstadt zu einem starken, vielfältigen und charakteristischen Bild zu verhelfen.

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm,
Leiter Stadtentwicklung | Stadtplanung,
Stadtarchitekt Jena

1.2 Vorgehensweise

Im Herzen der Altstadt von Jena wartet seit Jahrzehnten die etwa 12.250 qm große Fläche des sogenannten Eichplatzareals auf ihre räumlich-funktionale und gestalterische Bestimmung. Möglicherweise hat die besondere Lage in der Stadt am Fuße des JenTowers die hohe Aufmerksamkeit der Bevölkerung auf sich gezogen. Die zentralen Fragen lauteten letztendlich nicht etwa nur wie, wieviel oder für wen gebaut werden sollte. Es ging vielmehr darum, die Bürger mittels eines geeigneten Verfahrens aktiv an der Entwicklung und Gestaltung des Areals teilhaben zu lassen. Mit dem Stadtratsbeschluss von 2015 war der Grundstein für die Durchführung eines dreiphasigen Planungs- und Beteiligungsprozesses gelegt. Gemeinsam mit dem Leipziger Büro StadtLabor wurde der nebenstehende Prozessablauf abgestimmt.

In der ersten Prozessphase erarbeitete ein aus Vertretern der Bürgerschaft, der Politik, der Bürgerinitiativen, des Jugendparlaments und der Verwaltung gebildetes Gremium in mehreren Projektwerkstätten zehn Grundsätze zur Entwicklung des Eichplatzareals.

Für die zweite Projektphase wurde die AS+P Albert Speer + Partner GmbH mittels eines Ausschreibungsverfahrens - wiederum unter Beteiligung von Vertretern der

Bürgerschaft - als planendes Büro beigezogen. Der Auftrag lautete, schrittweise einen Rahmenplan für die Entwicklung des Areals in enger Kooperation mit Politik, Verwaltung und Bürgern zu erarbeiten. Bisherige Erkenntnisse sollten beachtet, aber auch durch eine vorurteilsfreie Herangehensweise erweitert werden.

Der gesamte Ablauf des Prozesses wurde und wird auch weiterhin als Beteiligungsverfahren erfolgen und durch das Büro StadtLabor aus Leipzig betreut werden.

Prozessablauf

Start:

- Stadtratsbeschluss zur Wiederaufnahme der Entwicklung des Eichplatzareals

Vorsondierung und Werkstattverfahren:

- Vorgespräche Akteursanalyse
- Öffentliches Auftaktforum
- Vier Werkstätten, Jugendbeteiligung
- Öffentliche Diskussion der Ergebnisse

Ergebnis: Grundsätze der Entwicklung (Stadtratsbeschluss 04/2016)

Städtebaulicher Rahmenplan (partizipativer Prozess)

- Drei öffentliche Veranstaltungen mit Diskussion
- Drei (optional vier) Aktivwerkstätten
- Ausstellung, Rückkopplung mit der Öffentlichkeit

Ergebnis: Räumlich-funktionaler Rahmenplan „Eichplatzareal“

Architektonische Qualifizierung und rechtliche Absicherung:

- Evtl. Wettbewerbs-/Gutachterverfahren, B-Plan, Städtebauliche Verträge o.Ä.

Ergebnis: Genehmigungsfähige Planungen

Realisierung:

- Bauphasen

Die gemeinsam mit den Bürgern abgestimmten *Grundsätze zur Entwicklung* lauten:

01 Das Eichplatzareal soll zu einer attraktiven, lebendigen Mitte von Jena werden und hohe Aufenthaltsqualität besitzen.

02 Die Entwicklung des Eichplatzareals darf nicht isoliert betrachtet werden: In den nächsten Jahren werden in der Innenstadt mehrere Standorte entwickelt, auch für öffentliche Funktionen.

03 Die Stadt soll rechtlich verbindliche Möglichkeiten sichern, um auf die Entwicklung am Eichplatz auch zukünftig Einfluss nehmen zu können.

04 Das Eichplatzareal soll sich durch eine Mischung vielfältiger Nutzungen auszeichnen. Dazu gehören ein kleinteiliger Branchenmix besonders in den Erdgeschoss und ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnungen verschiedener Größen und Preiskategorien.

05 Neben der Bebauung soll eine zusammenhängende Freifläche entstehen, die vielfältige und wechselnde Nutzungen zulässt. In die Gestaltung sind Wasser und Spielmöglichkeiten einzubeziehen.

06 Das Eichplatzareal soll eine eigene,

vielfältige und qualitätvolle städtebaulich-architektonische Prägung erhalten: Sie kann in der Höhe variieren, Kleinteiligkeit ist gewünscht, auch Schrägdächer sind möglich. Sichtachsen auf markante Punkte sind eine wichtige Facette.

07 Das gesamte Areal soll oberirdisch autofrei sein. Für Fußgänger entsteht ein engmaschiges öffentlich zugängliches Wegenetz, Radverkehr wird auf Hauptachsen konzentriert. Pkw-Parken wird in einer Tiefgarage realisiert.

08 Die Entwicklung und Bebauung des Eichplatzareals muss wirtschaftlich realisierbar sein. Unterschiedliche Investoren und genossenschaftliche Modelle sind erwünscht.

09 Die Entwicklung des Areals kann in zeitlich sinnvollen Einzelschritten erfolgen. Unbebaute Flächen sollen einladend gestaltet und sinnvoll nutzbar sein.

10 Die Planung und Entwicklung des Eichplatzareals erfolgt in einer hohen Prozessqualität unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, Politiker und Akteure.

Diese Grundsätze bildeten den Leitfaden für die Erarbeitung eines auf Umsetzbarkeit bedachten Rahmenplans.

In allen Arbeitsphasen (s.u.) wurden sowohl die Passgenauigkeit der Entwürfe in Bezug auf die Grundsätze berücksichtigt, als auch Kommentare und Feedback von Veranstaltungen und Ausstellung. Das unten stehende Organigramm zeigt, dass letztendlich insgesamt vier - anstelle der klassischerweise drei - Durchgänge notwendig waren, um das Material gründlich mit den Beteiligten abzustimmen.

Das oberste Ziel der Rahmenplanung besteht in der Erlangung von abgestimmten Ideen und Vorschlägen für die Entwicklung des Areals. Einerseits soll eine maßgeschneiderte und unverwechselbare Lösung für Jena entstehen, andererseits aber auch eine robuste und flexible Grundlage für das weitere Vorgehen bei der architektonischen Qualifizierung und rechtlichen Absicherung.

Arbeitsphase Rahmenplan

1	Öffentliche Impulsveranstaltung	29.07.2016
	Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium - Sichtung und Eingrenzung erster Ansätze	
2	Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium - Konzentration auf drei Lösungsansätze	
	Öffentliche Vorstellung und Diskussion der Lösungsansätze	02.09.2016
	Reflexion von Ausstellung/Internet/Kommentaren der Bürger	
	04.10.2016	
	Zusätzliche Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium - Einigung auf einen Ansatz	
3	Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium - Abstimmung Rahmenplan	04.11.2016
	Öffentliche Vorstellung der Vorzugsvariante / Rahmenplanentwurf	
Politisches Verfahren - Stadtentwicklungsausschuss / Stadtrat		01.2017



Jugendworkshops

Arbeiten in den Aktivwerkstätten



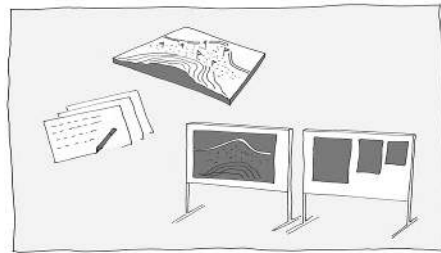


Arbeiten im Plenum



Die Erfahrung im Umgang mit schwierigen Aufgaben der Innenentwicklung in unterschiedlich großen Städten und komplexen Räumen hat gezeigt, dass der zentrale Gegenstand jeweils in der schrittweisen Erlangung des Vertrauens der betroffenen Akteure und vor allem der Bevölkerung besteht. In der Regel beginnen solche Prozesse unter großer Aufmerksamkeit aller Beteiligten. Im fortschreitenden Prozess lässt die Teilnahme unter Umständen auch nach, beispielsweise sobald die Beteiligten Vertrauen in die Transparenz von Vorgehensweise, Methodik und Ansätzen des Prozesses entwickelt haben. Eine breit abgestimmte und akzeptierte Lösung kann nur dann entstehen, wenn seitens aller Beteiligten Sicherheit und Vertrauen in Bezug auf die Lösungsfindung erzeugt wird.

Ein Gebot der Planung lautet, dass bei der methodischen Vorgehensweise nichts Wichtiges vergessen werden darf, da die schwerwiegendsten Fehler immer am Anfang von Projekten gemacht werden. Aus diesem Grunde wurde zunächst ein Spektrum an Hypothesen zum generellen Umgang mit dem Areal entwickelt. Unkonventionelle, d.h. bislang noch nicht verfolgte Denkansätze waren ebenso im Visier des AS+P Bearbeitungsteams, wie auch bereits untersuchte Ansätze aus der jüngeren Planungsgeschichte des Areals.

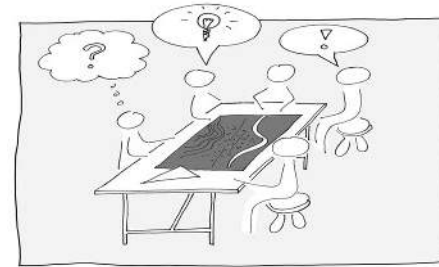


Ideen entwickeln und vorstellen

Alle beteiligten Parteien wurden mit dieser Vorgehensweise vertraut gemacht und aktiv in den sich anschließenden Vertiefungsprozess eingebunden.

Das in diesem Bericht dargestellte Spektrum von Denkansätzen bildete die Versuchsanordnung, bzw. *geistige Landkarte* des Verfahrens. Simple, d.h. holzschnittartige Strukturskizzen wurden in einem bürointernen Brainstorming entwickelt. Nach dem Prinzip der *Erkundung durch Entwerfen* lieferten sie rasch eine große Bandbreite an Aufschlüssen. Alle Beteiligten erlangten damit nicht zuletzt eine relative Sicherheit in der Wahrnehmung des Ortes, seiner Gesetzmäßigkeiten und Probleme.

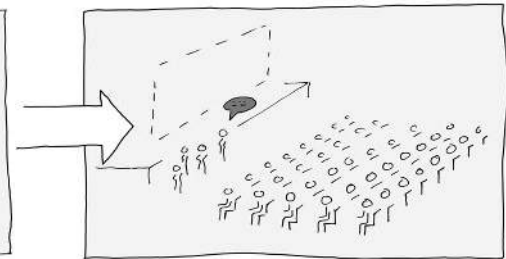
Das grundsätzlich Mögliche wurde somit systematisch und übersichtlich ausbreitet, beschrieben und besprochen. Die Bezeichnung der Ansätze diente nicht zu-



In Arbeitsgruppen prüfen und vertiefen

letzt auch der Entwicklung einer Grammatik in der Kommunikation des Teams und der Moderation mit allen Beteiligten. Insbesondere Bilder wie die *Amöbe*, das *Ensemble* oder das *Mosaik* wurden griffige Instrumente der Verständigung. Die Arbeit in den kleinen Werkstätten entwickelte sich zu einem äußerst konstruktiven und produktiven Prozess. Dank der sensiblen Moderation entwickelte sich eine offene und tolerante Arbeitsatmosphäre, bei der fachliche, aber auch emotionale Aspekte Raum fanden und besprochen wurden. Hierbei lernte insbesondere das Team mit der *Brille von Außen* die *Seele* der Stadt und die Mentalität der Bürger kennen. Die Erkenntnisse und Ergebnisse, die sich zum Ende des Verfahrens immer stärker verdichteten, wären mit einer Bearbeitung aus der Distanz nicht möglich gewesen.

Nach dem bewährten Prinzip des Ausschlussverfahrens wurden in einem



Im Plenum diskutieren und weitere Schritte vereinbaren

ersten Rundgang solche Lösungen verworfen, die begründet und/oder in Bezug auf ihre Inkompatibilität mit den 10 Grundsätzen nicht als weiterführend verstanden wurden. Somit ergab sich rasch eine qualifizierte Eingrenzung auf 3 Alternativen plus ergänzende Varianten bzw. Aspekte. Modellstudien und erweiterte Entwurfsskizzen dienten in den sich anschließenden Anlässen der weiteren Eingrenzung auf zwei Varianten und schließlich auf die Vorzugslösung.

2 Analyse

2.1 Historischer Abriss

Die prominente und zentrale Lage im Schnittpunkt der großen Durchmesserlinien der Stadt, die Lage in Nachbarschaft zu bedeutsamen Stadtbausteinen, wie Universität, Marktplatz mit Rathaus und nicht zuletzt dem JenTower sprechen für eine angemessene Erkundung möglicher städtebaulich-räumlicher Gesetzmäßigkeiten des Ortes.

Die *historische Spurensuche* des Rahmenplans beginnt im Gefüge des kompakten mittelalterlichen Stadtkörpers, der heute noch in seinen wesentlichen Grundzügen vorhanden ist. Markt- und Kirchplatz bildeten dabei die beiden weltlichen und kirchlichen Identifikationsräume des Stadtkörpers. Während sich der Kirchplatz in der Achse, gebildet aus Johannis- und Saalstraße, aufspannt, legt sich der Marktplatz wesentlich intimer und versteckter an die schlaufenartige Erschließung, gebildet aus Kollegiengasse und der Straße Unterm Markt.

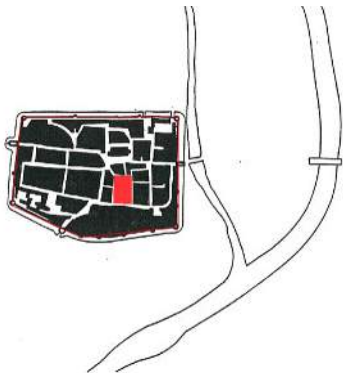
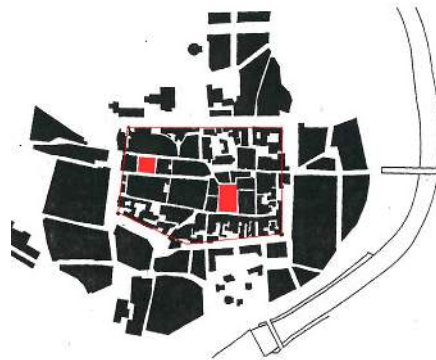


Bild der Altstadt als Schwarzplan

Erst im Zuge des sich ausbreitenden Stadtkörpers spannt sich auf einem kriegszerstörten, ehemals dicht bebauten Karree an der Johannisstraße der Eichplatz als Raum für die allgemeine Bürgerschaft der Stadt auf. Insbesondere die studentische Öffentlichkeit fand in dem neuen Platzraum ein Forum, das durch die Pflanzung einer Friedenseiche und durch das Burschenschaftsdenkmal ihr Symbol erhielt. Damit verfügte der inzwischen über seinen prägnanten *historischen Fußabdruck* hinausgewachsene Stadtkörper über drei identitätsstiftende Räume unterschiedlicher Funktion.

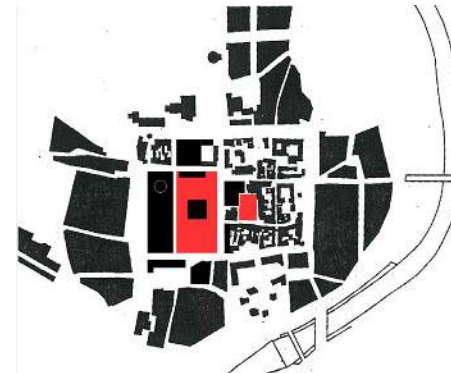


Historischer Eichplatz und Marktplatz

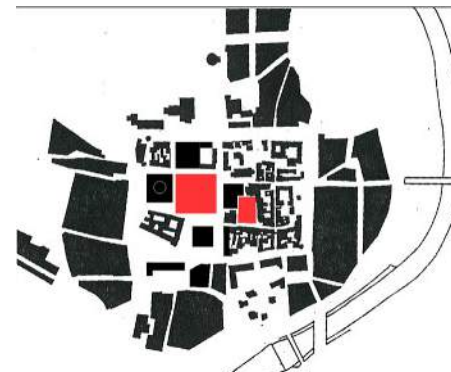
Die markanteste Veränderung erfuhr das Zentrum der Stadt durch die Zerstörungen des zweiten Weltkriegs und nicht zuletzt auch durch die Planungen für seinen Wiederaufbau. Der entscheidende Eingriff bestand im Bau des heute JenTower genannten Forschungsszentrums des *Volkseigenen Betriebs Carl Zeiss Jena*.



Kriegszerstörungen des Areals um den historischen Eichplatz sowie Rückbau des Bestands zugunsten des Turmbaus



Skizze des Henselmann-Plans, große Variante



Skizze des Henselmann-Plans, kleine Variante

Der in den 1970er Jahren erbaute Turm ist das Rudiment einer umfassenden, wesentlich raumgreifenderen städtebaulichen Planung, die einen Aufmarschplatz nebst Infrastrukturen und einiger markant rahmender bzw. flankierender Großbauten vorsah. Die gesamte Realisierung hätte den Rückbau etwa der Hälfte der historischen Altstadt bedeutet. Der rigide Henselmann-Plan erklärt den orthogonalen Zuschnitt des Turmsockels und seine Abweichung von der Geometrie der Altstadt.



Realisierter Turm mit verbleibender Brachfläche



Situation 2016: Eichplatz, Parkplatz und Markt

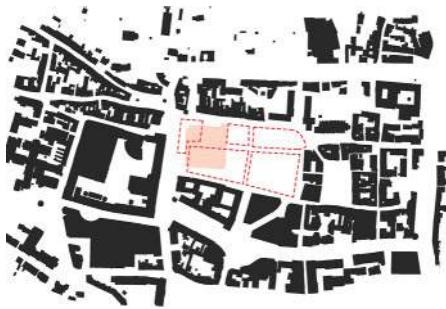
2.2 Das Eichplatzareal

Aus heutiger Sicht eröffnet der auf den JenTower beschränkte Umbau dieses Bereichs der Stadt die Chance für eine teilweise Rückgewinnung der ursprünglichen Maßstäblichkeit und einer besonderen Atmosphäre. Gleichzeitig ist aber auch die Wiederherstellung des eigentlichen Eichplatzes am historischen Ort ebensowenig darstellbar, wie etwa die vollständige Rekonstruktion der historischen Bebauungsmuster.

Die aktuellen Gespräche in Jena haben gezeigt, dass eine Neuauflage der Planungen kaum aus einer historischen



Überlagerung Bebauungsmuster Altstadt - JenTower



Überlagerung Bebauungsmuster Altstadt - JenTower - Eichplatz



Einbindung des Marktplatzes in den Körper des Stadtkerns

Analyse heraus abgeleitet bzw. argumentiert werden kann und muss. Die Planung soll sich vielmehr an den Bedürfnissen der heutigen Stadtbewohner ausrichten.

Ein strahlenförmig ausgerichtetes System aus winzigen Gassen erschließt die histo-

rische Hauptfunktion des geschützten Marktplatzes - den Austausch von Waren und Gütern. In seinem als sehr gut zu bezeichnenden Zustand und einer in sich schlüssigen Gestaltung ist er maßstabsgerechter Mittelpunkt des Körpers der Altstadt.

Die Zusammenschau des Areals mit dem erweiterten Stadtraum zeigt, dass das heutige Eichplatzareal - anders als der Marktplatz - im Schnittpunkt der großen Durchmesserlinien der Stadt liegt. Diese besondere Lage ließ erste Aufschlüsse bei der Suche nach seiner künftigen Bestimmung zu.

Die hohe Aufmerksamkeit der Bevölkerung gegenüber den möglichen Veränderungen dieses Stadtraums zeigte zudem, dass ein hoher Grad an Öffentlichkeit in dem neuen Quartier erwartet wird.

Die Suche nach dem neuen städtebaulichen Programm und Muster muss sich nach den Wünschen der Bürger orientieren, dem Wunsch der Bürger nach einem *Raum für Alle*.



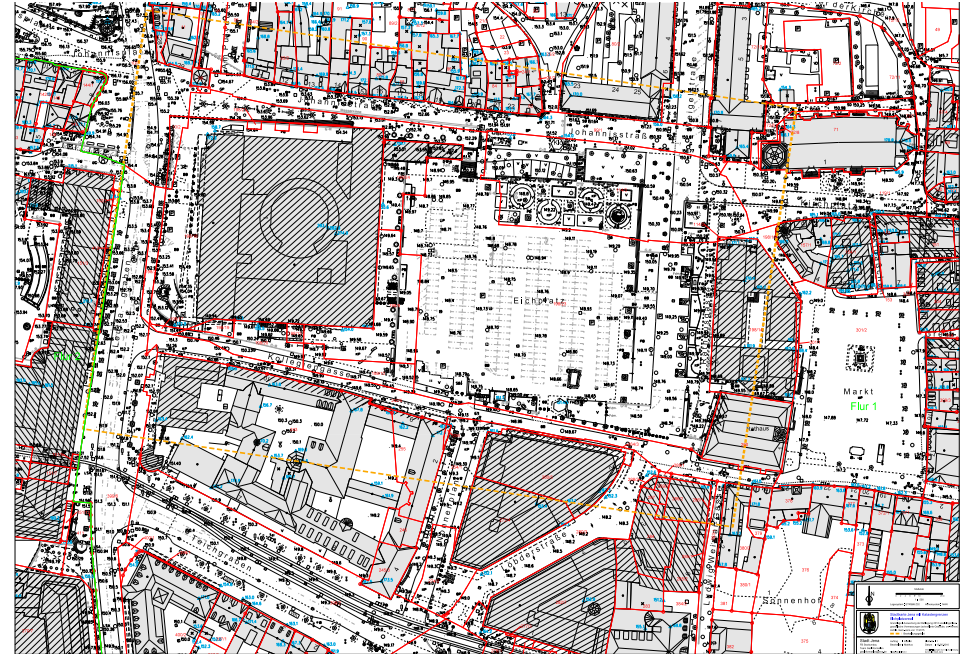
Einbindung des Eichplatzareals in den Raum der Stadt

3 Partizipatives Entwurfsverfahren

3.1 Auswahl und Qualifikation der Denkansätze

Die klassische Anzahl von etwa drei Vorzugsvarianten aus Frankfurter Perspektive mit dem Anspruch auf Vollständigkeit und Stimmigkeit wäre wohl a priori am Misstrauen und Zweifel der Beteiligten gescheitert. Diese Vermutung wurde letztendlich dadurch bestätigt, dass gegen Ende des Verfahrens selbst die eingegrenzte Zahl an Varianten in ihrer Vertiefung wiederum neue Varianten erzeugt hat. Eine optional vorgesehene aber anfangs als nicht notwendig erachtete weitere Aktivwerkstatt musste damit veranstaltet werden. Das Prinzip aus breitem Ideenspektrum und dessen schrittweiser Eingrenzung, wie es auch den herkömmlichen Wettbewerbsverfahren zugrundeliegt, wurde gewissermaßen in einem verkürz-

ten Verfahren angewandt. Den Einstieg in die Zusammenarbeit mit allen beteiligten Akteuren bildete daher eine möglichst umfassende Übersicht grundsätzlicher Denkansätze. Dieses Spektrum wurde so breit und prinzipiell wie möglich gehalten, um die Sicherheit zu erhöhen, keine bedeutsamen Gegenstände zu übersehen. Gleichzeitig unterstützten die Übersichten der reduzierten schwarz-roten Skizzen alle Beteiligten - auch und gerade das entwerfende Team - darin, den allmählichen Einstieg in die komplexe Thematik zu finden. Begleitend hierzu wurden erste dreidimensionale Skizzen erzeugt, um die Wahrnehmung der stadträumlichen Thematik aufzunehmen und zu kommunizieren. Die seitens der Stadt zuvor durch-



Engeres Untersuchungsgebiet

geführten Verfahren blieben dabei weitestgehend unbeachtet, um einen möglichst vorurteilsfreien Zugang zu der Thematik zu erlangen. Die Frage der *Entwicklung des Eichplatzareals Jena* wurde damit auf einen Neustart zurückgesetzt, um von Anfang an und vor allem gemeinsam neu gedacht und *aufgebaut* werden zu können.

Das engere Untersuchungsgebiet hat den historischen Marktplatz mit im Blick und ist im Übrigen durch die umgebenden Baufelder definiert. Das weitere Untersuchungsgebiet, welches den Denkansätzen zugrunde liegt, umfasst im

Wesentlichen den Raum des historischen Kerns. Das so erlangte Material hat sich nicht zuletzt auch in der sich anschließenden Ausstellung bewährt. Etwa 400 Reaktionen gingen ein und waren - bis auf weniger als ein Dutzend unbrauchbarer Kommentare - äußerst hilfreich bei der Eingrenzung des Ideenspektrums. Die Kollegen des Leipziger StadtLabors haben diesen Anlass vorbereitet und systematisch ausgewertet. Die nachfolgenden Skizzen und Kommentare sind den Ausstellungsplakaten des Büros StadtLabor entnommen.



Erweiterter Untersuchungsraum - der Stadtkern von Jena (Luftbild 2014, Quelle: GeoBasisDE/TLVermGeo)

3.2 1. Aktivwerkstatt und Plenum

Variante 01



Variante 02



Variante 05



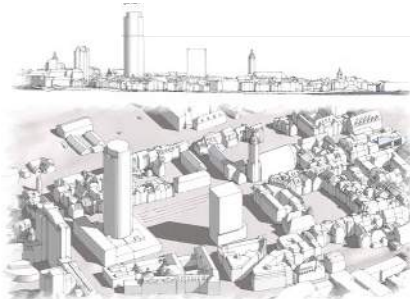
Variante 03



Variante 06



Variante 04



Idee

Im Mittelpunkt dieses Ansatzes stehen großflächige Freiraumangebote mit Solitärbaukörpern in unterschiedlichen Größenordnungen und Varianten. Aufgezeigt werden unter anderem Ansätze mit einem Stadtgarten und Stufenterrassen, eine Kombination aus Grünfläche, steinigem Platz, Wasser und Pavillons. Ein zweites Hochhaus als Ergänzung zum JenTower oder ein Solitär mit prägnanter Architektur für kulturelle und öffentliche Nutzungen sind ebenfalls möglich.

Diskussion

Bürgergremium: Variante 05 wurde als interessanter Ansatz eingeschätzt. Für die anderen Varianten wurden verschiedene Nachteile in der Diskussion deutlich.

Variante 05 positiv:

- als Höhenstaffelung mit Integration eines baulichen Hochpunktes denkbar
- terrassenförmige Entwicklung wäre möglich, Bäume könnten erhalten bleiben
- besondere Architektur als optischer Blickfang, „etwas Neues“
- Vermittlung zwischen Kirche und JenTower evtl. durch besondere Bauform

Variante 05 negativ:

- Wohnen eher nur hochpreisig denkbar
- diffuse Freiräume könnten entstehen

Alle anderen Varianten negativ:

- Areal für reine Freifläche zu wertvoll und wirtschaftlich nicht realisierbar
- Gefahr, JenTower damit ins Zentrum der Betrachtung zu rücken
- fehlende Leitung der Passantenströme, keine räumliche Fassung
- zu große Distanz des Platzes bleibt erhalten
- fehlende Verbindung zur Altstadt
- Grundsatz 4 (Nutzungsmix) mit Varianten nicht realisierbar

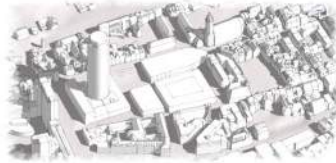
Ergebnis / Empfehlung

Variante 05 soll weiter betrachtet und kann als Baukörper gedacht werden, bestehend aus mehreren Einzelgebäuden. Die Form variieren, um Freiräume besser zu definieren.

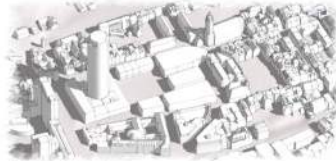
Variante 01



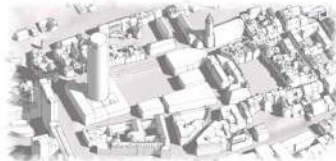
2 Entwicklung in Anlehnung an das historische Bild



Variante 02



Variante 03



Idee

Dieser Ansatz untersucht städtebauliche Lösungen, die starken Bezug zur ursprünglichen Bebauung haben. Die Leutrastraße wird in den Varianten wiederhergestellt. Unterschiedliche Lösungen wurden für den Eichplatz gefunden – von der ursprünglichen Lage und Größe über einen Binnenplatz bis hin zu einer deutlich vergrößerten Platzfläche. Unabhängig davon wird eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Büros, Dienstleistungen und Wohnen vorgeschlagen.

Diskussion

Bürgergremium: Alle Varianten des Ansatzes 2 wurden als nicht tragfähig eingeschätzt. In der Diskussion wurden verschiedene Nachteile angeführt, die mit den Varianten verbunden wären.

Alle Varianten *positiv*:

- Wegeführung teilweise reizvoll, Übergang zum Marktplatz

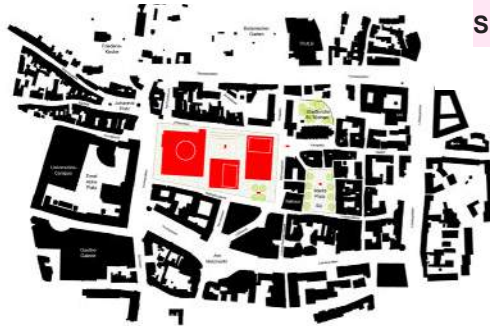
Alle Varianten *negativ*:

- einfallslos, nicht markant für Jena
- historisierende Bebauung sei in Grundsätzen eindeutig abgelehnt worden
- keine eigene Qualität, taue nicht als attraktive lebendige Mitte
- Schiffsbug habe keine Chance auf Akzeptanz
- zu dicht an Stadtkirche, Verhältnis Freiraum nicht angemessen

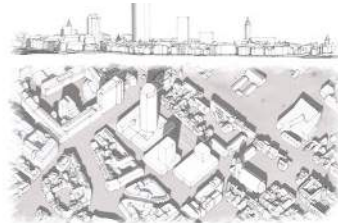
Ergebnis / Empfehlung

Dieser Ansatz soll nicht weiter verfolgt werden.

Variante 01



3 Entwicklung eines Bildes im Sinne der Moderne



Variante 02



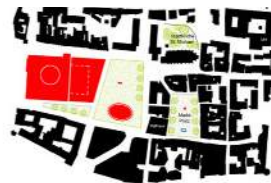
Variante 05



Variante 03



Variante 06



Variante 04



Idee

Ausgehend vom heutigen Bestand greift dieser Ansatz den Bruch der historischen Bebauung auf und ergänzt die Neue Mitte mit neuen Baukörpern zu einem Ensemble. Dies verstärkt den Kontrast zur umgebenden Bebauung weiter und formt Freiflächen unterschiedlicher Größe. Hochpunkte und rechte Winkel sind bei diesem Ansatz sehr wichtig, um den Entwurfsgedanken der 1970er Jahre fortzuführen

Diskussion

In der Diskussion zeigten sich gute Einzelaspekte in den Varianten, der Ansatz hat aber insgesamt nicht überzeugt

Alle Varianten positiv:

- Vorschläge zu neuen Wegebeziehungen
- Kaschierung des Turmsockels
- Idee einer „Tabletform“ sei interessantes Konzept
- Idee zwei verschiedener Plätze ist gut
- Ensembledanke bei Varianten 01+02

Alle Varianten negativ:

- 04 Kleinteiligkeit wird bei Varianten vermisst
- rechte Winkel in Variante 02 seien nicht sinnvoll, weil dadurch Restflächen entstünden
- Variante 03 ungünstig, da zu große Baukörper
- Platz vor Rathaus zu groß, Konkurrenz zum Markt
- teilweise Widerspruch zu Grundsätzen 6
- Isolierung von umgebendem Stadtbild, keine Verbindung
- Entstehung diffuser Resträume
- keine Sockelerweiterung der „Neuen Mitte“ gewünscht

Ergebnis / Empfehlung

Der Ansatz und die Varianten sollen nicht weiter verfolgt werden

Variante 01



4 Entwicklung eines neuen Bildes - Polygonale Neuordnung



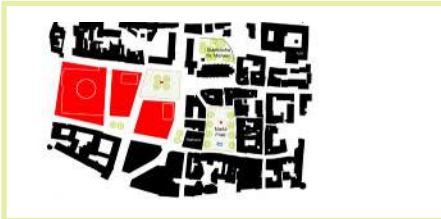
Variante 02



Variante 05



Variante 03



Variante 06



Variante 04



Variante 07



Idee

Das Areal wird durch unterschiedliche Baukörper stark gegliedert, wobei die umgebenden Straßen konsequent geschlossen werden. Die „Neue Mitte“ bleibt wie im Bestand oder kann baulich ergänzt werden.

Für den Freiraum werden verschiedene Positionen und Formate vorgeschlagen. Hochpunkte sind in allen Untervarianten möglich.

Diskussion

Der Ansatz wird insgesamt als angemessen betrachtet und fand in den Diskussionen viel Zuspruch.

Alle Varianten *positiv*:

- gute Abfolge von Baukörpern und Plätzen
- Freiraum an Kirche gut
- diagonale Wegeverbindungen interessant
- Variante 04 gut, weil die Johannisstraße frei bleibe
- schlanke Gebäude könnten „Membran“ zur Altstadt bilden
- es entstehen gute Platzsituationen

Alle Varianten *negativ*:

- einzelne Varianten wirken zu massiv
- Verhältnis von Freiraum zu bebautem teilweise noch nicht ausgewogen
- einige Varianten beachten Wegebeziehungen und Topographie nicht ausreichend

Ergebnis / Empfehlung

Variante 03 hat sich in der Diskussion als tragfähig erwiesen und soll vertieft werden, die übrigen Varianten werden verworfen.

Variante 01



5 Entwicklung eines neuen Bildes - Freistellung JenTower



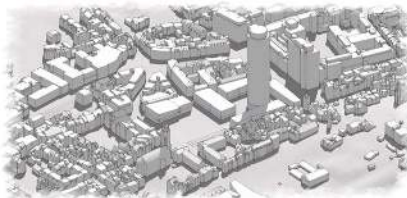
Variante 02



Variante 05



Variante 03



Variante 04



Idee

Völlig neue Möglichkeiten ergeben sich, wenn der Komplex JenTower/Neue Mitte hinterfragt wird. Würde der JenTower freigestellt, könnte eine Bebauung bis zum Leutragraben neu gedacht werden. Die Palette reicht dabei von einer das ganze Areal umrahmenden Bauform bis zu einer Verdichtung östlich des JenTowers zu Gunsten einer Freifläche am Leutragraben.

Das Motiv des Eichplatzes wird somit sehr weit interpretiert und bewegt sich zwischen klassischem Stadtplatz und grünem Binnenraum.

Diskussion

Der Entwurfsansatz wurde vom Werkstattgremium als Chance gesehen, den Raum ganz neu zu denken. Der JenTower könnte neu inszeniert werden und es ergäben sich völlig neue Denkansätze. Gleichzeitig gab es Skepsis, ob dieser Ansatz wirtschaftlich und organisatorisch in absehbarer Zeit umsetzbar ist.

Positiv:

- große Freiräume könnten entstehen
- „städtebauliche Sünde“ der Sockelbebauung „Neue Mitte“ verschwindet
- neues Hochhaus in Variante 01 wäre ein gutes Pendant zum JenTower
- JenTower wird eindrucksvoll in Szene gesetzt

Negativ:

- Realisierung erfordert teuren Abriss der Sockelbebauung des Turms
- Abhängigkeit von JenTower-Eigentümer für Entwicklung
- Variante 01 wirkt wie „Stadt in der Stadt“
- Teilweise Wegebeziehungen gestört
- ist Freiraum am Leutragraben an der richtigen Stelle?

Ergebnis / Empfehlung

Trotz aller Schwierigkeiten hat der Ansatz große Potenziale und sollte noch einmal vertieft untersucht werden. Variante 04 bietet dafür die beste Grundlage. Die anderen Varianten entfallen.

3.3 Die Weiterentwicklung der Denkansätze

Die freie Form des „Amöbe“ genannten Ansatzes 1.05 erzeugte von Anfang an eine besondere Wahrnehmung seitens der meisten Beteiligten, der man sich nur schwerlich entziehen konnte. Sie verhielt etwas Neues, Modernes und Spezielles. Diese Variante sollte unter der Prämisse weiterverfolgt werden, die besondere bauliche Geometrie und räumliche Erscheinung so weiterzuentwickeln, dass sich ein unkonventionelles, bisher noch nicht untersuchtes Bild ergeben sollte. Die Form war so zu modifizieren, dass Wohnungsgrundrisse und kleinteilige Hochhausformen möglich wurden.

Variante 4.03 wurde - als klassische städtebauliche Lösung mit Block, Straße und Platz - nebst einiger Untervarianten ausgewählt, um zumindest eine machbare klassische Lösung im Programm zu halten. Die Ausbildung eines Platzraumes am Kirchplatz, die Möglichkeit zweier kleinerer Platzräume am Collegium Jenense und auf der Rückseite des Rathauses wurden zur vertiefenden Untersuchung empfohlen. Auch Hochhausformen auf blockartigen Sockeln sind in dieser Lösung denkbar. Die Möglichkeit eines Freiraumes am Sockel des JenTowers wurde nochmals mitverfolgt.

Die Freistellung des JenTowers hat eine besondere, bisher noch nicht gedachte und



Variante 1.05



Drei kompakte Solitäre mit einem Hochhaus im Zentrum

erkannte Qualität erzeugt. Insbesondere die damit verbundene Chance, den Raum um den zylindrischen Turm herum neu zu erfinden, hat diese Entscheidung beeinflusst. Die Lösung betrifft auch die Chance, das Programm des heutigen Hochhaussockels auf dem heutigen Eichplatzareal mit mehreren öffentlichen Binnenräumen neu zu inszenieren. Dabei ergab sich auch die Möglichkeit der Entwicklung einer großen Blocklösung mit drei Innenhöfen.

Diese Variante wurde ad hoc verworfen, da sich die Abhängigkeiten zu dem westlichen Nachbarn zu unsicher und zu unreali-



Variante 4.03 (A+B)



Neuer Freiraum am Kirchplatz
Hochhäuser im Zentrum - A



Neuer Freiraum am Turm-
sockel - B

stisch darstellten. Im Zuge der neu verabschiedeten Zeitsachse für die Entwicklung des Eichplatzareals haben sich mögliche Gespräche für eine *große* Lösung als unrealistisch erwiesen. Letztendlich waren die Investitionen jüngerer Zeit in den Hochhaussockel zu hoch, um seriös über eine völlig neue Konzeption verhandeln zu können.

Damit waren schließlich zwei Lösungen im Verfahren verblieben, die in verschiedenen Versionen weitergedacht werden sollten, um eine letztendlich qualifizierte Eingrenzung möglich zu machen.



Variante 5.04



Ersatz für den bestehenden
Sockel mit Wohnnutzungen



Zwei neue Hochhäuser im
Zentrum des Areals

3.4 2. Aktivwerkstatt



Kristalline Struktur

Die Neuinterpretation der „Amöbe“ aufgrund fehlender adäquater kultureller Nutzungen ergab ein Bild aus polygonalen gemischt nutzbaren Blöcken mit der Möglichkeit einer Turmentwicklung im Zentrum. Drei öffentliche Räume sind nach wie vor erkennbar. Der Raum zum JenTower hin hat sich als wenig qualitativ voll erwiesen. Auch die Entfernung zur umgebenden Bebauung konnte insgesamt nicht überzeugen. Die räumliche Fassung des Stadtgartens sollte in Richtung der B-Variante weiterverfolgt werden.

Diese Lösung sollte weiterverfolgt werden



Polygonale Blockstruktur Variante 1

Die Nachbarschaft zum Hochhaussockel sowie die topographische Situation wurden als ungünstig beurteilt.

Im Vergleich zur B-Variante ist der Raum des Stadtgartens nur eingeschränkt nutz- und erweiterbar.

Der Durchstich vom Holzmarkt her wurde in seiner rigiden und direkten Form ungünstig beurteilt.

Lösung wurde verworfen



Polygonale Blockstruktur Variante 2

Besonders überzeugten die Spielräume im Umgang mit dem Freiraum. Die Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen Richtung Kirchplatz, die Nähe und Verbindungsmöglichkeit mit dem Marktplatz sowie die Lage am Achsenkreuz wurden positiv aufgenommen.

Der Durchstich vom Holzmarkt her wurde in seiner rigiden und direkten Form ungünstig beurteilt.

Lösung sollte weiterverfolgt werden



Freistellung JenTower

Der große zusammenhängende Raum für Einzelhandel ggf. als Ersatz für den Turmsockel wurde negativ beurteilt. Die Lösung hatte aufgrund der Möglichkeiten zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels zu große Ähnlichkeit zu verworfenen Studien der Vergangenheit.

Die Lösung wurde weder seitens der Bevölkerung noch des Eigentümers des JenTowers positiv beurteilt.

Lösung wurde verworfen

3.5 Zwischenwerkstatt



Fortschreibung der kristallinen Struktur

Die Baufelder wurden in der aufgeweiteten Version positiv aufgenommen. Der südliche Freiraum zum Collegium Jenense wurde als zu groß bewertet. Der Maßstab der inneren Wegeführung wurde positiv bewertet.

Der neue Stadtgarten wurde in der orthogonalen Fassung besser akzeptiert.

Lösung wurde verworfen



Fortschreibung der polygonalen Blockstruktur Variante 2

Die Auflösung des Großblocks zugunsten von mehr Durchlässigkeit wurde positiv beurteilt.

Der halböffentliche Charakter des Blockinnenraums wurde kritisch beurteilt.

Lösung wurde verworfen



Zusammenführung von kristalliner und polygonaler Blockstruktur

Die nahe an den Turm herangerückten Hochhäuser wurden ebenso begrüßt wie die kleinteiligen Solitäre zum Marktplatz hin.

Die Höfe im Binnenbereich wurden im Gegensatz zu den Durchstichen der vergangenen Lösungen positiv gesehen.

Die Straße am Ostrand des Turmsockels wurde kritisch beurteilt und als Hinterhofsituation bewertet.

Lösung sollte weiter vertieft werden

3.6 3. Aktivwerkstatt



Westlicher Übergangsbereich zum Hochhaussockel des JenTowers als geradliniger Straßenraum

Inbesondere der Übergangsbereich zum Hochhaussockel des JenTowers wurde in der 3. Aktivwerkstatt thematisiert. Hier wurden Bedenken in Bezug auf eine mögliche Hinterhofsituation geäußert. Der gleichzeitige Wunsch nach einer Referenz gegenüber der historischen Bebauung entlang der Johannisstraße ergab die rechts oben abgebildete Variante. Hier ist die Aufweitung des Straßenraums an der nordöstlichen Ecke des Hochhaussockels erkennbar. Aus dieser Anregung entstand im Zuge der Überarbeitung die Idee der vier Plätze in den Anschlussbereichen des Areals an den Raum der Altstadt.

Gleichzeitig wurde die Ost-West-Achse zum JenTower aufgebrochen und in ein Kontinuum aus dreiecksförmigen Innenhöfen eingeleitet. Damit war das mosaikartige Grundmuster als Vorlage der Vorzugsvariante entwickelt.

Hierbei hat sich die Kooperation mit der Aktivwerkstatt besonders ausgezeichnet. Insbesondere die polygonale Ausbildung der Baukörper wäre wahrscheinlich ohne die Bereitschaft der Bürger, auch am Arbeitsmodell mitzuwirken und zu argumentieren, nicht entstanden.



Erweiterung des Themas der Höfe nach Westen in Richtung Turmsockel



Arbeitsmodell der zweiten Aktivwerkstatt



Arbeitsmodell der dritten Aktivwerkstatt

3.7 Die Vorzugsvariante

Das wesentliche Kennzeichen der bevorzugten Lösung besteht darin, dass etwa die Hälfte des Eichplatzareals als öffentlicher Raum - gebildet aus unterschiedlichsten Raumtypen - nutzbar sein wird. Ein neuer Stadtgarten legt sich in das Achsenkreuz am Kirchplatz und wirkt gleichzeitig als Durchgangs- und Verweilraum. Im räumlichen Verbund mit dem Kirchplatz ergibt sich ein großzügiger Stadtraum im historischen Kern, ohne den Maßstab der Altstadt zu sprengen bzw. gegenüber dem historischen Marktplatz zu dominieren.

Sämtliche bauliche Elemente des neuen Quartiers sind als Solitäre, d.h. ohne halb-öffentliche oder private ebenerdige Räume ausgebildet. In einem Wechselspiel aus Enge und Weite strömt der öffentliche Raum in mäandrierenden Bewegungen zwischen den baulichen Elementen hindurch. Es ergibt sich ein System aus Höfen und Gassen, das zum Besuch des Quartiers einladen und unterschiedliche Angebote zum Verweilen bereit halten soll.

Diese für die Altstadt von Jena typischen Motive sollen künftig die besondere Stimmung des Ortes tragen. Die enge Stellung der Hochpunkte und ihre spannungsvolle Staffelung können dem Projekt einen unverwechselbaren Charakter verleihen, insofern die Architektur auf hohem Niveau entwickelt werden sollte. Planen

und Bauen auf dem Eichplatzareal ist damit keine Routineaufgabe, sondern vielmehr eine Auszeichnung für alle künftigen Akteure.

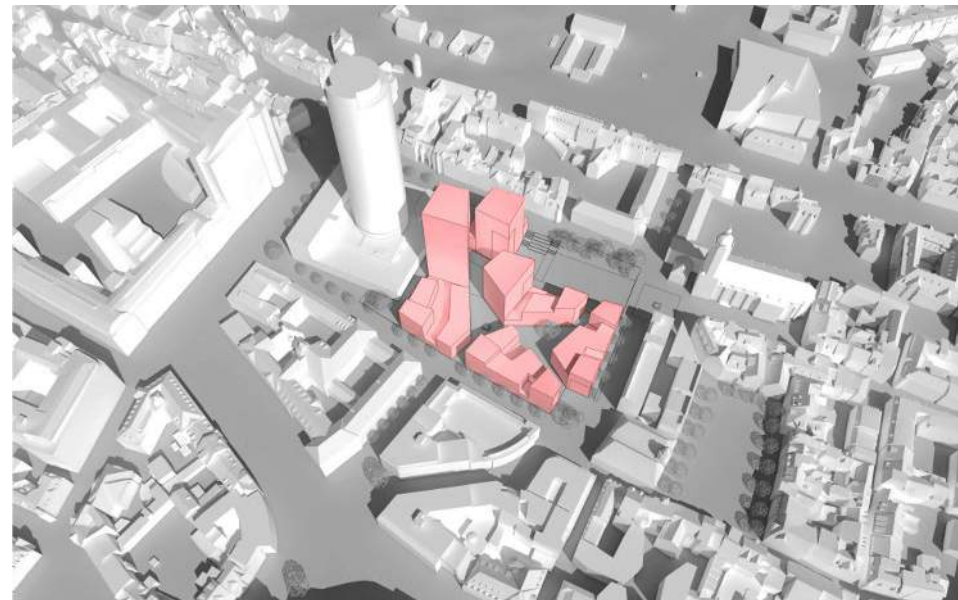
Es war der Wunsch der Bürger, dass nicht nur das innere Netz sondern auch die Anschlussräume zum umgebenden Stadtraum so nahe wie möglich an die Maßstäblichkeit des bestehenden Gefüges herangeführt werden sollen. Enge ist im Falle der Altstadt von Jena ein stimmunggebendes Merkmal. Standardgrundrisse, *gefälliger* Wohnungsbau und konventionelle Abstandsflächen werden auf diesem Areal keine faszinierende Stimmung bewirken. Das Wohnangebot wird auf Bürger ausgerichtet sein, die das Leben in der Stadt in allen Facetten vorziehen. Gut erreichbare Nahversorgungs- und Mobilitätsangebote, aber auch grüne Räume mit Verweilqualität werden die Vorteile des Lebens auf dem neuen Eichplatzareal bilden.

Die fünf Solitäre nehmen in ihren Erdgeschosszonen und wenn möglich auch in den ersten Obergeschossen grundsätzlich Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Im Zentrum des neuen Quartiers sollte nach Möglichkeit auch eine noch zu bestimmende kulturelle Nutzung Platz finden. Der zentrale Baustein südlich des neuen Stadtgartens ist umgeben von den attraktivsten Freiräumen des neuen Quartiers

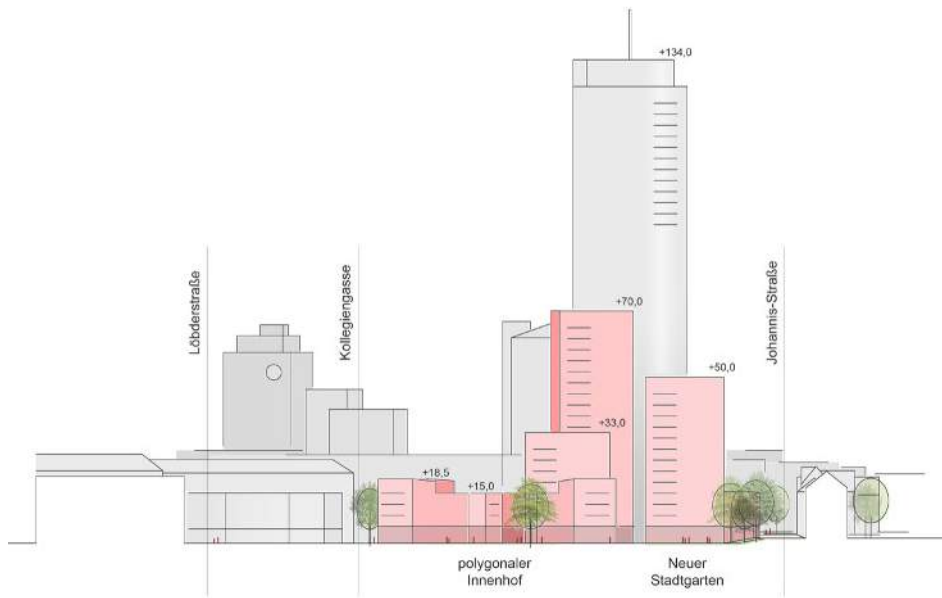
und wird damit vermutlich die größte Frequenz an Passanten erreichen.

Die von vielen Seiten gewünschten Hochpunkte konzentrieren sich auf die Mitte des Quartiers und auf die Nähe zum JenTower. Damit rücken sie von der bestehenden kleinteiligen Umgebung ab und eröffnen die Chance, gemeinsam mit dem JenTower als Ensemble zu wirken. Dies hat nicht zuletzt auch den Vorteil einer Bündelung der Verschattung. Vorgeschlagen wird eine Höhenstaffelung ansteigend von Ost nach West, beginnend mit dem mittleren Quartiersbaustein. Der Kirchturm von St. Michael und das Hochhaus B59 sind dabei einbezogen.

Denkbar wäre es, den JenTower weiterhin als einzigen zylindrischen Hochpunkt der Stadt wirken zu lassen. Auch die gläserne Anmutung des Turms könnte ein Alleinstellungsmerkmal bleiben, da davon auszugehen ist, dass die Wohn- und Hoteltürme in deutlich geschlossenerer Fassadengestaltung ausgeführt werden. Auch die bestehenden Hochhäuser im Westen würden mit ihren Loch- und Bandfassaden dieses markante urbane Erscheinungsbild unterstützen. In der Fernwirkung der Stadt Jena würde sich damit eine stufenartig aus bestehenden und neuen Hochpunkten gebildete Silhouette ergeben, die nach wie vor vom JenTower *überstrahlt* wäre.



Horizontales Prinzip: fließende Raumfolge - vertikales Prinzip: ansteigende Volumina

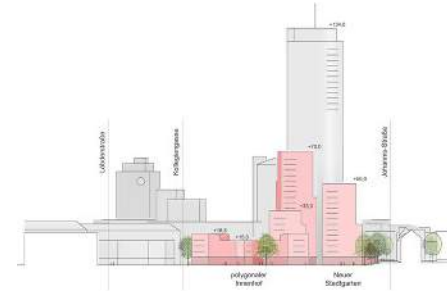


Schnitt durch den neuen Stadtgarten

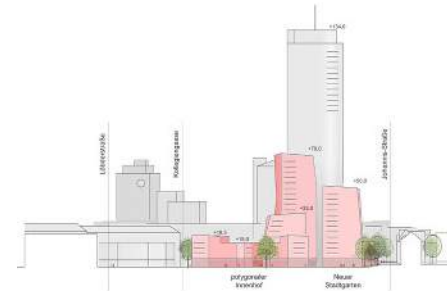
Im Sinne einer *nahtlosen* und selbstverständlichen Einfügung des neuen Quartiers in seine Altstadtumgebung soll sich die neue bauliche Höhenentwicklung an ihrer ummantelnden historischen Bebauung orientieren.

Mit überwiegend vier Geschossen ist damit ein unaufgeregter *Schulterschluss* zum Stadtkörper gesichert. Im Bereich der vier neuen Plätze ist jeweils ein fünfgeschossiger, punktförmiger baulicher Auftakt möglich, der die inneren Platzfolgen und ggf. besondere Nutzungen der Erdgeschossbereiche ankündigen soll.

Im Binnenbereich ist die Möglichkeit eröffnet, maximal drei Hochpunkte von besonderer baulicher Qualität zu entwickeln. Die vorgeschlagenen Positionen konzentrieren sich auf die Mitte des Eichplatzareals, da hiermit ein gebührender Achtungsabstand zu der sensibleren kleinteiligen Umgebung eingehalten ist. Nicht zuletzt wird hierdurch die Streuung der Verschattung bei südwestlicher Besonnung eingeschränkt und mit der des JenTowers gebündelt. Die Höhenentwicklung ist im Sinne einer Ensemblewirkung in der vorliegenden Fassung in Richtung des JenTowers gestaffelt. Die dargestellte Höhenentwicklung



Variante mit gestuften Hochhaustypen



Variante mit frei gestalteten Hochhaustypen



Höhenstaffelung zum JenTower



Korrespondenz mit der Hochhausscheibe B59

Stadtmodell nähere Aufschlüsse ergeben.

Der Rahmenplan hält eine solche Variante offen, um keine allzu engen Restriktionen gegenüber künftigen Akteuren zu signalisieren. Da das Hochhausthema im Verlaufe der Rahmenplanung mit großer Akzeptanz behandelt wurde, werden mögliche Modifikationen kommunizierbar sein. Nicht zuletzt wird die Frage der Hochhausformen auch in wirtschaftlicher Hinsicht diskutiert werden, was geringfügige Abweichungen zum Rahmenplan erwarten lässt.



Blick von Osten über den Kirchplatz



Lösung mit einem zentralen Hochpunkt



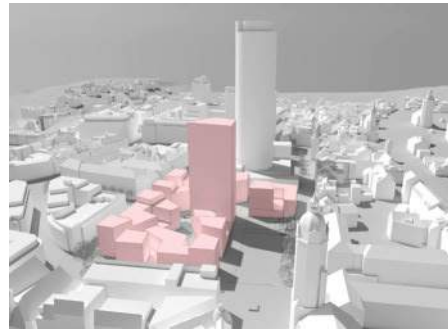
Lösung mit zwei Hochpunkten



Lösung mit drei Hochpunkten



Blick von Osten auf den neuen Freiraum am Achsenkreuz



Lösung mit einem zentralen Hochpunkt



Lösung mit zwei Hochpunkten



Lösung mit drei Hochpunkten

Die Tendenz seitens der Akteure vor Ort geht eindeutig in die Richtung einer Entwicklung von drei Hochpunkten. Der Rahmenplan ist aber auch für den Fall vorbereitet, dass sowohl kein Hochpunkt als auch nur ein oder zwei realisiert werden können. Diese Vorkehrung wurde auch deshalb getroffen, um das Verfahren zügig fortzusetzen und einen Neustart zu vermeiden, falls die Entwicklungsgunst nachlassen sollte.



Blick von Nordosten, Lösung ohne Hochpunkte



Lösung mit einem zentralen Hochpunkt



Lösung mit zwei Hochpunkten



Lösung mit drei Hochpunkten



Blick von Südosten, Lösung ohne Hochpunkte



Lösung mit einem zentralen Hochpunkt



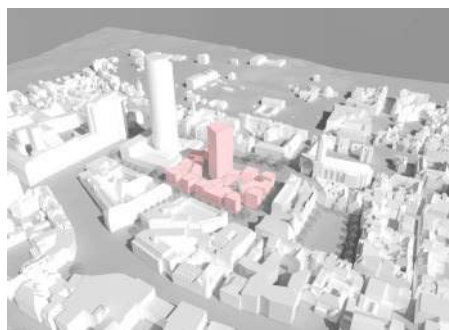
Lösung mit zwei Hochpunkten



Lösung mit drei Hochpunkten



Blick von Süden über das Rathaus, Lösung ohne Hochpunkte



Lösung mit einem zentralen Hochpunkt



Lösung mit zwei Hochpunkten



Lösung mit drei Hochpunkten



Zugangsbereich an der Rathausgasse mit innerer Wegeführung



Blick von Südosten über das Rathaus



Zugang vom Holzmarkt mit Hochhaus als visuellem Ankerpunkt



Umgang mit Begrünung entlang der Ränder und innerhalb des neuen Stadtquartiers



Zugang vom Holzmarkt mit Hochhaus als visuellem Ankerpunkt



Zugangsbereich an der Rathausgasse mit innerer Wegeführung



Blick in den Stadtgarten von Norden mit Turm von St. Michael und gegenüberliegenden Hochpunkten



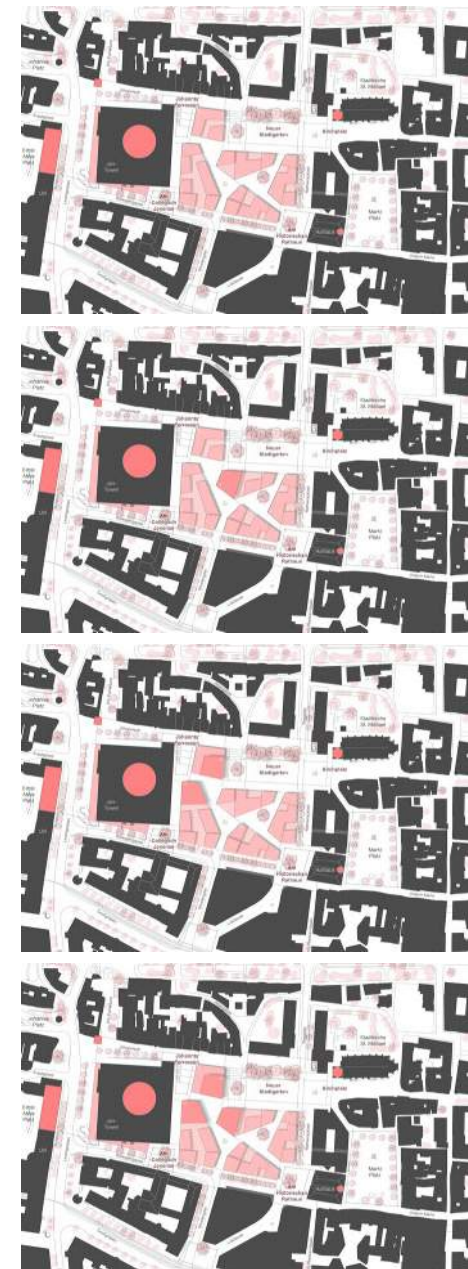
Bauabschnitte und mögliche Reihenfolge einer Bebauung

Eine abschnittsweise Realisierung ist dank der Körnung des Quartiers grundsätzlich möglich. Die Frage der Form und Realisierung der unterirdischen Parkierung ist jedoch abhängig von den sich ergebenden Nutzungs- und Entwicklungsformen und nicht zuletzt auch von den künftigen

Bauherren selbst. Denkbar wäre auch der Bau einer Tiefgarage in einem Zuge mit der sich anschließenden Überbauung in kleinen Schritten. Im Falle einer kleinteiligen Entwicklung könnten Tiefgaragen einander zugeschaltet werden, so dass die Erschließung insgesamt über eine einzige

Ein- und Ausfahrt erfolgen kann.

Grundsätzlich empfiehlt sich jedenfalls der Baustein A als Auftakt mit integrierter Rampenanlage, da die Erschließung der Tiefgarage von der Kollegiengasse aus erfolgen muss.



Vier Optionen zum Umgang mit Hochpunkten



Arbeitsmodell Vorzugsvariante - Blick über den neuen Stadtgarten



Schematische Erdgeschossgrundrisse mit der Option auf zusätzliche Passagen

Skizzenhafte Erdgeschossgrundrisse belegen ein mögliches Erschließungsprinzip sowie ein vielfältiges Angebot von kleinen bis mittelgroßen Einzelhandelsflächen. Großflächige Shopping-Einheiten sollen bewusst vermieden werden; stattdessen gilt es den kleinteiligen und individuellen Einzelhandel zu fördern. Für eine gut frequentierte Belebung und Verweilqualität des neuen Quartiers bieten sich außerdem zahlreiche Gastronomiestandorte zu den jeweiligen Platzsituationen an. Auch nach den üblichen Ladenschlusszeiten wäre so für eine abendliche Vitalität und soziale Kontrolle ergänzend zu den Wohnnutzen

in den aufgehenden Geschossen gesorgt.

Die beispielhaft dargestellten Passagen innerhalb der Baufelder A und C stellen die Option dar, die Durchlässigkeit und Kleinteiligkeit des Quartiers durch weitere Wegebeziehungen zu erhöhen



Mögliche Organisation der Wohnungsgrundrisse 2. - 5. OG plus Hochhäuser

Die mäander- und winkelförmigen Baustrukturen auf den erdgeschossigen Podesten lassen sich als Zwei- oder auch Dreispänner organisieren und bieten ein vielfältiges Wohnungsangebot. Je nach Bedarf sind Einheiten von etwa 70 - 150 qm möglich. Eine Besonderheit für die Nutzer und Bewohner des 1. Obergeschosses bilden die Freiflächen auf den Podesten, welche z.B. als urbane Dachgärten gestaltet werden können.

Um eine besonders hohe und attraktive Wohnqualität zu gewährleisten und eine reine Nordorientierung zu vermei-

den, besitzen die einzelnen Wohneinheiten jeweils mindestens zwei belichtbare Fassadenseiten, teilweise sogar vier. Besonders in den Bausteinen A, B und C, in denen die Hochpunkte verortet sind, lassen sich ergänzend zur Wohnnutzung auch Büros, Dienstleistungen oder Sonderwohnformen als Appartements, Boardinghouses oder als Hotel anordnen.



Mögliche Organisation der Hochhausgrundrisse

Die drei möglichen neuen Hochpunkte zeichnen sich in ihrer Grundstruktur vor allem durch Kompaktheit aus. In der exemplarischen Grundrissdarstellung sind diese als Dreispänner gestaltet und würden ein zusätzliches Angebot an Wohnungseinheiten aufweisen. Mit entsprechender Grundrissgestaltung lassen sich je nach Bedarf auch ein Hotel oder weitere Büroflächen unterbringen.

Die maßstabsbedingte Kompaktheit der Hochpunkte und die Begrenzung der Standfläche erfordert einen äußerst ökonomischen Umgang mit den Erschließungs-

elementen. Es müssen daher Lösungen gefunden werden, mittels derer die Kerne mit jeweils einem Treppenhaus auskommen. Ein Referenzmodell stellt der sogenannte Cinnamon-Tower (Bolles + Wilson Architekten) in der Hamburger Hafen-City dar. Hier wurde insbesondere das Thema der Erschließung und der Fluchtwege unkonventionell und flächenschonend gelöst.

3.8 Vertiefung durch weitere Anregungen



Überlagerung der ausgearbeiteten Variante mit den Konsequenzen der Änderungswünsche (rote Linie)

Die Mehrheit der Arbeitsgruppen der Schlusspräsentation im November 2016 äußerte den Wunsch, das nördliche Hochhaus an der Johannisstraße so weit wie möglich in den Binnenbereich des Areals zu verlagern. Es bestand

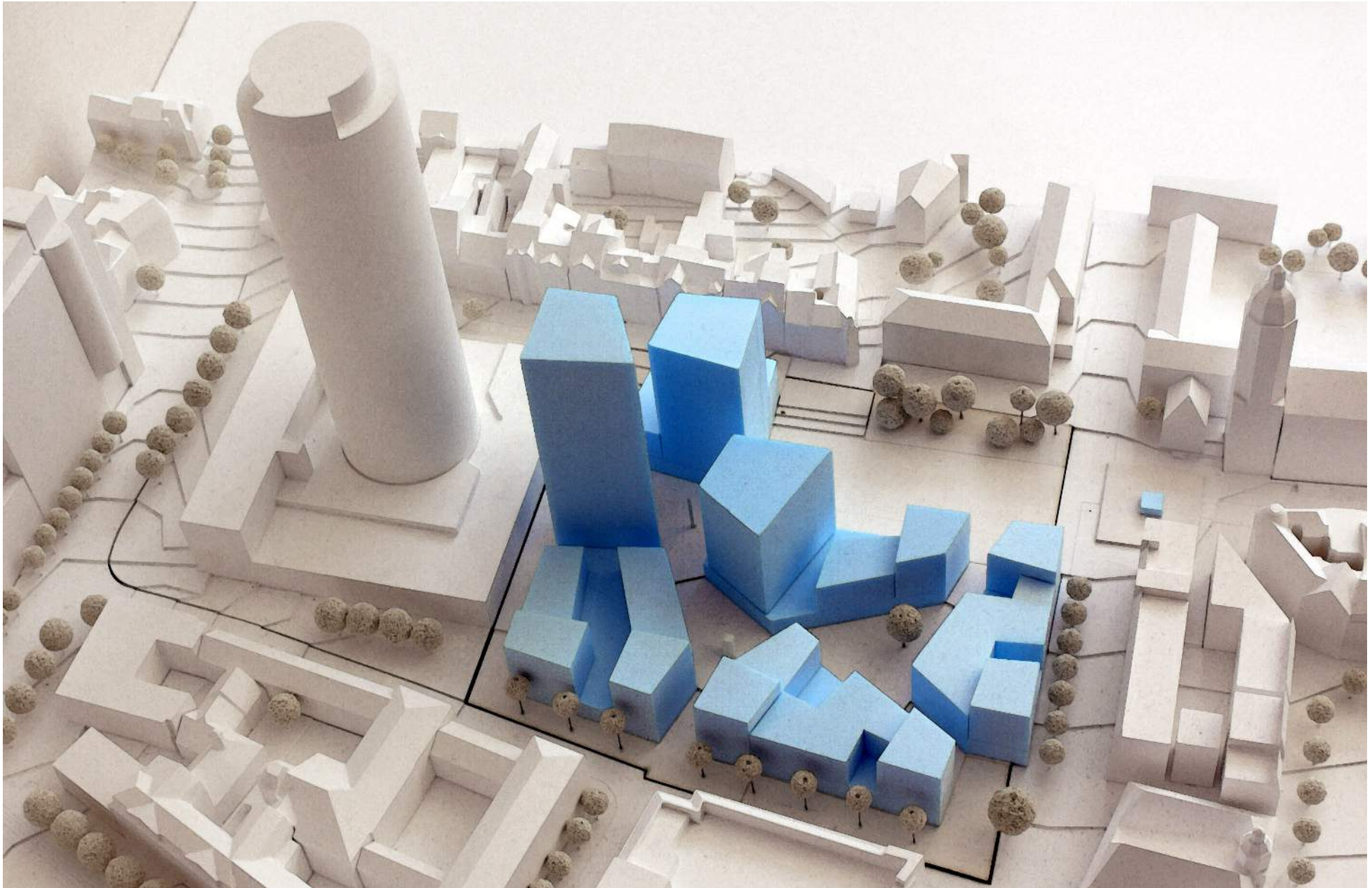
die Befürchtung, dass die historische Gebäudezeile an der Nordseite der Johannisstraße durch das Hochhaus maßstäblich zu stark dominiert werden könnte. Das Hochhausbaufeld wurde daraufhin auf das mögliche Minimum reduziert. Dies

hatte zur Folge, dass die beiden südlichen Hochhäuser nebst ihrer Podien im Sinne einer stimmigen Ensemblewirkung angepasst werden mussten. Insgesamt wirkt sich dies aber eher vorteilhaft aus.

Der nebenstehende überarbeitete Lageplan

zeigt die reduzierten aber maßstäblich aufeinander abgestimmten Standflächen der Hochpunkte.

Die besondere Herausforderung aber auch Chance wird darin bestehen, mit der *Hochhaustriologie* ein einmaliges Ensemble zu schaffen. Es steht zu erwarten, dass der besondere Reiz in der eng aufeinander abgestimmten Komposition der Hochpunkte liegen wird. Die schlanken Hochhäuser an sich stellen noch keine Besonderheit dar (s. Cinnamon Tower Hamburg, Bolles+Wilson Architekten). Die spannungsvolle und enge räumliche Ausrichtung der Hochpunkte zueinander könnte aber die besondere Stimmung des Ortes erzeugen.



Arbeitsmodell Vorzugsvariante - Blick in die Platzfolge

4 Rahmenkonzept

4.1 Städtebaulich-räumliches Konzept

Das Bild und die Stimmung der Altstadt von Jena sind geprägt durch ein Wechselspiel aus Enge und Weite sowie Licht und Schatten. Dabei sind in manchen Fällen die Qualität der Gebäude und ihrer Fassadengestaltung nicht einmal ausschlaggebend. Die bewegten Konturen der Straßenräume, die *Verlässlichkeit* und qualitative Solidität der steinernen Beläge reichen an manchen Orten bereits aus, um die Wahrnehmung des Besuchers positiv zu beeinflussen. Überraschungseffekte ergeben sich durch Richtungswechsel und sich unerwartet aufweitende bzw. veren-

gende kleinere Räume. Der JenTower wirkt gelegentlich als Orientierung gebendes und die Mitte der Stadt definierendes Element. Aber in zahlreichen Gassen bleibt die Atmosphäre wiederum unbeeinflusst von der dominanten Präsenz des Turmes.

Die zentrale Frage bei der Entwicklung des städtebaulich-räumlichen Konzepts lautete, inwiefern mit zeitgenössischen Mitteln das Eichplatzareal entwickelt werden könnte, ohne dass sich Neues anbieten oder allzu künstlich wirken würde. Wie wäre es möglich, eine logische Fortschreibung der

besonders prägenden Gegenstände der Altstadt zu erlangen und dabei auch die 10 Grundsätze der Entwicklung im Auge zu behalten?

Die Arbeiten in den Werkstätten haben insbesondere an den physischen Arbeitsmodellen den Weg zur Lösung der Aufgabe geliefert. Mutigerweise wurden die baulichen Elemente enger zusammengerückt und teilweise in ihrer räumlichen Ausrichtung spannungsvoll verdreht. Die Weiterbearbeitung in Frankfurt nahm diese Fragen und Erkenntnisse in spielerischer



Collage im Arbeitsmodell der 2. Aktivwerkstatt

Weise auf und entwickelte eine erlebnisreiche Wegeführung und Freiraumfolge durch das Quartier hindurch und in die benachbarten Stadträume hinein. Dieses Muster führte letztendlich zu dem unkonventionellen, aber von der Mehrheit der Bürger akzeptierten städtebaulich-räumlichen Konzept.



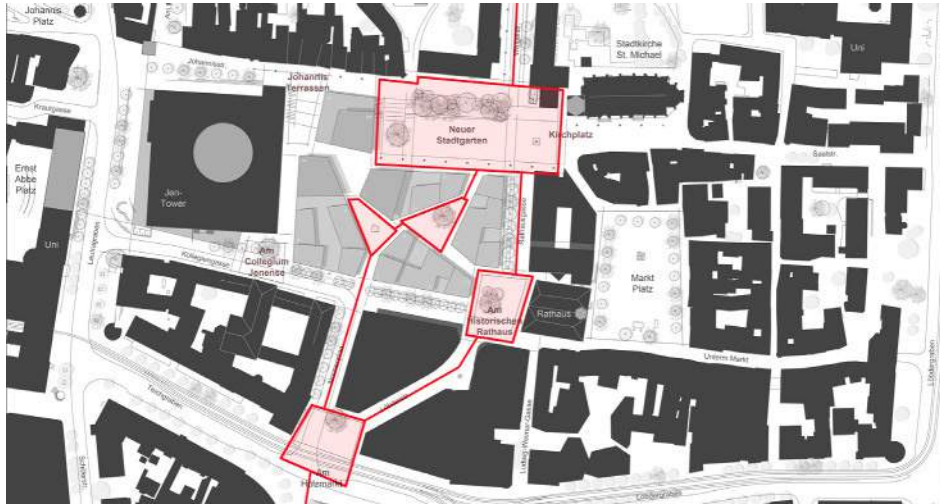
Gasse zum Marktplatz am historischen Rathaus



Gastronomie und Andienung auf engstem Raum



Kleine Gastronomiezeile in der Wagnergasse



Vom Holzmarkt zum Kirchplatz

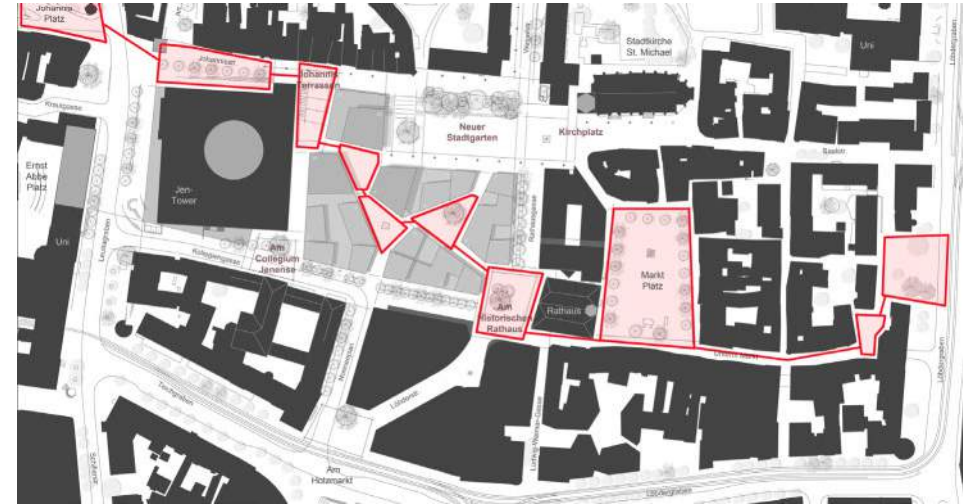
Die polygonalen Räume des Entwurfs verketteten sich damit zu unterschiedlichsten Wege- und Platzfolgen. So ergeben sich in Nord-Süd-Richtung - ausgehend vom Holzmarkt - zwei neue Wegebeziehungen, die, vorbei am historischen Rathaus oder wahlweise durch die Binnenräume des neuen Stadtquartiers hindurch, über den Stadtgarten bis in die Weigelstrasse führen.

In West-Ost-Richtung eröffnet sich die Möglichkeit, ausgehend vom Johannesplatz, eine diagonale Route durch das Stadtquartier bis zum neuen Platz hinter dem historischen Rathaus zu nehmen.

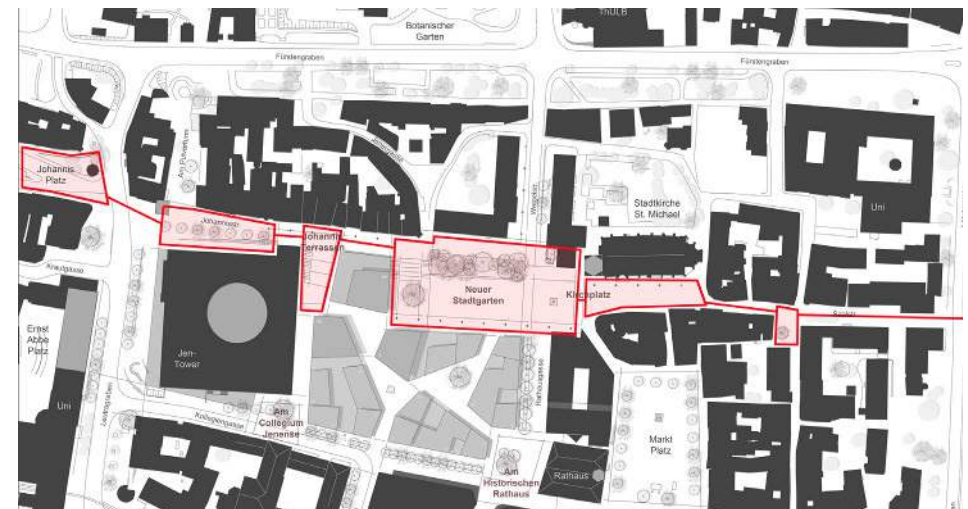
Spektakulär ist schließlich die Platzfolge innerhalb der Ost-West-Achse. In diesem

bedeutsamen Raum spannt sich, beginnend am Johannesplatz, ein Raumkontinuum auf, das in dichter Folge unterschiedlich große und unterschiedlich gestaltete Freiräume auffädelt. Im neuen Stadtgarten findet diese Kette ihren Höhepunkt. Stadtgarten und Kirchplatz eröffnen dabei die Möglichkeit einer bedarfsweisen Aufweitung bzw. temporären Zusammenschaltung, ggf. auch gemeinsam mit dem Marktplatz.

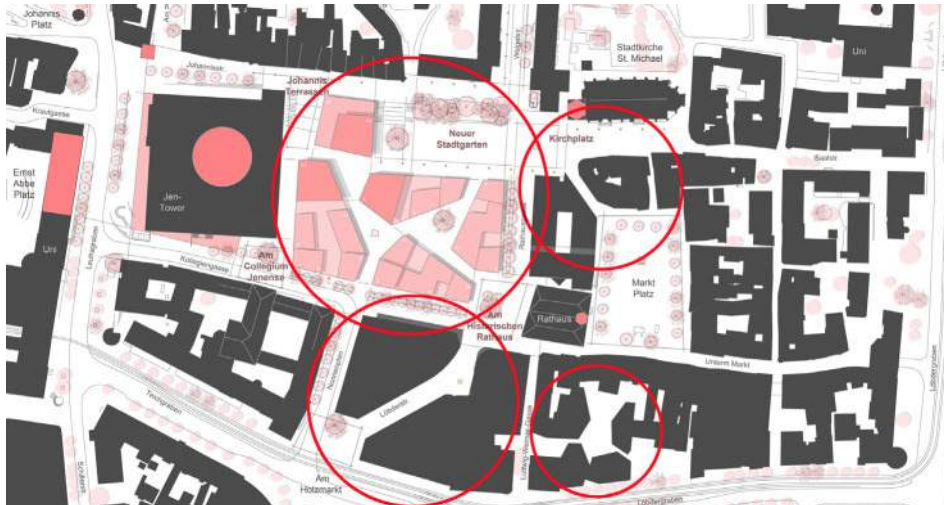
In Richtung Osten verjüngt sich sodann der Straßenquerschnitt und geht schließlich in den typischen Maßstab der Saalstraße über.



Von Platz zu Platz durch das Quartier



Die neue Platzfolge entlang der Ost-West-Achse



Die Neuinterpretation der polygonalen Bauformen der Altstadt

Auch die Bebauung nimmt Motive und Dimensionen der Umgebung auf und *spielt* sie im Inneren des neuen Quartiers weiter. Im Zuge der Realisierung wäre vermutlich eine einheitliche gestalterische Handschrift über alle baulichen Elemente hinweg nicht zielführend, da sich das Bild eines Großprojekts *aus einem Guss* ergeben könnte. Hier wäre abzuwägen, in welchen Größenordnungen die unterschiedlichen Architektenhandschriften zu handhaben wären, ohne dass sich Vielfalt in Durcheinander verwandelt.

Die zahlreichen polygonalen Baufelder und korrespondierenden kleinteiligen Baukörper erzeugen Vielfalt und unterstützen das besondere Raumerlebnis. Eine kleinteilige Baustruktur und eine bewegte

Dachlandschaft tragen zur Fortschreibung des besonderen Erlebnisses der Altstadt von Jena bei. Klare und geradlinige Raumkanten bzw. Achsen, wie sie etwa die Stadt der Gründerzeit kennt, sind der Kernstadt fremd. Auch eine streng axiale Ausrichtung von Straßen oder Gassen auf den Jen-Tower wäre atypisch.

Je nach Belieben bilden die drei neuen Hochpunkte sowohl untereinander ein Ensemble als auch gemeinsam mit dem Jentower sowie mit den Hochpntk B59 auf dem Universitätskarree.

Das Bauen auf diesem Schlüsselareal der Kernstadt stellt für die künftigen Planer und Architekten eine Herausforderung und gleichzeitig eine Auszeichnung dar.



Die Fortschreibung des typischen Systems aus kleinen Plätzen und Winkeln



Die Neuinterpretation der trapezförmig aufgeweiteten Gassen



Lageplan

4.2 Nutzungen

Die vertieft untersuchten Varianten wurden nicht explizit in die Richtung einer besonderen Nutzungsform oder Dichte entwickelt. Sie bilden zunächst einen Orientierungsrahmen bzw. eine Grundlage für mögliche Gespräche und Szenarien der nachfolgenden Phase der Entwicklung. Das Nutzungsspektrum sollte zur Stärkung der Innenstadt an den Inhalten eines Kerngebietes der Baunutzungsverordnung mit einem großen Anteil an Wohnen ausgerichtet sein.

Analog zu Grundsatz 05 soll ein kleinteiliger Branchenmix innerhalb der Erdgeschosszone entwickelt werden. Dienstleistungen könnten in den 1. Obergeschossen und Wohnen in allen darüberliegenden Geschossen die ideale und abgestimmte Nutzungsform bilden.

Die Diskussionen in den Aktivwerkstätten ergaben den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel. Eine Hotelnutzung in einem der Hochpunkte wäre ebenso wünschenswert und stimmig. Letztendlich wird aber die Arbeit der nächsten Stufe der Entwicklung zeigen, welche Größenordnungen und Nutzungsformen sinnvoll und realistisch sein werden.

Logischerweise werden die Hochpunkte als *Stellschrauben* der künftigen Entwicklung und der notwendigen Parkierung wirken.

Gleichzeitig wird die Verfügbarkeit von Stellplätzen im engeren Umfeld der Altstadt zu untersuchen sein, um die Entwicklung von Tiefgaragenstellplätzen für Besucher der Innenstadt zu reduzieren.

Szenario - "3 Hochpunkte"

Baufeld	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5. - X.OG	BGF Ezh	BGF Wo	BGF gesamt
	(Sockel/Podest)					(Türme)			
A	2000	1400	1400	1400	900	7500 (S. - 19.OG)			
B	950	950	950	950	500	4500 (S. - 13.OG)			
C	1200	900	900	900	700	2500 (S. - 9.OG)			
D	1050	900	900	900	400				
E	1200	1000	1000	1000	400				
Summe	6400	5150	5150	5150	2900	14500	6400	32850	39250
Wohneinheiten								246	
Stellplatzbedarf							112	263	375
Annahme: Wohnen: 0,8 StP./100qm BGF									
Annahme Einzelhandel: 1 StP./40qm Verkaufsfläche (70% BGF)									

Szenario - "2 Hochpunkte"

Baufeld	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5. - X.OG	BGF Ezh	BGF Wo	BGF gesamt
	(Sockel/Podest)					(Türme)			
A	2000	1400	1400	1400	900	7500 (S. - 19.OG)			
B	950	950	950	950	500	4500 (S. - 13.OG)			
C	1200	900	900	900	400				
D	1050	900	900	900	400				
E	1200	1000	1000	1000	400				
Summe	6400	5150	5150	5150	2600	12000	6400	30050	36450
Wohneinheiten								225	
Stellplatzbedarf							112	240	352
Annahme: Wohnen: 0,8 StP./100qm BGF									
Annahme Einzelhandel: 1 StP./40qm Verkaufsfläche (70% BGF)									

Szenario - "1 Hochpunkt"

Baufeld	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5. - X.OG	BGF Ezh	BGF Wo	BGF gesamt
	(Sockel/Podest)					(Türme)			
A	2000	1350	1350	1350	600				
B	950	750	750	750	250				
C	1200	900	900	900	400	7500 (S. - 19.OG)			
D	1050	900	900	900	400				
E	1200	1000	1000	1000	400				
Summe	6400	4900	4900	4900	2050	7500	6400	24250	30650
Wohneinheiten								182	
Stellplatzbedarf							112	194	306
Annahme: Wohnen: 0,8 StP./100qm BGF									
Annahme Einzelhandel: 1 StP./40qm Verkaufsfläche (70% BGF)									

Szenario - "kein Hochpunkt"

Baufeld	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5. - X.OG	BGF Ezh	BGF Wo	BGF gesamt
	(Sockel/Podest)					(Türme)			
A	2000	1350	1350	1350	600				
B	950	750	750	750	250				
C	1200	900	900	900	400				
D	1050	900	900	900	400				
E	1200	1000	1000	1000	400				
Summe	6400	4900	4900	4900	2050	0	6400	16750	23150
Wohneinheiten								126	
Stellplatzbedarf							112	134	246
Annahme: Wohnen: 0,8 StP./100qm BGF									
Annahme Einzelhandel: 1 StP./40qm Verkaufsfläche (70% BGF)									

geändert am 11.01.2017

4.3 Freiraum

Eine der zentralen Forderungen der Bürgerschaft Jena bestand darin, bei der Entwicklung des Eichplatzareals künftig mehr Raum für zwangloses Verweilen in der Stadt und Möglichkeiten der Begegnung zu sichern. Das Ziel hierbei ist es, ein *Stadtquartier für Alle* zu entwickeln.

Neben dem vergleichsweise intimen steinernen Marktplatz, als klassisch repräsentativem Stadtraum mit Rathaus, Einzelhandel und bunter Gastronomie, soll künftig ein weiterer, aber deutlich anders nutzbarer und belebter Freiraum entstehen. Am Kreuzungspunkt der beiden Nord-Süd- und Ost-West-gerichteten zentralen Achsen (Johannis-/Saalstraße und Löbderstraße/Rathausgasse/Weigelstraße) soll sich künftig ein neuer Stadtraum mit wesentlich öffentlicherem und informellerem Charakter aufspannen. Mit der besonderen Lage am zentralen Wegekreuz richtet sich der neue Stadtraum deutlicher an den Raum der Gesamtstadt als der Marktplatz in seiner eher versteckten Lage im Herzen der historischen Kernstadt.

Gemeinsam mit dem Kirchplatz bildet der neue Platzraum ein Ost-West-gerichtetes Kontinuum, das künftig als räumliche Verklammerung des Eichplatzareals mit der Altstadt wirken wird. Im Zusammenspiel mit Kirchplatz und Marktplatz könnten sich bei Märkten und Stadtfesten alle drei

Räume zusammenschalten lassen und unterschiedlichste Stimmungen erzeugen. Denkbar wäre es beispielsweise, im neuen Stadtgarten vor der Kulisse der Hochhäuser eine winterliche Eisbahn zu installieren. Insbesondere von der etwas erhöhten Johannisstraße aus betrachtet, könnte sich - bei hervorragender Gestaltung - eine neue temporäre Attraktion im Stadtraum etablieren. Der Marktplatz soll aber weiterhin als größter und bedeutendster Platzraum der Kernstadt wirken und durch den neuen Freiraum auf dem Eichplatzareal keine Konkurrenz erhalten.

Das Bild der Kernstadt wird heute mittels eines Gestaltungshandbuchs schrittweise und mit gutem Ergebnis aufgewertet. Auch die Beläge der Räume des neuen Stadtquartiers, wie etwa die drei Höfe, sollen analog zu diesem Gestaltungsduktus behandelt werden. Hierdurch wird das neue Quartier schlüssiger und selbstverständlicher mit dem umgebenden Gefüge verwachsen.

Der Stadtgarten soll im Gegensatz zum Marktplatz im Wesentlichen eine grüne Gestaltung erhalten, gleichzeitig aber auch multifunktional ausgerichtet sein. Entsprechend des 5. Grundsatzes sollen hier Aufenthalts- und Aneignungsflächen für Kinder nebst Spielgeräten angeboten werden. Nach Möglichkeit soll auch

das Thema Wasser im Stadtgarten und/oder in den Innenräumen des Quartiers behandelt werden. Der Abschnitt zwischen Johannisterassen und Johannisplatz soll ebenfalls für Jugendliche attraktiv umgestaltet werden. Hierbei wären künftig weitere Beteiligungsformen denkbar.

Die im Ansatz vorhandenen straßenbegleitenden Baumreihen sind atypisch für die Kernstadt von Jena, insbesondere die Platanenreihen am östlichen Rand des Areals im Raum der Rathausgasse. Sie implizieren eine unangemessene Dimension des Straßenraumes und schließen die gewünschte Entwicklung einer maßstabsgerechten Altstadtstraße aus. Ein besonderes Merkmal der Altstadt hingegen bilden vielmehr die effektiv platzierten Solitärbäume an den zahlreichen kleinen Plätzen. Ein sich anschließendes landschaftsarchitektonisches Gutachten sollte den Umgang mit diesem Motiv des klassischen Städtebaus kritisch prüfen und die passende Begrünung dieses Raumes definieren.

An den vier Ecken des neuen Stadtquartiers nehmen kleine Platzräume Tuchfühlung mit den tangierenden Straßen auf und kündigen das neue Quartier im Stadtraum an. Rathaus und Kirchplatz verknüpfen das neue Areal mit dem umliegenden Stadtraum.



Johannisplatz

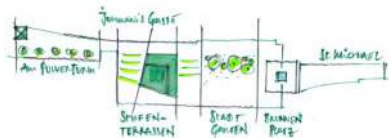


Holzmarkt



Saalstraße/Oberlauerengasse

Die *Johannisterrassen* und insbesondere die Sitzstufen am westlichen Rand des *Neuen Stadtgartens* könnten die Lösung eines unspektakulären Umgangs mit dem Höhenunterschied am Nordrand des Areals bilden. Gleichzeitig wäre hiermit die gewünschte Referenz gegenüber



Möglicher Umgang mit dem Südrand der Johnnisstraße

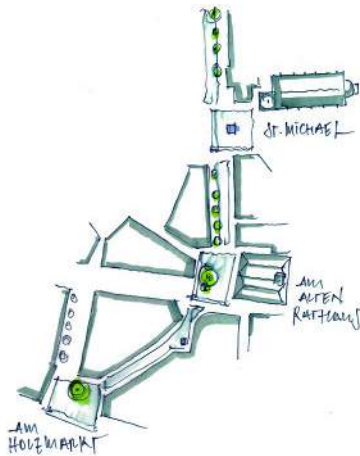
der Johannisstraße und ihrer historischen Häuserfront erreicht. Insbesondere am Stadtgarten würde sich mittels Terrassierungen oder Sitzstufen ein idealer und teilweise besonnener Aufenthaltsort für die Beobachtung des neuen Stadtraumes ergeben. Der Umgang mit den vorhandenen Bäumen im Bereich der Böschung sollte ebenfalls durch das angesprochene Gutachten geklärt werden.

Auf der Westseite des Rathauses wurde eine kleine und schlichte Platzfläche vorgesehen, welche die Anfahrt des Rathauses



Platzfolge entlang der Johannisstraße

weiterhin sichert und Kurzparken zu Andienungszwecken von Anlässen des Rathauses erlauben soll.



Platzfolge Holzmarkt bis St. Michael über den Platz am Rathaus

Am südlichen Ende des Straßenraumes zwischen dem Jentower und dem neuem Stadtquartier könnte vor dem Eingang zum Kollegienhof und seiner historischen Fassade ein weiterer kleinerer Platzraum entstehen, der im nebenstehenden Lageplan den Arbeitstitel *Am Collegium Jenense* trägt.

Damit ergibt sich eine besondere Verankerung des neuen Stadtquartiers mit seinem städtischen Umfeld durch vier neue Plätze. Diese kleinen Stadträume sollen mittels eines speziellen Aufforderungscharakters zum Besuch des

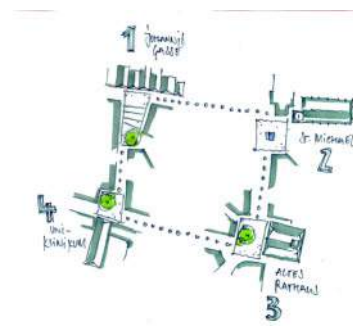


Lageplan mit Darstellung des prinzipiellen Umgangs mit dem Stadtgrün

neuen Quartiers einladen. Gleichzeitig legt sich das innere Wegenetz in der für die Altstadt typischen Form sich trapezförmig aufweitender Räume an diese neuen Räume an.

Vielfach gewünscht wurde der Umgang mit Wasserelementen im Areal. Dies sollte aber in einer zurückhaltenden Weise erfolgen, um den Charakter der Altstadt stilistisch nicht zu überfrachten.

Die Gegenstände des sich anschließenden weiterführenden landschaftsarchitektonischen Gutachtens sollen eng mit freiraumplanerischen, funktionalen und Umweltbelangen abgestimmt werden. Aspekte, die das vorliegende informelle Instrument des Rahmenplans nicht klären kann, sollen in diesem nächsten Planungsschritt aufgenommen und vertieft untersucht werden.



Die vier Eckplätze

4.4 Verkehrliche Erschließung

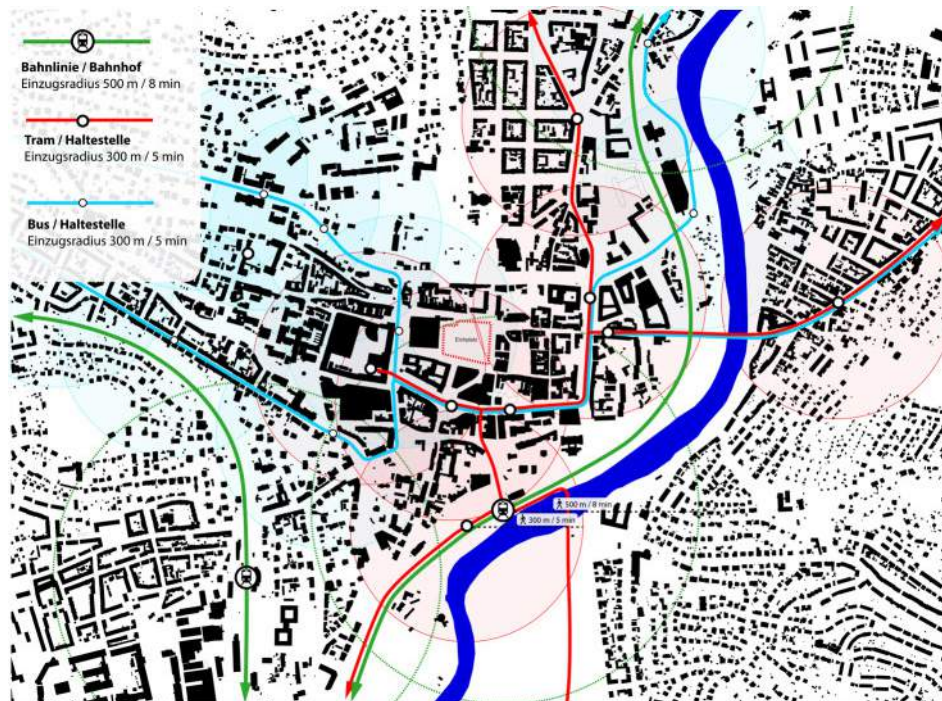
Fußgänger/Nahverkehr

Das neue Quartier ist Teil der Fußgängerzone der Altstadt. Entsprechend der 10 Grundsätze soll es oberirdisch frei von Pkw bleiben und im Nonnenplan evtl. Taxipätze aufnehmen.

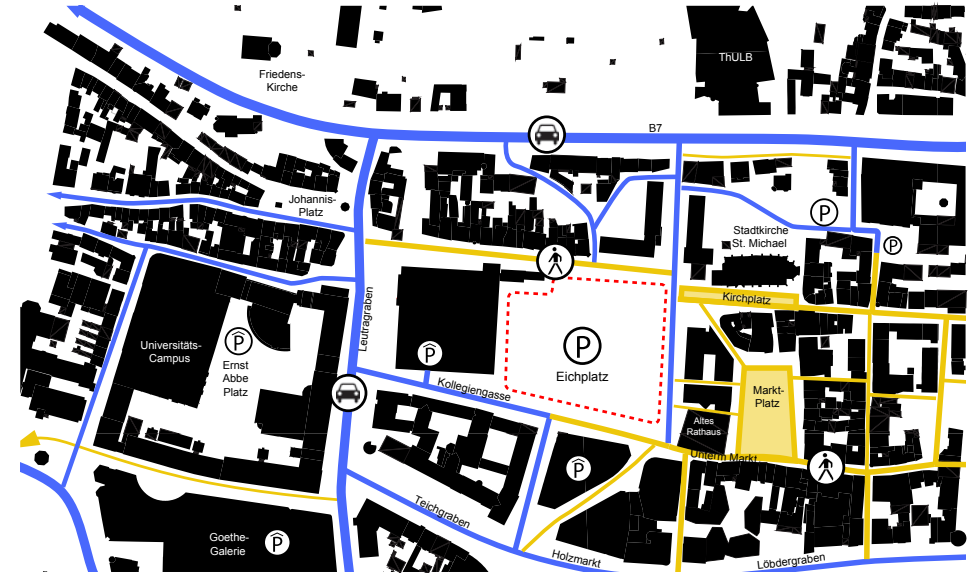
Grundsätzlich ist das Plangebiet durch die angrenzenden Straßenbahn- und Bushaltestellen hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Gleichzeitig bilden diese öffentlichen Verkehrsmittel eine attraktive, d.h. kurze und gut getaktete Anbindung an die zentra-

le Bahnstation „Jena Paradies“.

Die Führung des motorisierten Individualverkehrs zu größeren Parkierungseinrichtungen sollte nicht mehr wie im Bestand über die Weigelstraße/ Rathausgasse erfolgen. Dieser Raum sollte zukünftig eine Fußgängerzone bilden, die den Kirchplatz mit dem zukünftigen Stadtgarten verbindet und nur Andienungs- und Sonderverkehren gewidmet sein. Damit würde der historische Handelsweg, gebildet aus Saalstraße und Johannisstraße, ohne störende Zäsuren



Erschließung durch den ÖPNV



Erschließung des Untersuchungsraumes - Situation

den Kern der Altstadt als attraktiver und fußgängerfreundlicher Korridor durchmessen.

Ruhender Verkehr

Die zukünftige Erreichbarkeit von Tiefgaragenstellplätzen unter dem Areal soll über die Kollegiengasse gewährleistet werden. Nach erster Einschätzung könnten die derzeitigen Stellplätze auf dem Areal und die notwendigen Stellplätze für die neuen Nutzungen grundsätzlich in einer zweigeschossigen Tiefgarage dargestellt werden. Die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage an dieser Stelle hat jedoch auch Nachteile. So ist sie wahrscheinlich sehr kostenintensiv, auch wegen der not-

wendigen Wasserhaltung und der schwierigen Bodenverhältnisse. Weiterhin kann es im angrenzenden Straßennetz evtl. zu Überlastungen kommen, was in einer detaillierten Verkehrsuntersuchung zu klären wäre.

In absehbarer Zukunft kann mit einem erheblichen Wandel in der städtischen Mobilität (Zunahme der Langsamverkehre Fuß, Rad sowie die Einführung autonomer Fahrzeuge im Bereich des Car-Sharings, im Taxiverkehr oder als Bus mit dynamischer Routenführung) gerechnet werden, der die Nutzung privater Fahrzeuge mehr und mehr verdrängen wird. Schon heute ist in den Innenstadtbereichen in

Deutschland ein Rückgang des klassischen Individualverkehrs und des Besitzes eines Autos festzustellen. Vor diesem Hintergrund sollte eine zweigeschossige Tiefgarage in Frage gestellt und solche Lösungen bevorzugt werden, die diese Stellplatzlösung minimieren können. Aus stadtplanerischen und stadträumlichen Gründen ist eine tunnelartige Tiefgaragenzufahrt inklusive Rampenanlage aus Richtung Norden - im Raum der Weigelstraße - nicht darstellbar. Aus diesem Grund muss man sich schon jetzt mit anderen Strategien für die Innenstadt von Jena beschäftigen, um auch auf zukünftige Entwicklungen im Mobilitätsverhalten vorbereitet zu sein.

Zukünftiger Ansatz

Kurz- bis mittelfristig sollte im Stadtraum Fürstengraben und Löbdergraben um die Innenstadt nach potentiellen Flächen für Parkhäuser gesucht werden. Dies hat zwei wesentliche Vorteile:

- Wie Einzelhandelsuntersuchungen zeigen, kann mehr Kaufkraft von Besuchern im Einzelhandel abgeschöpft werden, wenn die Besucher in attraktiven Straßenräumen durch attraktive Innenstädte geführt werden. Dies wäre der Fall, wenn Parkhäuser im oben genannten Suchraum durch attraktive Wege mit der Innenstadt verbunden werden.

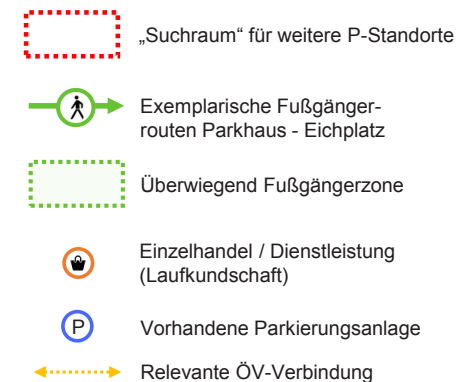


Strategie zum künftigen Umgang mit der Altstadtparkierung

- Parkhäuser in Systembauweise haben den Vorteil, dass sie zum einen kostengünstig errichtet aber auch kostengünstig wieder abgebaut werden können, um auf ein geändertes zukünftiges Mobilitätsverhalten zu reagieren. Der frei gewordene Stadtraum kann damit einer anderen Nutzung zugeführt werden. Einmal erstellt, können Tiefgaragen zukünftig nicht mehr zurückgebaut werden

und lassen sich auch nur schwer einer anderen Nutzung zuführen.

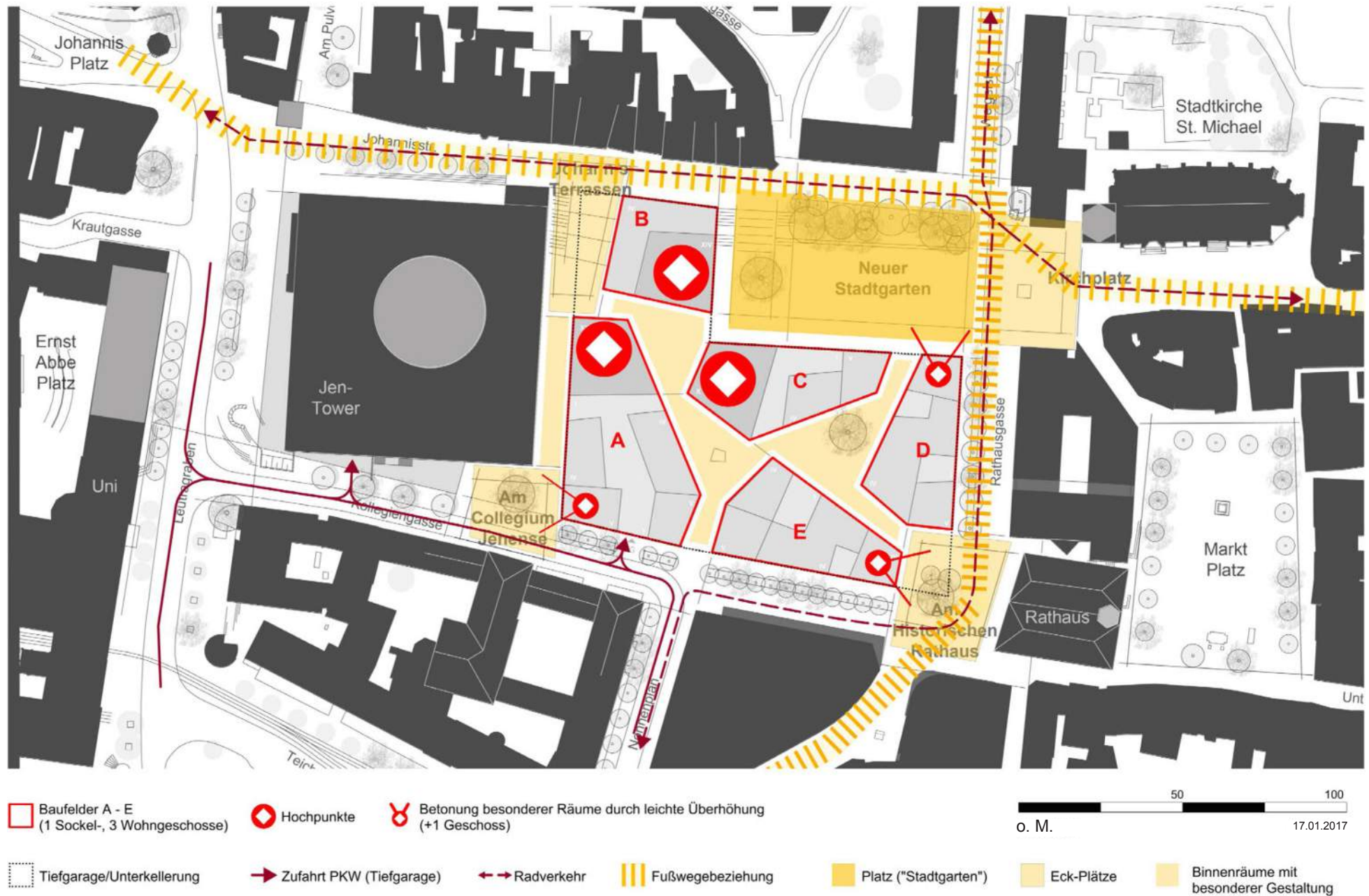
Auf Grund der zu erwartenden Zunahme der Langsamverkehre ist bei der Umsetzung der baulichen Entwicklung ein besonderes Augenmerk auf dafür notwendige Infrastrukturen zu legen. Dies betrifft sowohl sichere und überdachte Abstellanlagen für Radfahrer als auch attraktive Sitz- und Aufenthaltsbereiche für Fußgänger. Weiterhin muss eine adäqua-



te Lösung zur sicheren Führung der Radfahrer und Fußgänger auf dem Areal gefunden werden.

Deshalb wird empfohlen, parallel zur städtebaulichen und baulichen Konkretisierung, weiterführende verkehrliche Planungen durchzuführen, die auch das betroffene Umfeld mit einschließen.

4.5 Rahmenkonzept





Arbeitsmodell Vorzugsvariante - Blickrichtung Stadtkirche



Arbeitsmodell Vorzugsvariante - Höhenentwicklung der Stadtkrone

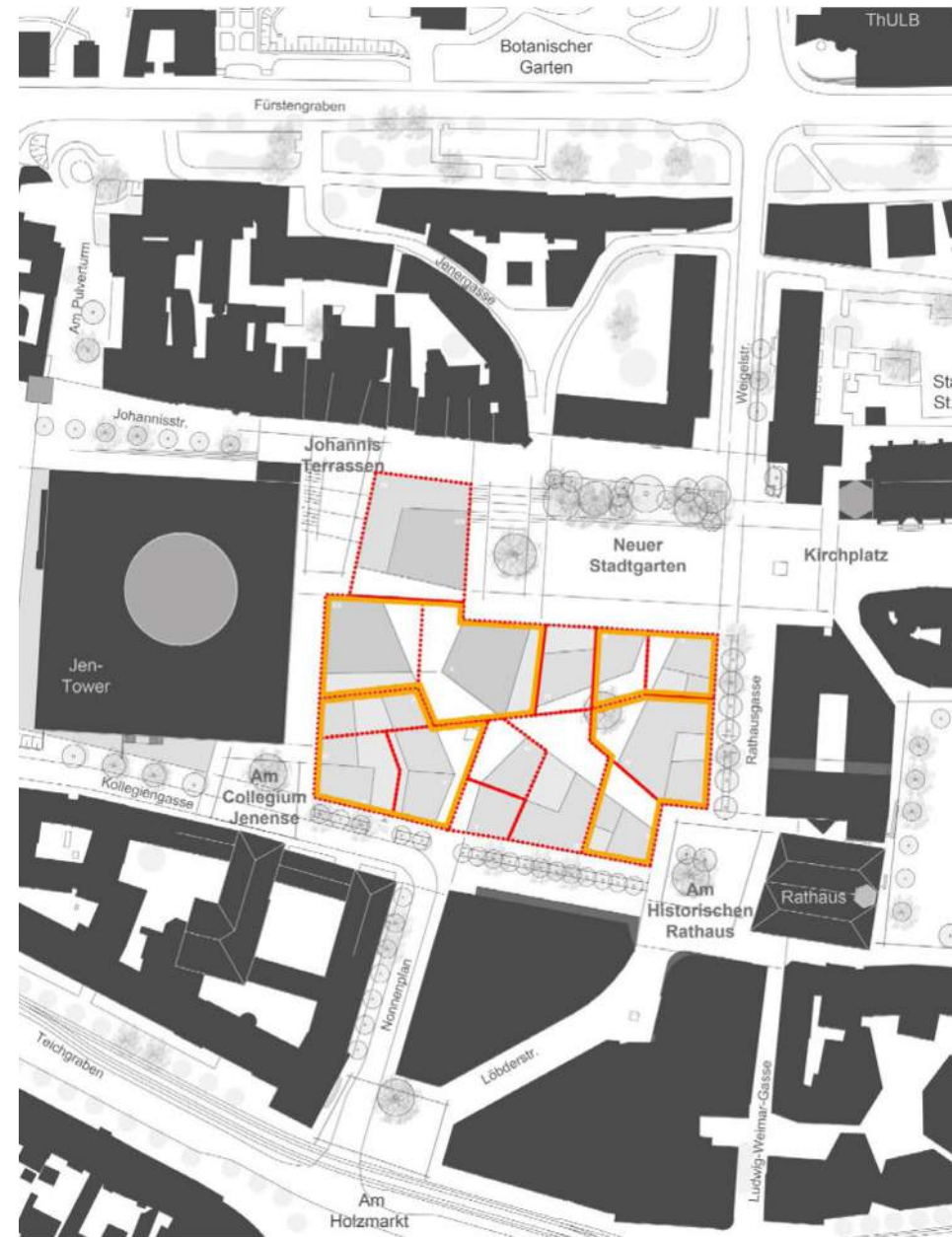
5 Ausblick

Das Ergebnis des städtebaulichen Rahmenplans für das Eichplatzareal in Jena ist die allgemeine Verständigung über die Entwicklung eines äußerst ambitionierten und unkonventionellen Projekts. Die Begeisterung seitens aller Beteiligten für das gemeinsam entwickelte Konzept ist ungewöhnlich und als Ausnahme zu bezeichnen. Eine solch positive Stimmung ist erfahrungsgemäß die ideale Voraussetzung und Werbeplattform für eine erfolgreiche Realisierung und die Gewinnung zugkräftiger und akzeptierter Akteure für das Areal. Die Erfahrungen und die positive Stimmung aus der Rahmenplanphase müssen daher unbedingt in die nächste Phase der Entwicklung mitgenommen werden. Das heißt, dass die einzelnen Projektbausteine sorgfältig und auf hohem architektonischen Niveau entworfen und ebenfalls in einem wirtschaftlich vertretbaren Beteiligungsprocedere mit der Bevölkerung weiter abgestimmt werden müssen. Hierzu gehört auch der gewohnt offene und sorgfältige Umgang mit der Presse und die damit verbundenen positiven Signale in den Raum der Region.

Die Entwicklung des Eichplatzareals könnte am Ende Modellcharakter erlangen bzw. ein besonderes Beispiel zeitgerechter Planungskultur bilden, der für die gesamte Stadt Jena als Visitenkarte wirken könnte. Es geht nun auch um die Frage, wel-

ches rechtliche Kostüm für die Umsetzung eines solchen Projekts geschneidert werden muss. Da das Areal in städtischen Besitz ist, verspricht die kommende Phase eine hohe Sicherung qualitativer Aspekte. Eine anforderungsgerechte Bereitstellung von Baurechten könnte die Entwicklung zudem beschleunigen. Gleichwohl wird der *Faktor Zeit* eine bedeutsame Rolle bei der Entwicklung spielen. Wie bei den Werkstattanlässen bereits kommuniziert, sollte die Bevölkerung eher auf einen Prozess der wohlüberlegten Schritte denn auf eine schlagartige Umsetzung eingestimmt werden. Die Suche nach geeigneten Investoren und Nutzungen sollte mit gebührender Gründlichkeit erfolgen und im Sinne zeitgenössischer Planungskultur.

Projekte dieser prominenten Lage und Bedeutung sind kein *Tagesgeschäft*. Kontinuität in der Planung sowie die Bereitschaft der Schlüsselakteure zu stetigem Engagement sind gefragt. Die gestalterischen Vorschriften sollten nicht zu eng geschnürt werden, sondern das Interesse von Investoren wecken. Nicht zuletzt fördert die kleinteilige Fügung des Entwurfs ein Vorgehen in Schritten. Vier in sich schlüssige Bilder zum Umgang mit Hochpunkten belegen die Robustheit und Flexibilität des Rahmenplans in Bezug auf künftig zu klärende Bedürfnisse.

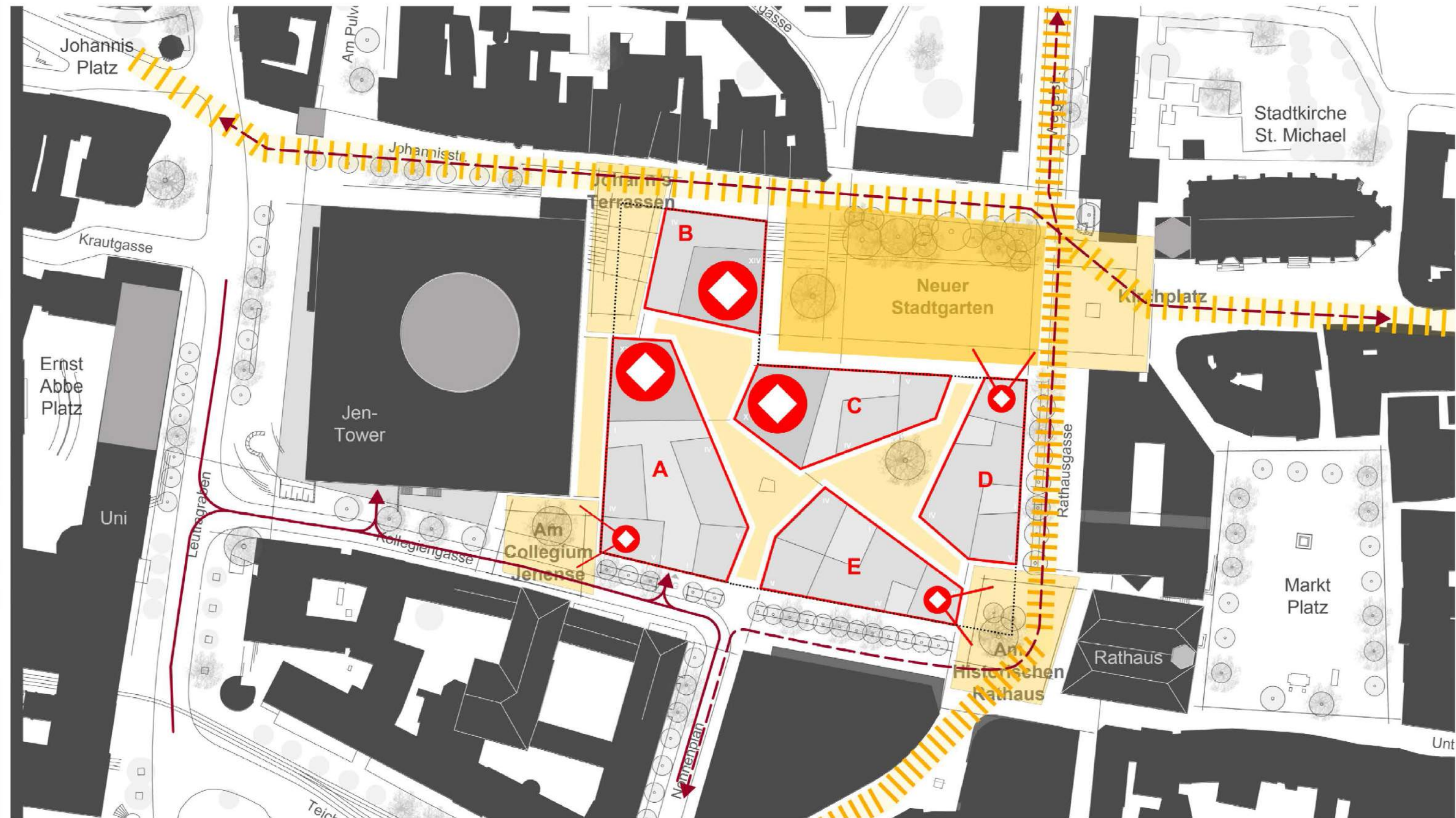


Beispiel einer möglichen Parzellierung



Rahmenkonzept "Eichplatzareal" Jena

AS+P



□ Baufelder A - E
(1 Sockel-, 3 Wohngeschosse)

◊ Hochpunkte

⌘ Betonung besonderer Räume durch leichte Überhöhung
(+1 Geschoss)

□ Tiefgarage/Unterkellerung

➔ Zufahrt PKW (Tiefgarage)

↔ Radverkehr

|| Fußwegebeziehung

■ Platz ("Stadtgarten")

■ Eck-Plätze

■ Binnenräume mit besonderer Gestaltung

50 100
M 1 : 1.000 (auf DinA3)
17.01.2017