



*Abbildung 1: Blick auf Fläche (Quelle: Stadt Gera/Catrin Heinrich)*

# Eckpunkte zur Erarbeitung eines Entwicklungsrahmens für „Geras Neue Mitte“

GRUNDLAGEN FÜR DIE ERARBEITUNG EINES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS  
AUFGESTELLT FÜR AGER: KONRAD STEINBRECHT



Kandidat der  
IBA Thüringen



## Vorbemerkungen

Die Ausarbeitung des nachfolgenden Vorschlags erfolgte auf Veranlassung des Initiativkreises Geras Neue Mitte, im Rahmen des Projektes Geras Neue Mitte (IBA Kandidat). Mitglieder der Arbeitsgruppe Entwicklungsrahmen (AGER) waren:

- Thomas Leidel - Stadtplaner und IBA Beauftragter der Stadtverwaltung-,
- Volker Tauchert - Vereinsvorsitzender Ja für Gera-,
- Martin Greipel - Student FH Erfurt, Fachrichtung Stadt- Raumplanung und privater Förderer Ja für Gera-,
- Margitt Böttger - Stadtplanerin und privater Förderer Ja-für Gera-,
- Matthias Röder - Verkehrsplaner und privater Förderer Ja-für Gera- sowie
- Konrad Steinbrecht - Stadtplaner und privater Förderer Ja-für Gera.

Grundlagen für den Vorschlag zum Entwicklungsrahmen waren

- eine in der Arbeitsgruppe entwickelte Liste von Beurteilungskriterien für städtebauliche Ziele am Standort Neue-Mitte,
- die städtebaulichen Konzepte des Ideenwettbewerbs European 13 Gera,
- Studentenentwürfe der FH Erfurt zur Entwicklung des Kultur- und Kongresszentrums sowie
- eigene städtebauliche Zielvorstellungen der Arbeitsgruppenmitglieder.

Die Erarbeitung erfolgte in 4 Stufen. Erste Stufe war die einvernehmliche Festlegung von städtebaulichen Beurteilungskriterien für Ziele einer Entwicklung am Standort. Auf Grundlage dieser Kriterien Liste wurden die Ergebnisse des European Wettbewerbs in Form der Preis-trägerarbeit, dem Ankauf und den Anerkennungen einer ausführlichen Bewertung und Diskussion unterzogen, ebenso die 5. Arbeit aus der Empfehlung der lokalen Jury. Das Ergebnis wurde bezogen, auf die jeweiligen Arbeiten zusammengefasst und protokolliert. In der 3. Bearbeitungsstufe wurden alle anderen European-Entwürfe, die Studentenarbeiten der FH zum KuK sowie die Arbeit von Siegfried von Hopffgarten auf das Vorhandensein wesentlicher inhaltlicher und struktureller Ansätze überprüft, welche nach Auffassung der AGER für die Entwicklung des Standortes Bedeutung haben oder aus Sicht der Arbeitsgruppe interessant sein könnten, unabhängig davon, ob der Gesamtansatz der jeweiligen Arbeit weiterverfolgt werden soll oder nicht.

Im 4. Arbeitsschritt konnten dann die bis dahin gewonnenen Erkenntnisse losgelöst von den einzelnen Entwürfen zusammengefasst und als Ziele für die weitere Entwicklung des Standortes und Aufgabenstellung für die Erarbeitung eines städtebaulichen Masterplan formuliert werden.

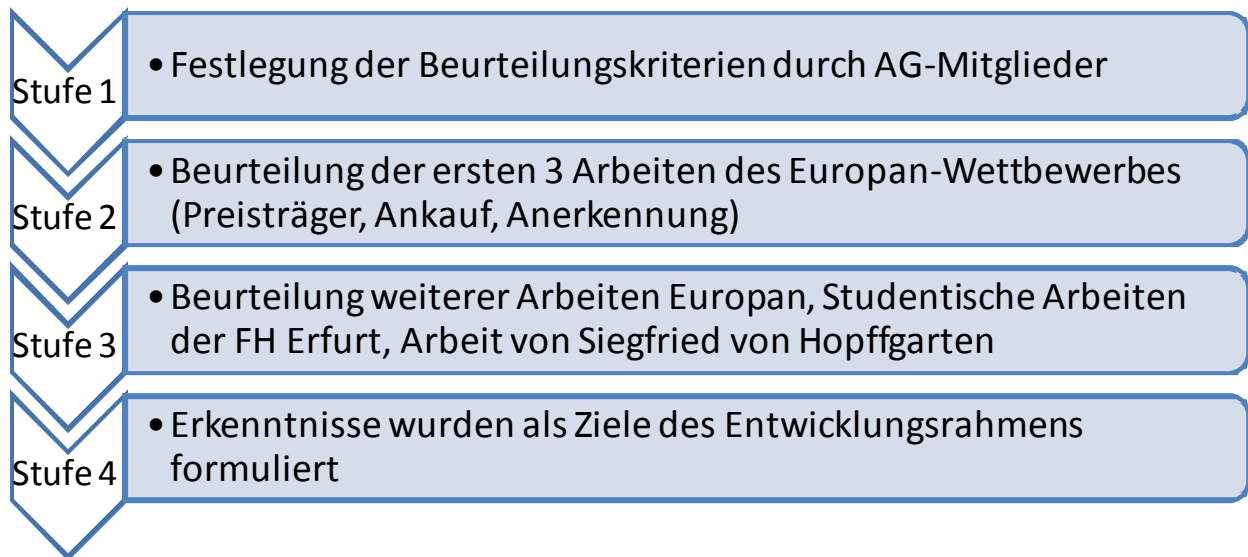


Abbildung 1: Arbeitsschritte (Quelle: eigene Darstellung)

## Zielkriterien

### 1. städtebaulich-räumliches Konzept

- Ein Grundraster der künftigen Baufelder in einer Größenordnung zwischen 30x30 und 40x40 Metern ist anzustreben. Es gewährleistet eine hohe Flexibilität der künftigen Entwicklung und ermöglicht einen städtebaulichen Duktus sowie die Bildung öffentlicher Räume, die dem Standort angemessen sind. Die Baufelder besitzen die Option, dass sie miteinander kombinierbar, verschmelzbar oder verflochtbar sind aber auch eigenständig realisiert werden können. Die angegebene Größe ist dabei als Richtwert zu verstehen.

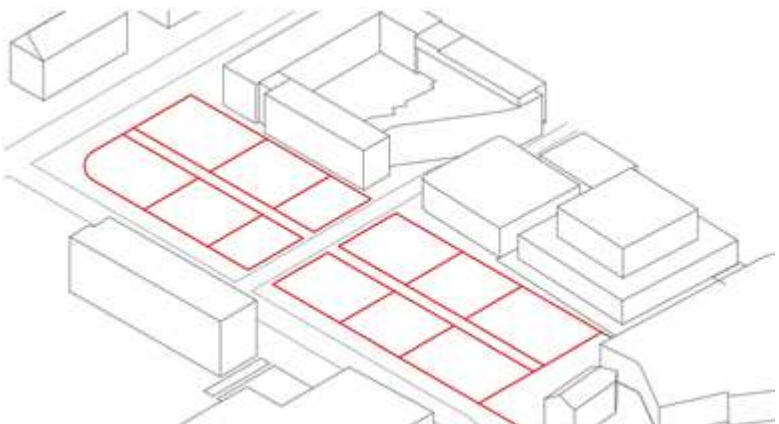
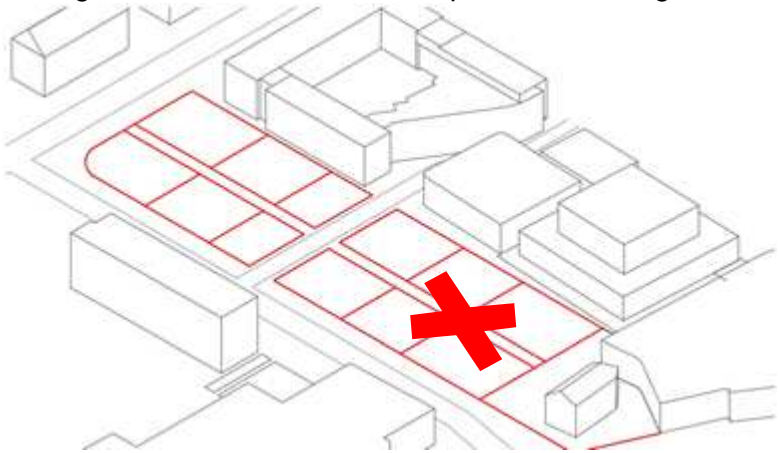


Abbildung 2: Rasterung der Fläche (Quelle: Seemann - Tores Architektur)

- Unabhängig von den tatsächlichen Zeiträumen einer vollständigen und abgeschlossenen Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sollten ausgewählte Baufelder als Tabu-Zonen für Zwischennutzungen und für eine Realisierung von Vorhaben bis zum Jahr 2020 vorgesehen werden. Diese Bauvorhaben sind so auszu-



wählen, dass sie ein Grundgerüst für die künftige

Entwicklung darstellen und als Initialzündung für weitere Entwicklung dienen können. Die AGER sieht eine bedeutende „**TABU**“-Fläche im Bereich zwischen KuK und Gera-Arkaden. Hier soll im genannten Zeitraum eine erste Initial-Investition entstehen können.

- Die Gebäudehöhe der künftigen Bebauung soll sich je nach Schwerpunktsetzung der städtebaulichen Komposition mit bebauten Flächen und öffentlichen Räumen zwischen mindestens 4 und maximal 6 Geschossen bewegen. Gemeint sind hier Normalgeschosse des Wohnungsbaus mit ca. 3 Meter Bruttohöhe. Die Traufhöhen von Stadtmuseum mit 12 Metern, dem KuK mit 17 Metern und den Gera Arkaden mit 16 Metern sind zu beachten. Die neuen Gebäude sollen in ihrer Anordnung öffentliche und auch ggf. private Räume bilden können und damit im Bereich der öffentlichen Plätze Raumkantenfunktion gewährleisten.



Abbildung 4: Traufhöhe KUK (Quelle: eigenes Fotoarchiv)



Abbildung 6: Traufhöhe Stadtmuseum (Quelle: eigenes Fotoarchiv)

- Die neue Baustruktur sollte sich von den Großstrukturen der unmittelbaren Umgebung absetzen, aber gleichzeitig eine angemessene Baumasse repräsentieren, die sich gegenüber den Großstrukturen behaupten kann. Die oben angegebene Rasterung und Gebäudehöhe vermag das nach Auffassung der AGER zu gewährleisten.

- Das Verhältnis von öffentlichen Flächen und privaten Flächen und dem zu Folge auch von privaten und öffentlichen Räumen ist angemessen zu gestalten. Ein Verhältnis zwischen 2:1 bis 3:1 kann hier als grobe Orientierung angenommen werden. Die absolute Größe der öffentlichen Flächen (Straßen, Plätze, öffentliche Grünflächen) soll 8000 m<sup>2</sup> nicht wesentlich übersteigen.
- Die künftige Nutzung soll einen angemessenen Teil Wohnungsbau umfassen, daneben aber auch gewerbliche- und Dienstleistungseinrichtungen insbesondere im südlichen Teil des Gebietes ermöglichen. Am Museum und im unmittelbaren Umfeld des Kultur- und Kongresszentrums sind Geschäfte, Hotel- und Gastronomienutzung anzustreben.



Abbildung 7: mögliche Bebauung (Quelle: Architekturarchiv)



Abbildung 8: Aufenthaltsqualität (Quelle: eigenes Fotoarchiv Steinbrecht)

## 2. Freiraum und Grünkonzept:

- Die Ansätze aus vorhandenen Freiraumstrukturen insbesondere in der Nord-südrichtung ausgehend von der Vogelinsel, über die Neue Straße bis zum Hofwiespark sollen in angemessener Weise vernetzt werden. Dabei sind urbane Gestaltungselemente des grünen Freiraums (Stadtgrün) besser geeignet als Landschaftsparkgestaltungen.



Abbildung 9: Beispiel Grünkonzept (Quelle:competitionline.com)

- Eine wichtige Zielstellung ist die Verknüpfung der neuen städtebaulichen Strukturen mit dem vorhandenen Bestand und die Einbindung des Neuen in die vorgegebene städtebauliche Struktur. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Wegebeziehungen und die Qualität der öffentlichen Räume zu legen. Dies betrifft insbesondere die Achse von der Heinrichstraße zum Johannisplatz und Markt. Hier fehlt bspw. eine räumliche Führung im Bereich Reichsstraße/Vogelinsel, um den Weg von der Heinrichstraße zum Bader Tor überhaupt „zu finden“



Abbildung 10: (Quelle: eigenes Fotoarchiv)

- Der östliche Teil der Heinrichstraße am Museum stellt sich derzeit als weiträumiger und räumlich diffuser Platz dar. Hier kommt es darauf an durch gefühlvolle und städtebaulich ausgewogenen Einordnung von baulichen Strukturen, einerseits den Platz vor dem KuK als eigenständigen, optisch geschlossenen Raum zu konzipieren und damit gleichzeitig einen räumlich spannungsvollen Übergang in den langgestreckten Platzraum Heinrichstraße zu schaffen. Ein Element dazu könnte eine Bebauung auf der Westseite des Platzes vor dem KuK und damit im Zusammenhang auch eine Einengung des Freiraumes zwischen Gera-Arkaden und Breitscheidstraße sein. Mit einem solchen Gestaltungsansatz kann es gelingen, den östlichen Teil



der Heinrichstraße um das Stadt-Museum neu zu fassen. *Abbildung 11: Blick auf Bachgasse (Quelle: eigenes Fotoarchiv)*

- Im nördlichen Bereich der Neuen Mitte mit dem Anschluss an den Puschkinplatz sollte ein bauliches Element eingeordnet werden, welches den Puschkinplatz auf der Westseite begrenzt und im Gegenzug dazu im Bereich der Platane eine neue Platzfläche eröffnet. Der Puschkinplatz gehört formell zwar nicht zum Betrachtungsraum Neue-Mitte, ist aber ein sehr wesentlicher öffentlicher Raum im Gefüge der städtischen Plätze mit Entwicklungspotenzial.

### 3. Verkehrskonzept

- Die vorhandene Hierarchie der Verkehrsarten ist zu verändern. Die gegenwärtig bevorrechtigte Führung des individuellen Fahrverkehrs und des ÖPNV gegenüber dem Fußgänger bedarf einer Neuordnung. Allein auf Grund der Belegungszahlen von Fußgängern im Abschnitt Bachgasse/Heinrichstraße ist dem Fußgänger das unmittelbare Vorrecht einzuräumen, in Abstimmung mit einer zügigen Verkehrsführung für den ÖPNV.



*Abbildung 12: Fußgängersituation Breitscheidstraße (Quelle: eigenes Fotoarchiv)*

- Der Individualverkehr kann deutlich zurückgesetzt werden, aufgrund der Tatsache, dass Breitscheidstraße und Reichstraße im Abschnitt zwischen Dr.-Eckner-Straße und Stadtgraben keine Erschließungsfunktion besitzen und auch keine strukturell wesentliche Trassenführung für den Individualverkehr darstellen. Die relativ guten Belegungszahlen bilden diese Situation nicht ab. Unter Berücksichtigung der Beeinträchtigungen für die jeweiligen Verkehrsarten ist bei einer Neustrukturierung zu berücksichtigen, dass ein Ausweichen des Individualverkehrs auf die Innenstadtumfahrung oder die Sommerbadstraße an der Elster keine unzumutbare Mehrbelastung für PKW-Fahrer darstellt, während die Behinderung des Fußgängerverkehrs ein deutlicher Qualitätsnachteil für die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt insbesondere in der Achse Sorge/Heinrichstraße ist. Als Mittel diese notwendige Veränderung der Hierarchie in den Verkehrsarten umzusetzen existiert eine Bandbreite von Möglichkeiten, die von einer vollständigen Sperrung über die Einführung eines shared space oder über Pförtner Elemente für den Individualverkehr bis hin zur Ebenentrennung reichen, wobei davon auszugehen ist, dass eine ernsthafte Diskussion über Ebenentrennung aus Kostengründen nicht zu erwarten ist. Die Zufahrten in andere Ebenen sind immer auch mit städtebaulich prekären Situationen verbunden.

Nach ausführlicher Diskussion von Für und Wider einzelner Möglichkeiten der Hierarchiebildung hat sich die Arbeitsgruppe einmütig dafür entschieden für die Bearbeitung des Rahmenplans Neue-Mitte zu empfehlen den Straßenabschnitt zwischen der Einmündung Eckener Straße/Breitscheidstr. und der Einmündung Stadtgraben/Reichstraße nur noch für eine Benutzung durch ÖPNV, Taxen, Fußgänger und Lieferverkehr Galeria vorzusehen. Damit wird gleichzeitig ermöglicht den Platz am Haupteingang Stadtmuseum und damit auch das Museum selbst aufzuwerten.

Als Fazit ist festzuhalten:

- Die Achsen Heinrichstraße/Sorge, Heinrichstraße/Markt sind deutlich aufzuwerten.
- Die Achse Breitscheidstraße/Reichstraße ist bezogen auf den Individualverkehr zurück zu nehmen.
- Die Achse Vogelinsel/Bachgasse/Hofwiesenpark als Fußgängerverbindung und Freiraumvernetzung ist zu stärken.

#### **4. Baukultur/Qualitätskriterien für die Umsetzung**

- Für die Umsetzung der künftigen Bauprojekte auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird empfohlen, eine Fachkommission Baukultur zu berufen und mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen in Kombination mit den Grundstücksverträgen, die noch zu bestimmenden baukulturellen Kriterien ebenso wie die Klima- und Umweltkriterien durchzusetzen.



Abbildung 13: beispielhafte Bebauung (competitionline.com)



Abbildung 14: beispielhafte Bebauung (competitionline.com)

## 5. Der Platz und seine Kanten

- Als Mindestvoraussetzung zum Thema öffentliche Räume ist ein Stadtplatz unmittelbar in Zusammenhang mit dem Kultur- und Kongress-



Abbildung 15: Platzsituation (Quelle: eigenes Fotoarchiv)

zentrum zu entwickeln. Das KuK sollte dabei das Hauptgebäude des Platzes bilden (Größenordnung und der Ausrichtung des Platzes). Als räumliche Ausdehnung, dieses neuen Stadtplatzes kann je nach der Funktion eine Größe zwischen 80x80 Metern (Maximum) und 40x60 Metern (Minimum) empfohlen werden. Die Abgrenzung ist zu begründen. Der Platz am KuK ist Bestandteil der Raumfolge Sorge, Piazza, Bachgasse, Museumsplatz, Heinrichstraße. Für die Terrasse des KuK sollte eine Erweiterung und damit verbunden Nutzungsintensivierung ermöglicht werden, im Zusammenhang mit einer Aufwertung des Haupteingangs KuK und einer Belebung (Geschäftsnutzung) der EG Zone entlang der Parkachse

Die Abgrenzung ist zu begründen. Der Platz am KuK ist Bestandteil der Raumfolge Sorge, Piazza, Bachgasse, Museumsplatz, Heinrichstraße. Für die Terrasse des KuK sollte eine Erweiterung und damit verbunden Nutzungsintensivierung ermöglicht werden, im Zusammenhang mit einer Aufwertung des Haupteingangs KuK und einer Belebung (Geschäftsnutzung) der EG Zone entlang der Parkachse

- Der Ausprägung der westlichen Platzwand und einer städtebaulich gelungenen Verknüpfung von Museumsplatz und Heinrichstraße ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Eine klare Führung der Fußgänger durch aneinandergrenzende und ineinandergreifende Platzräume ist erforderlich.
- In Abhängigkeit von dem städtebaulichen Konzept für den Standort sind weitere Plätze vorstellbar. Relativ zwingend erscheint mindestens ein weiterer Stadtplatz an der Parkachse im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Platane.
- Drei städtebaulich funktionale Achsen prägen das Gebiet (Nordsüdrichtung: Vogelinsel und Parkachse; Ostwestrichtung: einerseits Bachgasse, Piazza, Sorge; andererseits Zugang zum Markt über das Bader Tor und die Vogelinsel). Alle drei Achsen erfordern eine Aufwertung und den Abbau derzeit vorhandener Defizite.



- Der Gedanke die historische Ferber Straße wieder aufleben zu lassen kann als ein möglicher und u.U. reizvoller Ansatz zur räumlichen Strukturierung gesehen werden. Das Grundprinzip der Baufeldgrößen (s. o.) soll dabei nicht aufgegeben sondern nur entsprechend angepasst werden.
- Bei der Parkachse liegt ein gegenwärtig problematischer Ansatz in der nicht belebten Erdgeschosszone von KuK und Stadtbibliothek.

- Bei der Achse Badertor/Markt ist es der fehlende, bauliche und lenkende Akzent im Bereich der Vogelinsel, durch welchen diese Achse erst Aufmerksamkeit und der Fußgänger eine Führung bekommt. Eine interessante Komponente wäre die Neuerrichtung eines „Café Rendezvous“ am nördlichen Ende der Vogelinsel um den gewünschten



Abbildung 16: eigenes Fotoarchiv Steinbrecht

Effekt zu erreichen. Aber auch Alternativen dazu sind vorstellbar. Es sollte ein eingeschossiges Gebäude mit markanter Architektursprache entstehen, welches den Charakter des Grünbereichs Vogelinsel nicht zerstört. (Vorschlag für einen Architekturwettbewerb oder Studentenarbeiten der FH bzw. Uni)

- Die Achse Sorge/Heinrichstraße, über Piazza und Bachgasse sollte durch nach außenwirkende und aus dem Straßen- und Platzraum zugängliche Geschäfte aufgewertet werden. Im Bereich des Übergangs zur Breitscheidstraße sind Höhenbarrieren und Unebenheiten zu beseitigen. Eine klar erkennbare aber angemessene räumliche Einengung zwischen Museumsplatz und Heinrichstraße ist erforderlich, um den Übergang zwischen den beiden öffentlichen, derzeit sehr weiten Räumen im menschlichen Maßstab erlebbar und spürbar zu machen.
- Eine dritte (Mittel) Achse parallel zur Breitscheidstraße in der Qualität eines öffentlichen Raumes wird nicht für zwingend erforderlich gehalten. Eine Durchlässigkeit zwischen den Quartieren kann allerdings aus funktionellen Gründen durchaus sinnvoll sein und private wie auch halböffentliche Räume einschließen.

- Die Einbindung des Puschkinplatzes sollte so erfolgen, dass der Platz selbst eine westliche Raumkante erhält.

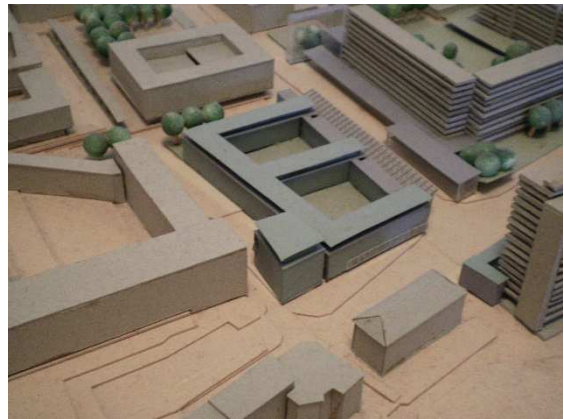


Abbildung 17: Einbindung des Puschkinplatzes (eigenes Fotoarchiv)

## 6. Zwischennutzung

- Die beschriebene städtebauliche Grundstruktur in Anlehnung an die Preisträgerarbeit stellt einen sehr guten Ausgangspunkt für diversifizierte Zwischennutzungen dar. Die differenzierten, spontan entstehenden Zwischennutzungen können sich an diesem Grundraster sehr gut orientieren. Es besteht die Möglichkeit bei Bedarf zwei Rasterelemente zusammen zu nutzen und andererseits auch die Möglichkeit Zwischennutzungen über einen längeren Zeitraum am Standort sich zu einer Hauptnutzung entwickeln zu lassen. Am KuK ist es einerseits erforderlich möglichst frühzeitig den öffentlichen Platz zu markieren und damit andererseits eine Initialinvestition zwischen Museum, Kulturhaus und Gera Arkaden zu ermöglichen.

## 7. Sonstige Themen

- Wasser im öffentlichen Raum wird als ein wichtiges, belebendes aber auch stadtklimatisch interessantes Gestaltungselement gesehen und sollte im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten unbedingt Beachtung finden.
- Energieautarke Bauweisen sollen angestrebt werden.
- Die konzipierten öffentlichen Räume sollen auf der Grundlage städtebaulich räumlicher Dimensionierung saisonal bedingte Interimsnutzungen ermöglichen.
- Die Gestaltung und Entwicklung des Puschkinplatzes außerhalb des Projektes Neue Mitte sollte den konzeptionellen und städtebaulich funktionellen Rahmen ergänzen.
- Auf Nutzungsideen zu den Themen Unterbringung Wismut-Kunst, Begrünung Parkhaus am KuK, Verlagerung Stadtbibliothek in den Verwaltungsbau KuK, Einkaufs-Kita, Mehrgenerationswohnen und Kombitrasse Bus/Straßenbahn wird hingewiesen.
- Hochhausbebauung ist auszuschließen



Abbildung 18: eigenes Fotoarchiv, Wasserspiele am Centre Pompidou in Paris.