

## EichplatzAreal Jena I Baufeld A Vorhabenbeschreibung

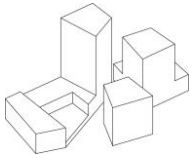


### **Vorhabenbeschreibung – architektonisches und städtebauliches Konzept**

Die neue Bebauung auf dem EichplatzAreal – Baufeld A entsteht im Spannungsfeld zwischen dem historischen Stadtzentrum und den westlich des Areals gelegenen Hochhäusern. Der mittelalterliche Stadtgrundriss und die Kleinmaßstäblichkeit der historischen Fassaden steht den Bauten gegenüber, die in ihrer Entstehungszeit durch ihre Architektursprache und ihre Platzierung im Stadtraum den Aufbruch in die moderne Zukunft zum Ausdruck brachten. Der vorliegende Rahmenplan schafft eine räumliche Struktur, die zwischen der historischen Stadt und den Hochhaussolitären vermittelt. Unser städtebaulicher und architektonischer Entwurf übernimmt weitgehend die Vorgaben des Rahmenplans und entwickelt sie in Teilbereichen weiter.

Wir konzipieren das EichplatzAreal – Baufeld A als Teil eines eigenständigen Quartiers, dessen Bebauung sich nach außen hin in den bestehenden Stadtgrundriss einfügt. Sie unterstützt die Bildung der unmittelbar angrenzenden Straßenräume durch klare räumliche Kanten. Im Inneren des Quartiers entsteht eine eigenständige, kleinmaßstäbliche räumliche Struktur. Neue und alte Stadtplätze werden dabei räumlich miteinander verknüpft. Zu einem Stadtplatz zwischen Baufeld A und Baufeld B hin, orientiert sich eine bepflanzte Gartenterrasse auf Bauteil A über dem Erdgeschoss. Die vorbezeichneten Gestaltungsmerkmale würdigen die Vorgaben aus den 10 Grundsätze.

Durch die Staffelung der Baumassen entstehen komplexe und attraktive stadträumliche Situationen. Die Umrissse der Erdgeschosse folgen den im Rahmenplan festgelegten Baugrenzen und bilden klare Raumkanten, wodurch eine Abfolge unterschiedlicher kleiner Stadtplätze entsteht. Durch die Gartenterrasse auf Bauteil A soll eine räumliche Beziehung zwischen Straßenraum und dem erhöhten Innenhof aufgebaut werden. Das Bauteil ist so gut belichtet und verfügt über eine direkte Raum- und Blickbeziehung zu den anliegenden Stadtplätzen. Die Bildung einer Rückseite oder eines engen Innenhofs wird somit vermieden und es entsteht trotz hoher baulicher Dichte ein lichter und begrünter Stadtraum.

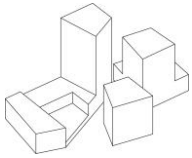


## EichplatzAreal Jena I Baufeld A Vorhabenbeschreibung

Die aus den Sockelbauwerken in die Höhe wachsenden Türme verorten das neue Quartier im gesamtstädtischen Kontext. Während sich die Sockel in die umliegende Bebauung einfügen, besitzen die drei Türme durch die Staffelung der Volumina jeweils eine eigene, eigenständige Gestalt. Die Kubaturen weichen geringfügig von den Gebäudeumrissen des Rahmenplans ab, um schlankere und räumlich abwechslungsreichere Ansichten zu erzeugen: Sie werden im Grundriss polygonal ausgebildet, verselbstständigen sich von der Geometrie der Blöcke, aus denen sie hinauswachsen und orientieren sich dadurch in alle Richtungen. Die Türme haben jeweils unterschiedliche Fassadengliederungen: horizontal, vertikal bzw. rasterförmig. Unabhängig von der kleinmaßstäblichen Profilierung und Detaillierung der Fassaden bleiben sie auch in der Fernwirkung als individuelle Gebäude mit jeweils eigenem architektonischen Ausdruck erkennbar. Die Detaillierung der Fassaden unterstützt und verfeinert die übergeordnete Fassadengliederung. Die Individualität der Gebäude wird weiter durch unterschiedliche Struktur und Farbigkeit der Materialien gestärkt.

Die neue Bebauung arbeitet in ihrer Architektursprache mit der Typologie und den Elementen der historischen europäischen Stadt. So gelingt es, den neuen großen Maßstab, so wie er im Rahmenplan vorgegeben wird, mit bekannten Elementen und Formen zu verbinden und gerade dadurch die Vermittlung zwischen den bestehenden und neuen Bauten herzustellen. Bei der von uns vorgeschlagenen Bebauung handelt es sich nicht um abstrakte, modernistische Objekte, sondern um große Häuser mit klar definierten Erdgeschossen, mit Arkaden, Eingängen und massiven Sockeln, aus denen die „Hochpunkte“ – die Türme – herauswachsen.

Die Gestaltung der Erdgeschosse und die Akzentuierung der Gebäude mit Arkaden werten die anliegenden Stadträume auf. Die Erdgeschosse werden als eine Erweiterung des Straßen- bzw. Platzraumes aufgefasst. Die Arkaden stärken die räumlichen Bezüge für die Passanten, aber auch die Fernwirkung und sie betonen die Hauseingänge sowie die anliegenden Räume für Gastronomie und Einzelhandel, die damit auch vom Park her sichtbar werden. Zugleich stärken sie die Öffnung des kleinen Platzes zum Stadtgarten und die Sichtachse zur Kirche hin.



## EichplatzAreal Jena I Baufeld A Vorhabenbeschreibung

Durch die Gestaltung der Gebäudefassaden soll eine harmonische Einheit im Quartier entstehen. Sie ermöglicht eine individuelle architektonische Gestaltung der einzelnen Gebäude, die durch verschiedene Architekten entworfen werden und die sich in ihrer Materialität, Nutzung und Gliederung unterscheiden werden und ihren jeweils eigenen architektonischen Ausdruck besitzen.

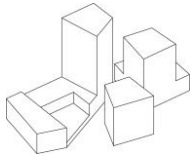
Damit die einzelnen Baufelder nicht zu großmaßstäblichen, zusammenhängenden Bauwerken werden und dadurch die Maßstäblichkeit des historischen Stadtgrundrisses sprengen, sollen sie aus einzelnen, klar ablesbaren Hauseinheiten aufgebaut werden.

Für die Lebendigkeit des neuen Quartiers ist die Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen entscheidend, wie sie auch in den 10 Grundsätzen ausgeführt werden. Unser städtebaulicher Entwurf schlägt daher nicht nur auf den Parzellen mehrere Hauseinheiten vor, sondern berücksichtigt auch verschiedene Nutzungen innerhalb der einzelnen Häuser.

Wegen der durch den Rahmenplan vorgegebenen relativ kleinen Geschossflächen und des daraus resultierenden hohen Erschließungsanteils in den Türmen ist es wirtschaftlich geboten, jedem der Türme eine spezifische Nutzung zuzuordnen, die auf der kleinen Grundrissfläche optimal organisiert werden kann, ohne dass Nutzungskonflikte entstehen würden.

Die gewählten Nutzungen entsprechen der Zielsetzung des Rahmenplans nach möglichst großer Lebendigkeit mit Angeboten an verschiedene Nutzer- und Mietergruppen. Auf **Parzelle A** sind unterschiedliche Wohnformen als Miet- und Eigentumswohnungen verschiedener Größen geplant. Alle Wohnungen sind optimal belichtet, die in den unteren Geschossen liegenden Wohnungen werden zusätzlich durch die Gartenterrassen aufgewertet. Die Wohnungen im Turm verfügen über einen weiten Blick in verschiedene Richtungen, der durch die Organisation der Grundrisse mit Eckwohnungen ermöglicht wird. Bedingt durch ihre Nutzungszuordnung und Orientierung bieten diese Wohnungen Qualitäten, die in Jena einzigartig sind.

Auf der **Parzelle B** wird eine hybride Immobilie, zusammengesetzt aus einem Bürobaustein im Gebäudesockel und (Miet-)Wohnungen im Turmgebäude, entstehen. Das Sockelgebäude agiert als Vermittler zwischen den beiden Straßenebenen der Johannisstraße und des neuen



## EichplatzAreal Jena I Baufeld A Vorhabenbeschreibung

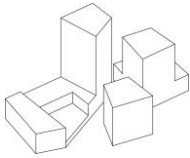
EichplatzAreal – Baufeld A. Entlang der beiden Gebäudeseiten verbinden großzügige Terrassentreppen im öffentlichen Außenraum die unterschiedlichen Niveaus. Die beiden Erdgeschoßebenen im Inneren des Gebäudes sind gleichermaßen verbunden und bilden einen durchgehenden Raum. Dieser Raum öffnet sich sowohl zur Johannisstraße als auch zum Quartiersplatz auf dem EichplatzAreal – Baufeld A als auch zum neuen Stadtgarten und ist aufgrund seiner exponierten Lage von weitem sichtbar. An dieser Stelle sind gastronomische Nutzungen oder Läden besonders gut vorstellbar, da sie den Außenraum zusätzlich beleben und die Funktion des Gebäudes als Gelenk zwischen dem neuen und bestehenden Quartier besonders gut unterstützen.

Auf **Parzelle C-w** sind flexibel nutzbare Büro- und Gewerbeflächen vorgesehen, in denen sich unterschiedlichste Arbeitskonzepte realisieren lassen. Dabei sind bereits qualitätvolle Raumhöhen (3 m im Lichten) und für den Büroausbau übliche Ausbauraster berücksichtigt. In den dreiseitig belichteten Flächen lassen sich sowohl Zellenstrukturen (Einzel-, Zweier, Gruppenbüros) als auch open-space-Lösungen qualitativvoll umsetzen.

Alle Wohn- und Arbeitsräume verfügen dabei über direkte Blick- und Raumbezüge zu den unmittelbar anliegenden Stadträumen, es gibt innerhalb des Quartiers keine schlechte Lage. Alle Nutzungen und Gebäude haben darüber hinaus klar ablesbare Zugänge und definierte Adressbildungen, Nutzungsmischungen in Entrees werden vermieden.

In allen Erdgeschossen werden kleine Gastronomie- und Einzelhandelsflächen vorgesehen, die sich mit Schaufenstern zum Straßenraum orientieren und die autofreien Stadträume bespielen. Die Hauptzugänge zu den Gebäuden orientieren sich nach Möglichkeit zum Stadtgarten oder zu den neu entstehenden Plätzen. Die Adressbildung der einzelnen Gebäude wird damit gestärkt.

Die Anlieferung erfolgt für alle Bauteile von der Kollegiengasse über die Plangasse 1. Auch die Zufahrt zur Tiefgarage, die auf einer Ebene organisiert ist, befindet sich in der Kollegiengasse. Die Tiefgarage wird über ein Untergeschoss mit voraussichtlich ca. 90 Stellplätzen verfügen.



## EichplatzAreal Jena I Baufeld A Vorhabenbeschreibung

### **Brandschutz**

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Brandschutzes für Hochhäuser und Großgaragen haben wir die Konzeption bereits unter diesen Gesichtspunkten vorgeprüft und die notwendigen Themenfelder bei Planung und Kalkulation berücksichtigt. Die Erschließungskerne der Hochhäuser wurden abweichend zur Musterhochhausrichtlinie (MHHR) und entsprechend der Ausarbeitung des Bauprüfdienstes Hamburg „BPD Hochhäuser 1/2008“ konzipiert. Feuerwehraufzüge und Sicherheitstreppe nräume münden dementsprechend in einen gemeinsamen Vorraum. Dieser Vorraum ist druckbelüftet. Diesbezüglich ist eine zeitnahe Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde notwendig, um die Genehmigungsfähigkeit der Hochbauten auf Basis des Hamburger Bauprüfdienstes zu klären. Sollten die Hochhäuser auf dieser Planungsgrundlage nicht genehmigungsfähig sein, ist eine wirtschaftliche Realisierbarkeit des Gesamtprojektes nicht zu gewährleisten.

Das Wohnhochhaus Bauteil A-nord wird mit einem Sicherheitstreppe nräum und einem Feuerwehraufzug geplant. Das Hochhaus wird mit einer Brandwand von dem flacheren Gebäudeteil abgetrennt. Die anderen Gebäudeteile der Parzelle A werden daher nicht als Hochhaus geplant. Hier erfolgt der 2. Rettungsweg im Regelfall über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Lediglich im 3.OG wird ein notwendiger Flur zwischen zwei Treppenträumen angeordnet und somit für die dort angeschlossenen Wohnungen zwei bauliche Rettungswege erstellt. Dies ist erforderlich, da die zum überbauten Hofbereich orientierten Wohnungen im 4.OG nicht mit einer tragbaren Leiter evakuiert werden können.

Im Wohnhochhaus in Bauteil B wird ein Sicherheitstreppe nräum und ein Feuerwehraufzug geplant. Das Bürohochhaus auf Cw wird ebenfalls mit einem Sicherheitstreppe nräum und einem Feuerwehraufzug ausgestattet. Je Geschoss kann eine große oder 2 kleinere Nutzungseinheiten angeordnet werden. Die Garage wird in 2 Rauchabschnitte kleiner 2.500m<sup>2</sup> geteilt.

Die Gebäude werden mit Brandmeldeanlagen ausgestattet. Die Überwachung umfasst nicht die Wohnungen, dort werden Rauchmelder angeordnet.

# EichplatzAreal - Baufeld A

Jena-Zentrum

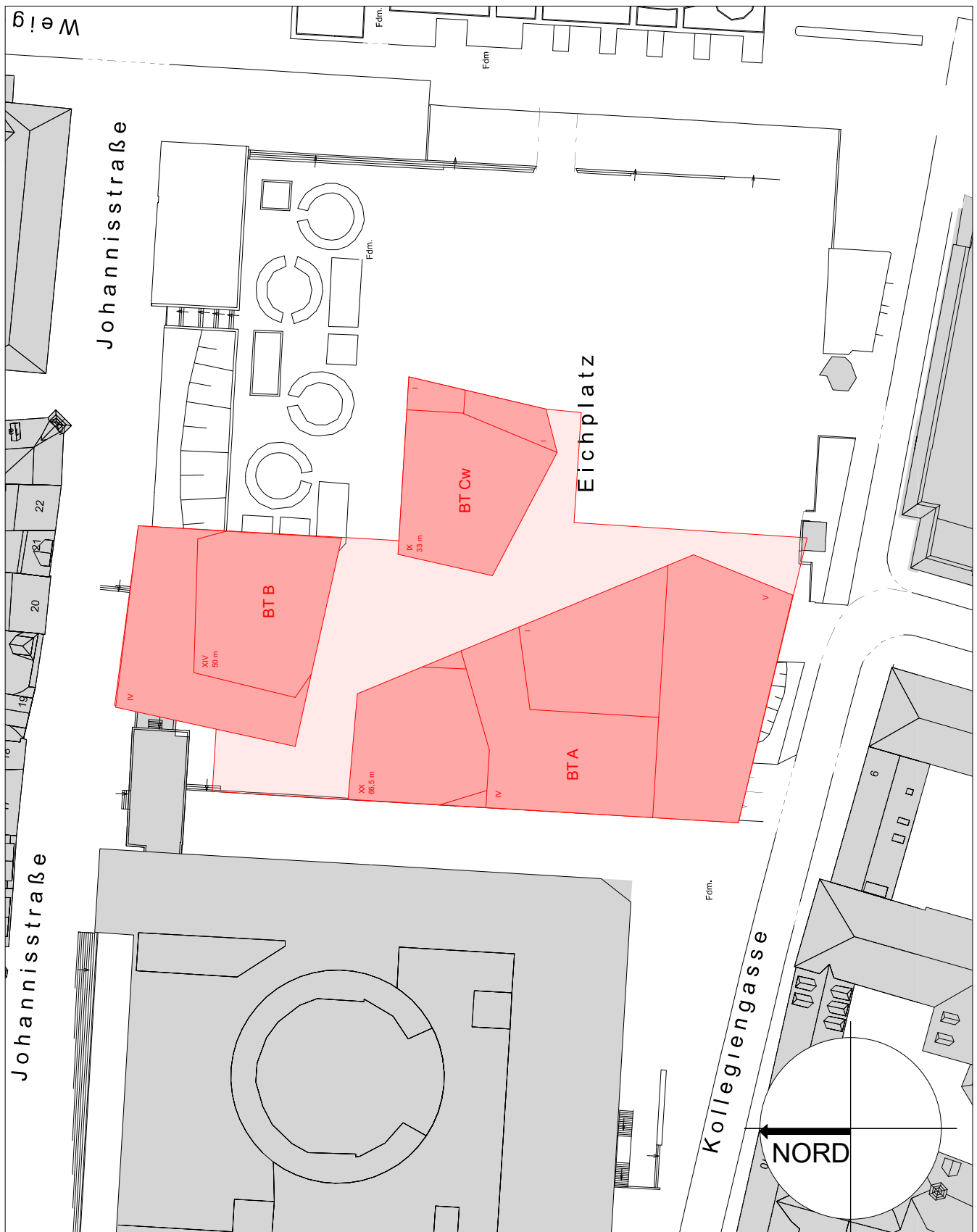
Visualisierung



# EichplatzAreal - Baufeld A

Jena-Zentrum

Lageplan



## Vorhabenbeschreibung

Seite 7 von 11

Stand: 15.12.2020 | bia  
unverbindliche Darstellung

 Baufelder

 Tiefgarage

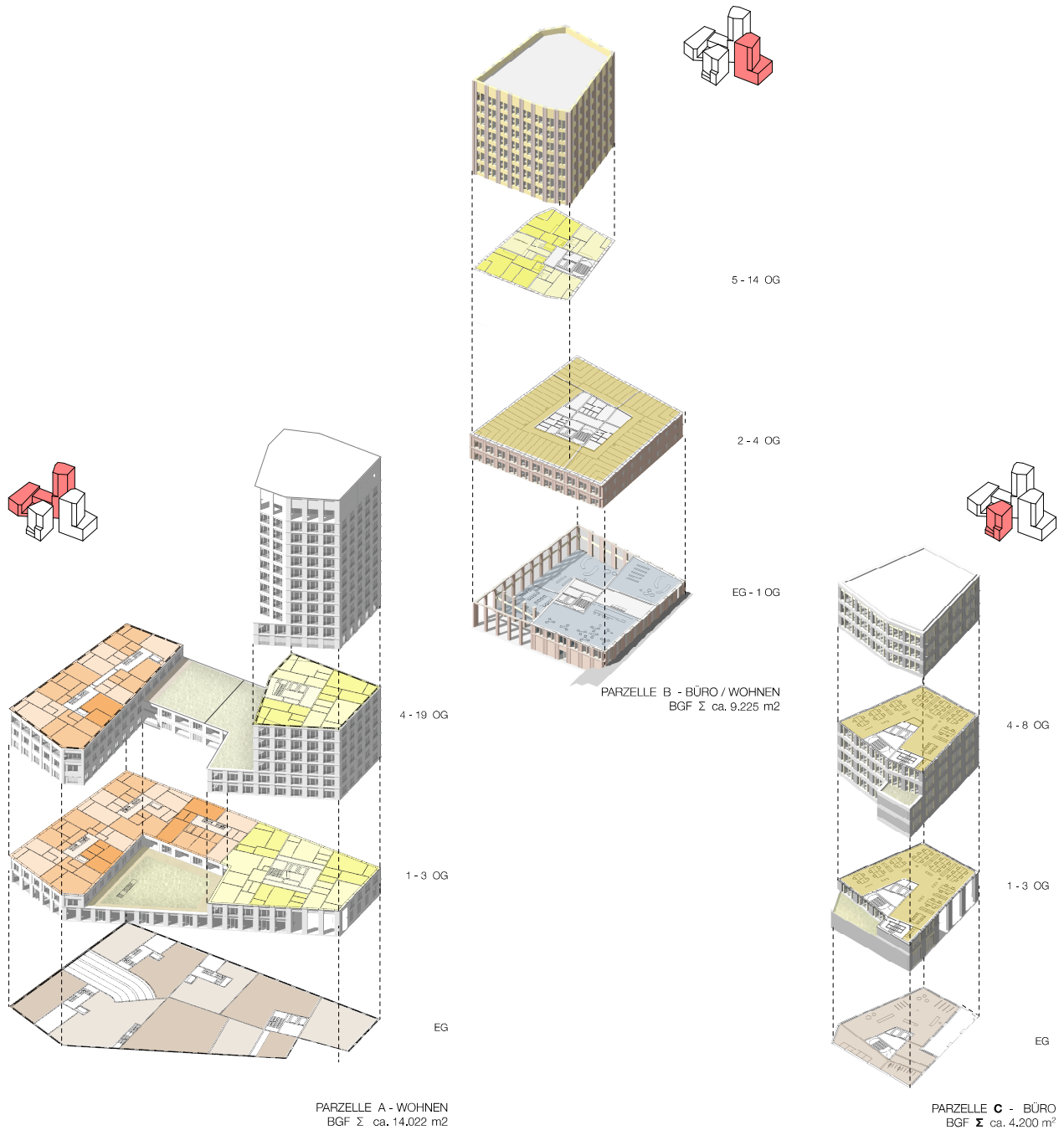


M 1:250 @ A4

# EichplatzAreal - Baufeld A

Jena-Zentrum

Grundrisse





# EichplatzAreal - Baufeld A

Jena-Zentrum

Ansicht Nord



Durch eine eigenständige Gestalt und Fassadengliederung gewinnt jeder der Türme seinen individuellen Ausdruck.

## Vorhabenbeschreibung

Seite 9 von 11

Stand: 15.12.2020 | bia  
unverbindliche Darstellung

# EichplatzAreal - Baufeld A

Jena-Zentrum

Ansicht Süd



# EichplatzAreal - Baufeld A

Jena-Zentrum

Visualisierung

