

Stadtmitte für Jena



Der städtebauliche Rahmenplan Eichplatzareal



Stadtmitte für Jena

Der städtebauliche Rahmenplan Eichplatzareal

Grußwort	4
Zum Geleit	5
1 Grundlagen	6
1.1 Anlass und Ziel	6
1.2 Zur Geschichte des Eichplatzareals	8
2 Beschluss zur Wiederaufnahme des Verfahrens	16
3 Überblick zum Planungsprozess	18
4 Entwicklung der zehn Grundsätze	20
4.1 Vorsondierung	20
4.2 Bürgerwerkstätten	22
4.3 Begleitende Öffentlichkeitsarbeit	23
5 Beschluss der Grundsätze zur Entwicklung des Eichplatzareals	24
6 Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans	30
6.1 Planungsprozess und Vorbereitung	30
6.2 Werkstätten	32
7 Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans	34
8 Der städtebauliche Rahmenplan Eichplatzareal	40
8.1 Grundlagen	40
8.2 Analyse	48
8.3 Partizipatives Entwurfsverfahren	52
8.4 Rahmenkonzept	88
8.5 Ausblick	104

Autoren, Bildnachweis, Impressum



Grußwort

Jena – der Name dieser Stadt steht für Universität, Wissenschaft, Wachstum und Fortschritt, Licht, Weltoffenheit, hohe Lebensqualität und eine einzigartige Lage in der Landschaft des Mittleren Saale-tals. Aber er steht mit dem früheren „Platz der Kosmonauten“, heute als Eichplatz bezeichnet, auch für den teuersten innerstädtischen Parkplatz Deutschlands – noch. Mit dem Abschluss des Rahmenplan-prozesses für die Mitte der Stadt besteht nun die Hoffnung, dass fast fünf Hektar städtebaulicher Ödnis bald in vitale innerstädtische Quartiere, überragt von schlanken Hochhäusern und eingebettet in einen neuen Stadtgarten, gewandelt werden können.

Jena hat es verdient, nach fast dreißigjährigem Ringen um die beste Lösung für die von Bomben des Zweiten Weltkriegs und Abrissen in der Zeit der DDR in die Innenstadt gerissenen Lücken nun ein kom-plettiertes Stadtzentrum zu erhalten. Das Ziel dieser Bauvorhaben ist es, die ungeschlachte Fehlstelle im städtischen Gefüge zu über-brücken. So soll es möglich werden, dass Passanten, die heute diese Fläche nur durcheilen, eingeladen werden, entlang von attraktiven Geschäften, den Eingängen von Wohn- und Geschäftshäusern, sicher auch dem einen oder anderen Büro- oder Hotelurm sich von Platz zu Platz, von Gasse zu Gasse zu bewegen, auch verweilen und einkehren zu können. Attraktiv und modern gestaltete Sitz- und Spielgeräte werden Jung und Alt einladen, sich in der historischen Altstadt zu treffen, die neugestalteten öffentlichen Räume zwischen Stadtkirche und Rathaus, alter Universität, neuem Jena und Johannistor als einen neubegründeten städtebaulichen Zusammenhang zu erkunden und zu erleben.

Gut erreichbar mit Straßenbahn und Bus, Zug, Fahrrad und zu Fuß, aber auch durch Tiefgaragen unter den neuen Gebäuden und in der weiteren Innenstadt mit dem Fahrzeug aus Stadt und Region, wird sich Jena anschicken, ein städtisches Erlebnis zu bieten, das es auf eine ganz eigene Weise mit den benachbarten attraktiven Innen-städten etwa von Weimar oder Erfurt aufnehmen kann. Die intensiv erlebbaren Altstadträume mit ihren maßstäblich wohlproportionier-ten Bürgerhäusern werden in Jena kontrastiert durch die ausgedehnt-ten ehemaligen Werksanlagen – heute als Goethe Galerie, Büroetagen

oder Universitätscampus umgenutzt – und künftig durch die neuen Höhendominanten der Neubebauung, für die das nun abgeschlossene Verfahren den Rahmen setzt.

Möge es gelingen, für die zu errichtenden Bauten potente, enga-gierte Investoren zu gewinnen, die die Gebäude schaffen, die für die nötigen vielfältigen Nutzungen optimale Bedingungen bieten und die Stadt durch frische, zeitgenössische Architekturen mit hoher Qualität bereichern. Die Stadt selbst steht Dank umfangreicher För-dermöglichkeit durch die Europäische Union, Bund und Land bereit, das Ihre beizutragen zur Neugestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen und durch Betreuung der vor uns liegenden Ent-wurfs- und Bautätigkeit.

Hoffnung für die Innenstadt – die gibt es nun Dank des Engagements einer Bürgergruppe, begleitet durch moderierende und gestaltende Büros aus Leipzig und Frankfurt/Main, getragen durch Stadtrat und Stadtverwaltung. Ich wünsche uns, dass aus dem städtebaulichen Rahmenplan für das Eichplatzareal schon in wenigen Jahren gebaute Realität wird und lade herzlich dazu ein, die vor uns liegenden Pro-jektphasen aktiv zu verfolgen und positiv zu begleiten.

Dr. Albrecht Schröter

Dr. Albrecht Schröter
Oberbürgermeister



Zum Geleit

Eine lange, aber Freude bereitende arbeitsreiche Zeit liegt nun hinter zahlreichen Akteuren – der Prozess der Erarbeitung von Planungsgrundsätzen und eines städtebaulichen Rahmenplans für das Jenaer Eichplatzareal. Und doch ist das nur eine weitere, wenn auch wichtige Etappe auf dem Weg zur Neugestaltung der Jenaer Innenstadt.

Welche Ergebnisse werden in der hier vorgelegten Broschüre dokumentiert als Auftakt und Auftrag zur Gewinnung von Bauherren, zur Ausgestaltung der öffentlichen Räume und darüber hinaus auch zur Nutzung des dann Geschaffenen durch Bewohner und Gäste, ist doch das Planen kein Selbstzweck?

Nach dem Scheitern der bis dahin vorliegenden Bau- und Investitionskonzepte 2014 begann der Prozess der Wiederaufnahme des Verfahrens zur Findung von Planungszielen – der Stufe „0“ – für das Eichplatzareal als umfassendes partizipatives Verfahren. Fachlich begleitet und moderiert wurde diese Arbeit durch StadtLabor Leipzig, Stadt-/Regional-/Verkehrsplanung, geleitet von Fritjof Mothes, tatsächlich erbracht aber in mehreren Werkstätten durch ein Bürgergremium, an dessen Arbeit sich auch Stadträte und Verwaltungsmitarbeiter beteiligten. Die 10 Grundsätze von 2016, die man der Broschüre entnehmen kann, bildeten eine wichtige Zwischenetappe und den Auftakt für die Umsetzung im Rahmenplan. Seinen vorläufigen Abschluss fand diese Richtungsfindung mit dem Beschluss des aus den Grundsätzen entwickelten Rahmenplans durch den Stadtrat am 15. Februar 2017. Wiederum moderiert vom StadtLabor entwickelte das Bürgergremium gemeinsam mit den engagierten Mitarbeitern des Büros AS+P – Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt/Main, unter der Projektleitung von Michael Heller den städtebaulichen Rahmenplan. Ihnen allen, zuvörderst aber dem freiwilligen Engagement der Bürgerarbeitsgruppe, sei herzlich gedankt.

Als nächste Phase wird sich nun die weitere schrittweise Projektentwicklung und Umsetzung der Hochbauten und öffentlichen Räume, auch abschnittsweise, anschließen. Um das Interesse potentieller Investoren an der anspruchsvollen Entwicklungsaufgabe zu wecken, ist nach Einholung einer Interessenbekundung durch mögliche Bauherren eine öffentlichen Ausschreibung für die Parzellen bzw. ganzen

Quartiere vorgesehen. Das Projekt ist Gegenstand der städtischen Präsentation auf renommierten Immobilienmessen.

Der Rahmenplan bildet die wesentlichste Grundlage für diese Akquise, ergänzt um die aktuellen städtischen Konzepte zum Wohnen, zur Einzelhandels- und Büromarktentwicklung sowie zur Möglichkeit von Hochpunkten. Baurecht wird dann anforderungsgerecht, also im Dialog mit den möglichen Akteuren und ggf. in Abschnitten, bereitgestellt werden. Quartiere geringerer Schwierigkeit fügen sich schließlich in das städtebauliche Gefüge der Zug um Zug komplettierten Jenaer Innenstadt ein und können so zur Genehmigung gebracht werden. Den hohen funktionalen und baukulturellen Anforderungen, die Intentionen des Rahmenplans aufnehmend und fortführend, werden konzeptabhängige Vergaben und deren Sicherung in den Kaufverträgen Rechnung tragen.

Regelmäßige Informationen an das Bürgergremium, die Öffentlichkeit und den Stadtrat sind wesentlicher Teil des weiteren Vorgehens. Die weiter auszugestaltenden Beteiligungsformate – engstens verknüpft mit den investitionsbedingten Anforderungen und den prozessabhängigen Weichenstellungen – sind unverzichtbar für Akzeptanz und Erfolg der vor uns liegenden Projektentwicklung. Insbesondere der neue Stadtgarten hat das Potential, nach umfassender Partizipation an seiner Planung und Realisierung ein Hotspot der Jenaer Planungs- und Baukultur zu werden. Auch dafür wünsche ich uns ein zugewandtes und engagiertes Zusammenwirken und lege die Informations- und Dokumentationsbroschüre gerne in die Hände unserer Bevölkerung und der künftigen Bauherren.

Denis Peisker
Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

1

Grundlagen

1.1 Anlass und Ziel

Das im Zentrum der Stadt Jena gelegene Eichplatzareal genießt durch seine kontrastreiche Präsenz seit jeher besondere Aufmerksamkeit. Mit der Größe von einem Viertel der Altstadtfläche stellt es seit vielen Jahren eine der größten Wunden im städtischen Gefüge der Stadt Jena dar. In den Nachkriegsjahren wurden die Ruinen, später auch die unbeschädigten und teilweise wiederaufgebauten Häuser abgetragen, um Platz für eine radikale städtebauliche Neuordnung zu machen. Die anschließende Planung schuf zwar ein wertvolles Stadtzeichen, den heutigen JenTower, ließ allerdings auch große und mangelhaft genutzte Freiflächen zurück. Seit den 1990er Jahren wird das Areal um den JenTower auch als Parkplatz und für Volksfeste genutzt.

Neben der geschichtlichen Entwicklung gibt es noch eine Vielzahl anderer planungsrelevanter Gegebenheiten, welche für die weitere Entwicklung wichtig waren und sind. So stellt die kleinteilige Altstadtbebauung in der unmittelbaren Umgebung des Entwurfsgebietes klare Anforderungen an die Neubebauung. Das Spiel der Gassen und Plätze zwischen Enge und Weite, ein häufiger Richtungswechsel der Baufluchten und asymmetrische Raumstrukturen stellen für die weitere Planung einen großen Reiz dar. Dem gegenüber steht die mächtige Dominanz des JenTowers, der die Altstadt überragt und von vielen Punkten aus gesehen werden kann. Die unmittelbare Nähe des Entwurfsgebietes zu diesem markanten Hochpunkt macht eine Interaktion zwingend notwendig.

Weiterhin besitzt das Eichplatzareal durch seine zentrale Lage ein großes Potential für Fußgänger, öffentlichen Aufenthalt, die Verknüpfung der durch die Brache getrennten Teile der Wohn- und Geschäftslagen und die Erreichbarkeit aus allen Richtungen. Die exponierte Lage des Gebiets und seine jüngere Geschichte als Wunde im städtischen Kontext rücken die Entwicklung des Eichplatzareals in den Mittelpunkt städtebaulicher Debatten in Jena.





Westliche Innenstadt vor 1806



Westliche Innenstadt vor 1806, Abbrüche und Bauwerksverluste (rot)

1.2 Zur Geschichte des Eichplatzareals

Der Eichplatz in seiner heutigen Form ist das Resultat einer langen und wechselhaften Geschichte der Jenaer Altstadt. Im Mittelalter existierten in Jena lediglich zwei größere Freiflächen im Stadtgefüge innerhalb der Stadtmauern: der Markt und der Kirchplatz. Diese Freiräume bildeten das weltliche und kirchliche Zentrum der Stadt und waren gleichzeitig Treffpunkt und Versammlungsstelle der wachsenden Gemeinde.

Das Gelände des jetzigen Eichplatzareals war bis 1806 ein komplett bebauter Teil der Innenstadt. Johanniss- und Kollegiengasse begrenzen das Viertel im Süden und im Norden. Die Leutragasse in der Mitte führte den namensgebenden Leutrabach. Wer durch die Brüdergasse das Gebiet durchschritt, musste aufpassen: Sie war so eng, dass man mit ausgestreckten Armen die Häuser links und rechts berühren konnte.

1806 setzten aus Unachtsamkeit Soldaten des Napoleonheers ein Haus in der Johannissgasse in Brand. Das Feuer breitete sich rasch aus, so dass 21 Gebäude zerstört wurden. Es entstand ein Brandplatz, welcher 1816 durch den Hofbaumeister Timler begradigt und eingefasst wurde. Als Ausgleich erhielt er das Recht, ein großes Haus auf einem Teil des Platzes zu errichten: das Timlersche Haus.

Der neu gewonnene Freiraum in der Stadt wurde von den Bürgern und vor allem von den Studenten der Stadt begeistert aufgenommen und beansprucht. Die Jenaer Burschenschaft pflanzte eine Eiche auf dem Platz und gab ihm damit den Namen: Eichplatz. Auch wurden hier erstmals auf einer Fahne die deutschen Farben öffentlich gezeigt: Schwarz, Rot und Gold.



Brand der Johannisgasse, 1806



Pflanzung der Friedenseiche, 1816



Luftbild Jena, 1909

Die Gestalt der Innenstadt wurde nur unwesentlich in den Jahren bis 1945 geändert: Die Ost-West-Gassen wurden verbreitert und zu Geschäftsstraßen ausgebaut. Einige Häuser wurden abgebrochen, um Durchgänge zu schaffen. Ein Ansinnen, in den 1920er Jahren ein Kaufhaus auf dem Eichplatz zu errichten, wurde durch den Stadtrat abgelehnt – wenn auch nur knapp ...

Mit der Bombardierung im 2. Weltkrieg änderte sich das Aussehen des Stadtteils um den Eichplatz schlagartig. Besonders im Ostbereich des Areals wurden weite Teile der zerstörten Innenstadt nicht wieder aufgebaut. Die Fläche hielt man unter anderem für eine große Auto-Magistrale vom Holzmarkt zur Kirche frei. Die Idee wurde nicht verwirklicht. Um den Eichplatz herum konnten dagegen einige Häuser saniert und Kriegslücken neu bebaut werden.



Teilweise Kriegszerstörung, 1945



Westliche Innenstadt mit Zerstörungen 1945 (rot)



Westliche Innenstadt, weitere Abbrüche bis Ende der 60er Jahre (rot)

Die Neubauten in der Weigelstraße, die Lehrgebäude an der Kollegienstraße und der Zeissbau B 59 umrahmen die komplette Neustrukturierung des Eichplatzareals. Auf der Grundlage eines Entwurfs von Hermann Henselmann sollte eine moderne, sozialistische Innenstadt entstehen: ein Forschungshochhaus für den Zeissbetrieb, ein Kul-



Präsentation Modell Innenstadtbebauung, Kunstaussstellung der DDR, Berlin 1969

turhaus, Verwaltungsgebäude und ein zentraler Aufmarschplatz für Kundengebäude werden geplant. Obwohl letztendlich nur der heutige JenTower und der Platz realisiert wurden, wichen alle verbliebenen Gebäude dem Großprojekt. Zuletzt riss man 1973 auch noch das Timmersche Haus ab.



Modell des Jenaer Stadtzentrums nach Hermann Henselmann u. a., vor 1971



Eichplatz 1968



Leutrastraße



Jenas Stadtkern von Süden, 1990

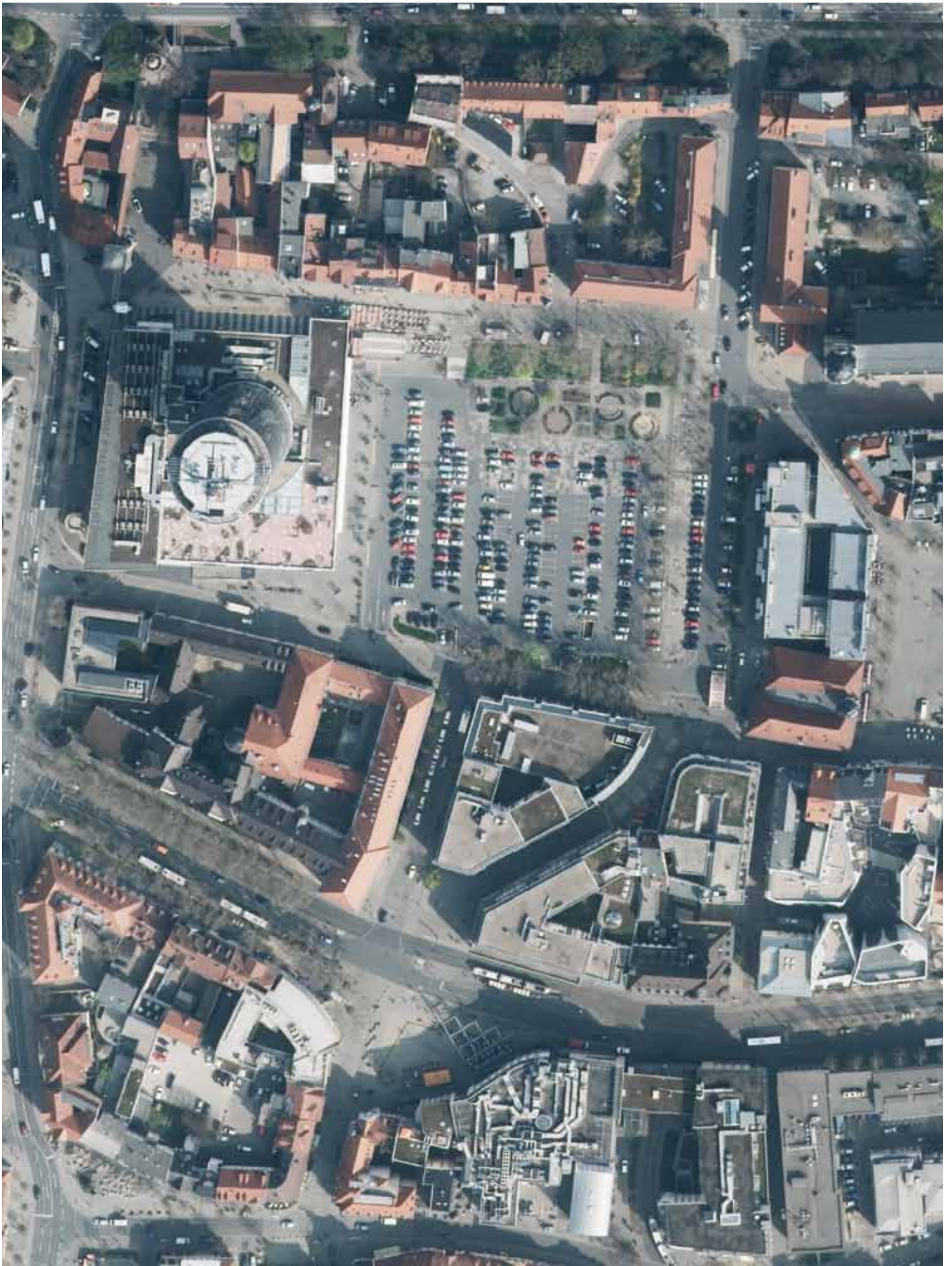
Die so entstandene Freifläche wurde ab 1970 als Park-, Grün und Aufmarschfläche genutzt. Gleichzeitig wurde der Eichplatz erst in „Zentraler Platz“ und 1979 in „Platz der Kosmonauten“ umbenannt. Es entstand der beliebte Orchideenbrunnen. In den Jahren 1983 bis 1989 zunehmend Schauplatz zahlreicher Demonstrationen mit bis zu 40.000 Menschen, diente der Platz als Rummelstandort oder blieb meistens leer. Seit 1990 heißt das Gelände wieder Eichplatz und fliegende Händler boten zeitweise dort Waren an. Mit der Bebauung der Löbderstraße verlagerte sich der zentrale Parkplatz vor den Turm, welcher in ein Bürohochhaus umgebaut wurde. Im Sockel fand das Einkaufszentrum neuemitte jena Platz.

1993 errang das Darmstädter Planungsbüro Trojan, Trojan + Neu den ersten Platz des städtebaulichen Wettbewerbs zur Neugestaltung des Areals. Über viele Zwischenstufen, Bürgerarbeitskreise, ein Bauleitplanverfahren und einen europaweit ausgeschriebenen Investorenwettbewerb entstanden schließlich bis 2013 zwei entscheidungsreife Konzepte von ECE und jenawohnen / OFB. Die damalige Planung geriet kurz vor Abschluss der Kaufverhandlungen in eine öffentliche Diskussion, woraufhin der Stadtrat entschied, im Jahr 2014 eine Bürgervollbefragung durchzuführen. In dieser wurde das Projekt 2014 mit großer Mehrheit abgelehnt.

Die sich anschließende Begeisterung vieler Bürgerinnen und Bürger über ihr wiederentdecktes Mitspracherecht im Planungsprozess zeigte sich in der „Ideenwerkstatt Eichplatz“, eine von der Bürgerschaft gegründete

Initiative zur Neugestaltung des Areals. Hier entwickelten engagierte und interessierte Bürgerinnen und Bürger im Sommer 2014 Konzepte und Ideen, wie ein bürgernaher Entwurf der Freifläche aussehen könnte. Die Ergebnisse wurden dann aufbereitet und im November 2014 dem Oberbürgermeister und damit Stadtrat und Verwaltung gebündelt als Anregung zum weiteren Vorgehen übergeben.

Im März 2015 beschloss der Stadtrat, das Verfahren zur Entwicklung des Eichplatzareals wieder aufzunehmen. Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Eichplatz auf der Grundlage des Rahmenplanes und der Ergebnisse des Gutachterwettbewerbes vom Mai 1993 war im September 2015 schließlich ein kompletter Neustart möglich geworden.



Jenaer Stadtzentrum, 2014

2

Beschluss zur Wiederaufnahme des Verfahrens

BESCHLUSS
Nr. 15/0345-BV

Der Stadtrat beschließt:

001

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in einem partizipativen Prozess die Planungsziele für die Wiederaufnahme einer Entwicklung des innerstädtische Areals am Eichplatz zu entwickeln. Das Ergebnis ist dem Stadtrat in der Sitzung im Dezember 2015 zur Entscheidung vorzulegen.

002

Zur Formulierung der Planungsziele wird ein extern moderiertes Verfahren durchgeführt, begleitet durch ein Gremium aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft.

003

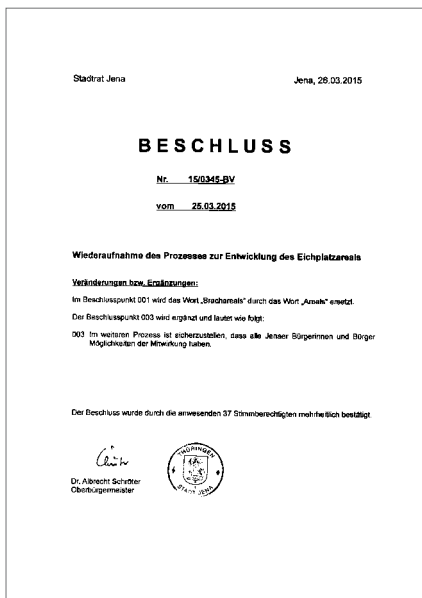
Im weiteren Prozess ist sicherzustellen, dass alle Jenaer Bürgerinnen und Bürger Möglichkeiten der Mitwirkung haben.

Begründung:

Zu 001

70 Jahre nach Kriegsende und 25 Jahre nach der friedlichen Revolution bildet ein Fünftel der Innenstadtfläche der zweitgrößten Stadt Thüringens noch immer eine freigeräumte Brache – ein Zustand, der in Verantwortung vor den hier Lebenden und Arbeitenden, aber auch vor dem Maßstab der Geschichte unhaltbar ist. Noch schwerer wiegen die städtebaulich-funktionalen Mängel, deren Behebung ansteht.

Das Ergebnis der Bürgerbefragung führte zu einem einjährigen Überdenken – vorerst noch ohne greifbares Ergebnis. Mit der Übergabe des aufbereiteten Ergebnisses an den Oberbürgermeister fand die von den Initiativen „Mein Eichplatz“ und „Moratorium Eichplatz“ als Bürgerarbeitsgruppe Eichplatz gemeinsam konzipierte Ideenwerkstatt



Eichplatz 2014 ihren Abschluss. Eine übergroße Vielfalt der Ideen und fehlende Repräsentativität des Mitwirkungsverfahrens ermöglichen es jedoch nicht, diese Ergebnisse allein als Ausgangspunkt der weiteren Entwicklung zu bestimmen.

Zu 002

Ein Gremium aus Stadträten, Fachleuten, Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürgern soll deshalb in einem extern moderierten Prozess vorhandene Grundlagen und Bürgervorschläge aufnehmen, hinsichtlich möglicher Anforderungen prüfen und aufzeigen, welche Entwicklung als zukunftsfähig eingeschätzt wird. Eine diesem Votum folgende Empfehlung, aufbereitet und verdichtet dargestellt in einem Zielkonzept / Rahmenplan / Masterplan, sollte dann durch die politischen Entscheidungsträger als Planungsziel und damit als Grundlage für das weitere Handeln beraten und beschlossen werden.

Der partizipative Prozess gliedert sich in eine Vorbereitungs- und eine Durchführungsphase.

Vorbereitung

- Auswahl eines in Mediation, Konfliktmanagement und Stadtplanungsprozessen erfahrenen externen Moderators
- Auswahl eines renommierten städtebaulich orientierten Büros zur Bearbeitung eines Zielkonzeptes / Rahmenplans / Masterplans
- Auswahl der Mitglieder des Gremiums aus Politik, Fachleuten, Verwaltung sowie Stadtgesellschaft
- Aufbereitung und Bereitstellung vorhandener Grundlagen durch die Verwaltung (Nutzung von Gutachten und Vorarbeiten aus bisherigem Verfahren)

- Auswahl des geeigneten Instrumentes für die Beteiligung der Öffentlichkeit (Stadtgesellschaft sowie Kinder / Jugendliche) durch das Gremium und den Moderator
- Einrichtung einer Internetplattform zur Begleitung und Dokumentation des Prozesses und der Ergebnisse sowie für Kommentare (Hinweise, Anmerkungen etc.)
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Durchführung

- Gewinnung von ca. 30 interessierten Bürgerinnen und Bürgern durch Anschreiben von ca. 400 nach statistischer Auswahl bestimmten Bürgerinnen und Bürgern
- extern moderierte Auftaktveranstaltung zur Information über das Werkstattverfahren, die „Spielregeln“ und den weiteren Ablauf des Prozesses
- zweitägige, extern moderierte Veranstaltung (bevorzugt am Wochenende), z. B. in Form eines Charette-Verfahrens oder einer Zukunftswerkstatt – angestrebtes Ergebnis ist die Zielbestimmung für die Entwicklung des Brachareals
- gesonderte Veranstaltung zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
- Aufbereitung der Ergebnisse in Form eines Zielkonzeptes / Rahmenplans / Masterplans durch das städtebaulich orientierte Büro
- Diskussion, Ergänzung und Bestätigung dieses Konzeptes durch die am Prozess Beteiligten und durch das Gremium
- Formulierung einer Beschlussempfehlung als Entscheidungsgrundlage für die Fachausschüsse und den Stadtrat

3

Überblick zum Planungsprozess

Phase 1: Vorselektion und Werkstattverfahren

Der erste Teil behandelte die prinzipielle inhaltliche Richtung, welche das Projekt nehmen sollte. Hierzu wurden die Interessen und Wünsche der Akteure in einer Vielzahl von Interviews und Gesprächen analysiert. Danach wurden ausgeloste Bürgerinnen und Bürger eingeladen, in öffentlichen Veranstaltungen und speziell angebotenen Werkstätten (Workshops) mit Vertretern aus Politik und Verwaltung den Planungsprozess aktiv mitzugestalten und ihre Ideen einzubringen. Als Ergebnis lagen im Frühjahr 2016 zehn miteinander entwickelte Grundsätze vor, die vom Stadtrat beschlossen wurden.

Phase 2: Rahmenplan

Die zehn Grundsätze bildeten die Grundlage für die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans. Die Auswahl des für den Entwurf zuständigen Planungsbüros wurde durch die Stadtverwaltung vorbereitet und gemeinsam mit den Teilnehmern des Werkstattgremiums vorgenommen. Das Gremium hatte nun erneut die Möglichkeit, den weiteren Prozess zu beeinflussen. In Zusammenarbeit mit dem ausgewählten Planungsbüro Albert Speer & Partner (AS+P) aus Frankfurt/Main wurde der Entwurf des Rahmenplans in vielen Veranstaltungen und Werkstätten nach und nach verfeinert, bis sich schließlich ein klares Bild der gewünschten neuen städtebaulichen Figur herausbildete.

Phase 3: Investorenauswahl und Qualifizierung

Der dritte Teil des Planungsprozesses soll sich nun im Anschluss mit der Auswahl von Investoren und der Weiterführung des Entwurfes auf architektonischer und landschaftsplanerischer Ebene bis hin zu den Ausführungsplanungen für Gebäude, Frei- und Verkehrsflächen beschäftigen, an die sich die Realisierung anschließt.

Prozessablauf Stadtmitte/Eichplatz-Areal

Start

Stadtratsbeschluss zur Wiederaufnahme
der Entwicklung des Eichplatz-Areals

März 2015

BESCHLUSS

Vorsondierung und Werkstattverfahren

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

Ergebnis

Grundsätze, Ziele und Entwicklung
07/2015 – 04/2016

BESCHLUSS

Rahmenplan

Drei öffentliche Veranstaltungen mit Diskussion
Vier Aktivwerkstätten, Jugendbeteiligung
Ausstellung, Rückkopplung mit der Öffentlichkeit

Ergebnis

Rahmenplan Eichplatz-Areal
07/2016 – 12/2016

BESCHLUSS

Markterkundung, Investorenauswahl Architektonische Qualifizierung Planung Stadtgarten und öffentlicher Raum

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

Ergebnis

Genehmigungsfähige Planungen
ab 2017

BESCHLUSS

Realisierung,
gegebenenfalls in Schritten

Schema des Planungsprozesses

4

Entwicklung der zehn Grundsätze

4.1 Vorsondierung

Prozessablauf

Phase 0
Akteursanalyse und Vorgespräche

bis einschließlich 44. KW 2015

Phase 1
Öffentliches Forum

Abendveranstaltung, Dauer ca. 2,5 h, offen für Jeden

Fr. 30.10.2015, 18.00 – 20.30 Uhr

Phase 2
Zweistufiges Werkstattverfahren

Zwei-Tagesveranstaltung, je 10.00 – 16.00 Uhr
Begrenzte Teilnehmerzahl (53 Personen)

Sa. 14.11. und Sa 28.11.2015

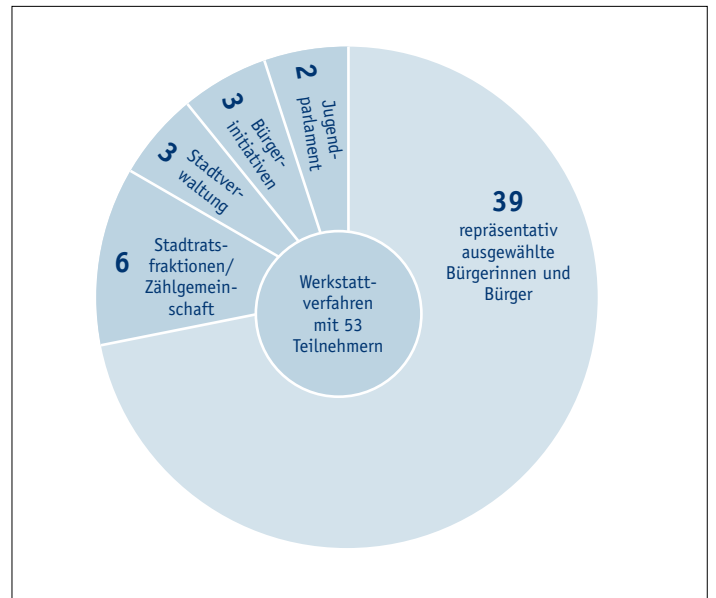
Phase 3
Öffentliches Abschlussforum

Abendveranstaltung, Dauer ca. 2 h, offen für Jeden

Februar 2016



Motivation der Teilnehmer



Zusammensetzung der Teilnehmer

Akteursanalyse

Im Sommer 2015 wurde mit der neuen Beplanung des Eichplatzes offiziell begonnen. Um manche Unzulänglichkeiten des vorherigen Prozesses nicht zu wiederholen, wurde ein umfassendes Bürgerbeteiligungsverfahren beschlossen. Die ersten Untersuchungen richteten sich an unmittelbar an den Planungen beteiligte Akteure. So wurden beispielsweise Vertreter des Stadtrates und der Stadtverwaltung, aber auch Vertreter der Presse, Wirtschaft und Wissenschaft zu aktuellen Herausforderungen rund um den Eichplatz befragt. Als Ergebnis dieser Befragungen wurde deutlich, dass trotz unterschiedlicher Wahrnehmung des Areals der Eichplatz als dringend verbesserungswürdig angesehen wird. Eine weitere Erkenntnis der Analyse war die Unterscheidung zwischen einer inhaltlich-sachlichen und einer persönlich-emotionalen Ebene. Beide mussten im Planungsprozess berücksichtigt, aber voneinander getrennt werden.

Auftaktveranstaltung

In mehreren Veranstaltungen wurden anschließend die Jenaer Bürgerinnen und Bürger eingeladen, um an der partizipativen Neuplanung mitzuwirken. Am 30. Oktober 2015 fand hierzu eine öffentliche Auftaktveranstaltung statt, an der fast 200 Interessierte teilnahmen. Bei einer Befragung der Anwesenden zu ihrer Motivation wurde deutlich, dass viele Bürger die Chance zur Mitgestaltung schätzen und sich darüber hinaus auch sehr für das Planungsgeschehen im Stadtzentrum interessieren.



Auftaktveranstaltung im Volkshaus Jena



Vorstellung der zehn Grundsätze der Entwicklung



Ergebnisse der Jugendwerkstatt

4.2 Bürgerwerkstätten

Werkstattverfahren

Parallel dazu wurden per Zufallsstichprobenverfahren 1.000 Jenaer Bürgerinnen und Bürger aus allen Bereichen der Gesellschaft für eine Bürgerwerkstatt ausgewählt und befragt. Davon sagten 39 Interessierte ihre Teilnahme zu und beteiligten sich zusammen mit Vertretern der Stadtverwaltung, des Stadtrates, verschiedener Bürgerinitiativen und des Jugendparlamentes an der Ideenfindung. Am 14. und 28. November 2015 fanden unter der Moderation des Planungsbüros StadtLabor ganztägige Werkstätten statt, in denen die Vertreter der Bürgerschaft ihre Ideen und Wünsche zur Diskussion einbringen konnten. Zusätzlich wurde aufgrund des großen Diskussionsbedarfs am 23. Januar 2016 ein weiterer Werkstatt-Termin angeboten. Die in den drei Werkstattveranstaltungen erarbeiteten Vorstellungen wurden anschließend in zehn Grundsätzen zusammengefasst und in einer „kleinen Werkstatt“ am 25. Februar 2016 zur Vorlage beim Stadtrat abgestimmt.

Jugendwerkstatt

Zusätzlich zu diesen Veranstaltungen wurden auch Kinder und Jugendliche zu ihrer Meinung über die Neuplanung am Eichplatz befragt. Dazu fand am 04. März 2016 eine spezielle Jugendwerkstatt statt. Hier hatten die Jugendlichen verschiedener Schulformen die Möglichkeit, ebenfalls am Planungsprozess teilzunehmen und brachten gute Ideen ein, welche mit in die vorher als Entwurf erarbeiteten Grundsätze einfließen.

Abschlussveranstaltung

Die abschließenden Erkenntnisse in Form der zehn Grundsätze wurden schließlich am 16. März 2016 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und diskutiert.

Anschließend wurden die Grundsätze dem Stadtrat vorgelegt und mit großer Mehrheit beschlossen. Sie bilden seitdem die offizielle Grundlage für die nachfolgenden Entwicklungen.

4.3 Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Besonders hervorzuheben ist des Weiteren die öffentliche Vortragsreihe „Eine urbane Mitte für Jena“, welche von den Bürgerinnen und Bürgern der Bürger-AG Eichplatz in Zusammenarbeit mit der Stadt Jena organisiert wurde, und die die Ideenfindung zusätzlich unterstützte. Namhafte Referenten stellten in fünf Veranstaltungen aktuelle Trends der Stadtentwicklung vor und erläuterten, mit welchen

Herausforderungen die heutige Planung konfrontiert ist. Parallel führte der BDA Thüringen gemeinsam mit der Stadt Jena eine vierteilige und ebenfalls gutbesuchte Veranstaltungsreihe durch. „Inspiration für Jena“ wurde im neuen Bauen in Tokyo, Zürich und Kopenhagen sowie beim stadträumlichen Gestalten gesucht und gefunden.



Veranstaltungspakete

INSPIRATION FÜR JENA

Neues Bauen in Tokyo

Vortrag:
Dr.-Ing.habil. **Matthias Lerm**
Stadtarchitekt Jena

Di · 15. März 2016
19 Uhr · Rathaus · Plenarsaal

BDA-Thüringen-Preis 2015
Vernissage 15. März - 18 Uhr · Rathaus - Diele
Begrüßung: Dr.-Ing. Claus D. Worschech
Ausstellung 15.3. - 14.4. 2016
Mo - Fr - 9.00 - 16:00 Uhr

Weitere Vorträge der Reihe **INSPIRATION FÜR JENA:**

7. Juni 2016
Neues Bauen in Zürich
Amr Soliman, Architekt ETH SIA BSA · Zürich

27. September 2016
Neues Bauen in Kopenhagen
Dr. Anke Schettler · Architektin · Weimar

15. November 2016
Urbane Räume aus der Sicht der Wahrnehmungsästhetik
Prof. Ralf Weber · Architekt · TU Dresden

Herzliche Einladung an alle Interessierten!

BDA
Bund Deutscher Architekten

JENA
LICHTSTADT.

Eine gemeinsame Veranstaltung des Bundes Deutscher Architekten BDA und der Stadt Jena, Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt

Foto: Stadt Jena / Matthias Lerm

5

Beschluss der Grundsätze zur Entwicklung des Eichplatzareals

BESCHLUSSE
Nr. 16/0825-BV

Stadtrat Jena

Jena, 28.04.2016

BESCHLUSS

Nr. 16/0825-BV

vom 27.04.2016

Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des Eichplatzareals

Veränderungen bzw. Ergänzungen:

Der Beschlusspunkt 002 lautet geändert wie folgt:

002 Die weitere Entwicklung des Eichplatzareals erfolgt schrittweise und transparent unter Beteiligung des Werkstattgremiums sowie der Öffentlichkeit mit externer Moderation. Die Grundsätze zur Entwicklung bilden die Aufgabenstellung für die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans durch ein städtebaulich orientiertes Büro, der dem Stadtrat Ende 2016 zur Entscheidung vorgelegt wird.

Der Beschluss wurde durch die anwesenden 37 Stimmberechtigten mehrheitlich bestätigt.


Dr. Albrecht Schröter
Oberbürgermeister



Der Stadtrat beschließt:

001

Die Grundsätze zur Entwicklung Stadtmitte / Eichplatzareal, die im Werkstattverfahren entwickelt wurden, werden bestätigt und der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt.

002

Die weitere Entwicklung des Eichplatzareals erfolgt schrittweise und transparent unter Beteiligung des Werkstattgremiums sowie der Öffentlichkeit mit externer Moderation. Die Grundsätze zur Entwicklung bilden die Aufgabenstellung für die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans durch ein städtebaulich orientiertes Büro, der dem Stadtrat Ende 2016 zur Entscheidung vorgelegt wird.

Begründung:

Zu 001

Am 25.03.2015 hat der Stadtrat beschlossen, die Entwicklung des innerstädtischen Areals um den Eichplatz wieder aufzunehmen. Nach der Auftaktveranstaltung am 30.10.2015 wurde für das Werkstattverfahren ein Gremium aus Vertretern der Bürgerschaft, der Politik, der Bürgerinitiativen, des Jugendparlaments und der Verwaltung gebildet. In drei ganztägigen Veranstaltungen (November 2015 und Januar 2016) wurden die als Anlage 1 beigefügten zehn Grundsätze erarbeitet. Die Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses wurden am 16.03.2016 einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

Zu 002

Auf Grundlage der Grundsätze aus dem Werkstattverfahren werden durch Fachplaner städtebauliche und freiraumplanerische Lösungen entwickelt, die dann in einem Rahmenplan dargestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.



Arbeiten in Bürgerwerkstätten

Ziele für die Entwicklung – Die Zehn Grundsätze im Überblick:

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

Das Eichplatzareal soll entwickelt und gestaltet werden, da der gegenwärtige Zustand unbefriedigend ist.

Wie die gesamte Stadtmitte soll es ein Ort für alle Generationen und sozialen Schichten werden. Bürgerinnen und Bürger der Stadt Jena genauso wie Besucherinnen und Besucher jeden Alters sollen sich hier gerne aufhalten und die verschiedenen Angebote nutzen.

Das Eichplatzareal soll durch seine städtebaulich-architektonische Gestaltung eine Besonderheit für Jena darstellen und überregionale Ausstrahlung besitzen.

Diskutiert wurde eine mögliche Berücksichtigung des Themas Lichtstadt und ob das Areal eine besondere symbolische Bedeutung für die Stadt Jena erlangen sollte.

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.

Das Eichplatzareal eignet sich als gesamtstädtischer und regionaler Anziehungspunkt für vielfältige zentrale Funktionen. Zudem sollen die öffentlichen Räume und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu flexibler Nutzung einladen. Dabei müssen nicht alle gewünschten Nutzungen direkt auf dem Eichplatzareal angesiedelt werden, sondern können sinnvoll auf die gesamte Stadtmitte verteilt werden.

Allein die aktuellen Überlegungen und Planungen zeigen, wie viel Potenzial in Baulücken und freien Flächen zur Weiterentwicklung und Umstrukturierung in Jenas Stadtmitte steckt.

So ist die noch unbebaute Fläche im Bereich Engelplatz/Neugasse für kulturelle Zwecke vorgesehen, zumal sie sich wegen der alljährlichen Kulturarena nur bedingt zum Wohnen eignet. Dort könnten Einrich-

tungen wie die Ernst-Abbe-Bibliothek oder ein Bürgerhaus angesiedelt werden. Das Volkshaus wird nach der Sanierung neben einer Nutzung für die Philharmonie möglicherweise auch als Kongresszentrum genutzt werden können.

Am Inselplatz wird der neue Campus der Universität entstehen.

Die ehemaligen Universitätskliniken im Bachstraßenareal eignen sich für eine gemischte Nachnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen. Unter weitestgehender Erhaltung des denkmalgeschützten Baubestandes sollen zudem Angebote für Gewerbe, Existenzgründer, Coworking, Kultur und Gastronomie entstehen. Durch die unmittelbare Nähe zur Grete-Unrein-Schule wäre es auch ein potenzieller Platz für ein Jugendzentrum.

Grundstücke wie z. B. Am Rähmen, hinter dem Volksbad, in der Jenergasse oder zwischen Stadtkirche und Universität bieten sowohl privaten Entwicklern als auch der öffentlichen Hand Entwicklungspotenziale, unter anderem für innerstädtisches Wohnen, aber auch für andere Nutzungen.

Dem Eichplatzareal kommt durch seine zentrale Lage eine besondere Rolle zu. Sein Potenzial besteht darin, Nutzungen zu ermöglichen, die für die gesamte Stadt und das Umland interessant sind, und zugleich öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten.

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

Das Eigentum der Stadt Jena am gesamten Eichplatzareal wird als sehr wertvoll empfunden. Vor allem birgt es die Chance einer langfristigen Einflussnahme der Stadt auf die Entwicklung. Dies kann sowohl über planerische Festsetzungen als auch über individuelle Vereinbarungen mit Bauwilligen in Kauf- oder Pachtverträgen erfolgen. Dabei steht das städtische Eigentum bei öffentlichen Räumen außer Frage. Unter Umständen ist die Sicherung öffentlicher Wegebeziehungen auch bei der Veräußerung von Flächen sinnvoll und erforderlich.

Die im Beteiligungsverfahren erarbeiteten Planungsziele sollen durch entsprechende Bedingungen in den Erbbaupacht- bzw. Kaufverträgen gesichert werden.

Diskutiert wurde auch die Möglichkeit, dass Bürger oder Bürgergruppen selbst als Akteure und Investoren auftreten 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.

Der Wunsch nach einem Nutzungsmix zieht sich wie ein roter Faden durch alle Diskussionen zum Eichplatzareal. Dies umfasst den Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Büros, Hotels usw. Die Angebotsvielfalt soll sich dabei auch in den Flächengrößen widerspiegeln, wobei großer Wert auf Kleinteiligkeit gelegt wird. Ein solcher Nutzungs- und Angebotsmix entspricht dem Charakter der Jenaer Innenstadt.

Insbesondere bei den Wohnangeboten wird eine große Vielfalt für möglichst unterschiedliche Zielgruppen angestrebt. Mit Hilfe der Wohnungsbauförderung sollen auch preisgünstige Wohnungen entstehen und damit zu einer sozialen Mischung sowie zu einer besseren Akzeptanz des Vorhabens beitragen.

Neben den vielfältigen Gebäudenutzungen soll auch der öffentliche Raum zu einer flexiblen, nichtkommerziellen Nutzung einladen.

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

Das Eichplatzareal soll in einem ausgewogenen Verhältnis von bebauten Flächen und öffentlichen Räumen entwickelt werden. Zentraler Bestandteil der Planung soll die Schaffung einer zusammenhängenden, gut besonnten Freifläche als ein öffentlicher, frei zugänglicher Aufenthaltsort zum Wohlfühlen, ein Platz für Menschen, Feste und

Begegnung sein. Sitzflächen, Spielmöglichkeiten und Wasser bieten Raum zur Erholung und für soziale Kontakte ohne Konsumzwang.

In die zusammenhängende Freifläche können die umgebenden Straßen geschickt in die Gestaltung einbezogen werden. Freifläche, Bebauung und Grünflächen können sich durchdringen, sofern die flexible Nutzbarkeit gewährleistet ist.

Vorhandene Bäume werden nach Möglichkeit erhalten und sollen in die Gestaltung der Freifläche einbezogen werden. Bei entsprechendem Ausgleich vor Ort kann das Grün neu strukturiert werden, auch die Verpflanzung vorhandener Bäume ist dabei eine Option. Die Frei- und Grünflächen tragen zu einem günstigen Mikroklima bei.

Der Freiflächenanteil, die exakte Lage der zusammenhängenden Freifläche und die Aufteilung sind ausführlich und heiß diskutiert worden. Eine genaue Flächengröße wurde von den Teilnehmern letztlich nicht vorgegeben, da es stark von den städtebaulichen und architektonischen Entwürfen abhängen kann, ob eine Freifläche einer bestimmten Größe als ausreichend empfunden wird oder nicht. Auch wäre es denkbar, Bebauung und Freifläche miteinander zu verweben. Eine weitere Annäherung an Aufteilung und Größe der Flächen ist ein wichtiges Thema künftiger Planungen. Dabei sollten die Themen nutzbarer, beispielbarer, öffentlicher Raum und zusammenhängende Freifläche ein deutlich größeres Gewicht haben als in den bisherigen Entwürfen.

06 Das Eichplatzareal soll eine eigene, vielfältige und qualitätsvolle 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.

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Eichplatzareals soll sich durch Vielfalt auszeichnen und ein unverwechselbares Gesicht erhalten. Dabei muss auch das Thema nachhaltiges und energieeffizientes Bauen, zum Beispiel mit begrünten Dachflächen und



Arbeiten in Bürgerwerkstätten

vertikaler Begrünung, berücksichtigt werden. Eine historisierende Bebauung des Eichplatzes, beispielsweise durch Kopien historischer Fassaden, wird abgelehnt. Die Höhe der Bebauung kann zwischen den historischen Gebäuden und den Hochhäusern vermitteln. Eine kleinteilige Bebauung ist ebenso möglich wie eine Gestaltung mit Schrägdächern. Offenheit und Helligkeit sollen durch ein angemessenes Verhältnis von Straßenbreite und Gebäudehöhe gesichert werden. Außer der Bebauung soll eine zusammenhängende Freifläche entstehen. Darüber hinaus sollte der Umgang mit dem Turmsockel des Einkaufszentrums neuemitte jena in die Betrachtungen einbezogen werden.

An der Johannisstraße ist eine mögliche Bebauung in der weiteren Planung besonders sensibel zu bearbeiten. Hier zeigte sich in der Diskussion ein uneinheitliches Meinungsbild. Einigkeit bestand im Erhalt der Blickachse auf die Stadtkirche. Viele Teilnehmer halten zumindest eine teilweise Bebauung an der Südseite der Johannisstraße für möglich. Zugleich wurde aber auch auf die bestehenden Qualitäten mit Straßengrün und auf die Balkonsituation dieser Straße hingewiesen. Für die Lage der gewünschten zusammenhängenden Freifläche gab es keine Präferenz, allerdings konnte sie sich niemand an der Kollegien-gasse vorstellen.

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.

Das Eichplatzareal besitzt durch seine zentrale Lage in Jena eine hervorragende ÖPNV-Erschließung. Attraktive Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger sollen durch ein öffentlich frei zugängliches Wegenetz durch das gesamte Areal geschaffen werden. Der Lieferverkehr kann oberirdisch zeitlich begrenzt zugelassen werden. Einigkeit bestand darüber, dass für das Pkw-Parken eine Tiefgarage gebaut werden soll. Oberirdisches Parken, auch Kurzzeitparken, wird abgelehnt. Kurzzeit-

parken und Familienparkplätze sollen in der Tiefgarage entstehen. Die Anzahl der Zufahrten ergibt sich aus der Zahl der Stellplätze. Fragen der Garagengröße, Kapazität und Verkehrsorganisation hängen stark von der künftigen Nutzung und Bauentwicklung ab und sind durch entsprechende Untersuchungen zu klären. Die Erreichbarkeit einzelner Ziele oder Gebäude für Behinderte unterliegt gängigen Regelungen.

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

Eine wirtschaftlich tragbare Realisierbarkeit wird für die Umsetzung der Bebauung des Areals als eine der Grundbedingungen angesehen. Der Einsatz von Fördermitteln, alternativen Finanzierungsmöglichkeiten oder Querfinanzierungen sollte für weniger rentierliche, aber nachgefragte Nutzungen berücksichtigt werden. Um diese Ziele zu erreichen, werden sie mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich festgehalten.

Unterschiedliche Investoren sind für die Entwicklung des Eichplatzareals erwünscht, z. B. Jenaer Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, Bauherrengemeinschaften, Privatinvestoren und andere. Sofern es wirtschaftlich möglich ist, sollten der Bau und das Betreiben der Tiefgarage durch die Stadt Jena erfolgen.

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

Ein großes Potenzial wird darin gesehen, auch für eine schrittweise Entwicklung des Gebiets offen zu bleiben. Damit können Spielräume und Flexibilität für zukünftige Entwicklungen der Stadt erhalten werden. (Vorübergehend) nicht bebaute Teilflächen sollen dennoch sinnvoll nutzbar, gepflegt und gestaltet sein, z. B. durch temporäres Grün

oder als Freifläche.

Auch bei einer nur teilweisen Bebauung dürfen keine längerfristig unattraktiven oder nicht nutzbaren Flächen entstehen.

Maßnahmen im angrenzenden öffentlichen Raum, welche die zukünftige Entwicklung nicht behindern, wie z. B. die Umgestaltung des Kirchplatzes, können bereits vorab durchgeführt werden.

Bis zu einer Entwicklung des Eichplatzareals sollte durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Pflege der Grünfläche und Ordnung des ruhenden Verkehrs, die Situation verbessert werden.

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

Das Eichplatzareal hat eine lange Planungsgeschichte. Aus diesen vielfältigen Erfahrungen ergibt sich, dass die Entwicklung des Areals mit einer transparenten und schrittweisen Begleitung einhergehen muss. Ausgehend von den Grundsätzen folgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes unter Hinzuziehung von Fachleuten. Dieser Rahmenplan entwickelt Vorschläge für ein räumlich-funktionales Leitbild, das Möglichkeitsräume offen lässt. Die Entwicklung einzelner Bauvorhaben soll dann durch architektonische Qualifizierungsverfahren (z. B. Wettbewerbe) präzisiert werden.

Wichtige Kriterien für das weitere Verfahren sind Vertrauen, Sachlichkeit und Transparenz sowie die politische Legitimierung einzelner Schritte durch Stadtratsbeschlüsse. Der Prozess wird extern moderiert und durch den eingeführten Teilnehmerkreis aus den Werkstätten und die breite Öffentlichkeit begleitet.



6

Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans

6.1 Planungsprozess und Vorbereitung

Ziele des Rahmenplans

Die vom Stadtrat bestätigten zehn Grundsätze sind Grundlage der im Rahmenplan entwickelten städtebaulichen Gestalt. Bei der Erarbeitung des Rahmenplans spielte erneut die Beteiligung der Bürgerschaft eine entscheidende Rolle. Von der Auswahl des zuständigen Planungsbüros bis zur Einreichung des Rahmenplans wurden alle Entwicklungen in enger Zusammenarbeit mit den engagierten Teilnehmern der Werkstätten erörtert, ausgearbeitet und fertiggestellt.

Auswahl des Planungsbüros

Für die Erstellung des Rahmenplans wurde ein Verfahren gewählt, in einem iterativen Prozess aus einer großen Anzahl von Ideen und Ansätzen, in enger Abstimmung mit dem Werkstattgremium und der Öffentlichkeit Schritt für Schritt zu einem breit getragenen Ergebnis zu finden.

Hierzu wurden deutschlandweit mehrere Büros angefragt und nach Jena eingeladen. Nun hatten die Mitglieder des Werkstattverfahrens und die Vertreter der Stadtverwaltung die Möglichkeit, die unterschiedlichen Planungsbüros mit ihren Referenzen und Planungsansätzen kennenzulernen und anhand einer Matrix zu entscheiden, welches von ihnen den Entwicklungsprozess fortführen sollte. Die Wahl fiel auf das Planungsbüro Albert Speer & Partner (AS+P) aus Frankfurt/Main.



Präsentation des städtebaulichen Rahmenplans



1

Öffentliche Impulsveranstaltung
Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium

Fr. 29.07.2016
19.00 – 21.00 Uhr, Rathausdiele

2

**Öffentliche Vorstellung
und Diskussion Lösungsansätze**
Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium

Fr. 02.09.2016
19.00 – 21.00 Uhr, Volksbad

**Ausstellung/Internet/Möglichkeit der
Öffentlichkeit zur Kommentierung**

37. und 38. KW
Rathausdiele

3

Öffentliche Vorstellung Rahmenplanentwurf
Öffentliche Vorstellung Rahmenplanentwurf

Fr. 04.11.2016
19.00 – 21.00 Uhr

**Politisches Verfahren: Stadtentwicklungs-
ausschuss/Beschluss Stadtrat**

Jahresende 2016

Schema des Planungsprozesses

6.2 Werkstätten

Erste Werkstatt

Nun begann die Erstellung des Rahmenplans in mehreren Aktivwerkstätten mit Vertretern von AS+P und den Mitgliedern des Werkstattgremiums. In der ersten Veranstaltung wurden fünf verschiedene Denkrichtungen erarbeitet, die sich jeweils auf unterschiedliche Entwurfsansätze bezogen. Von diesen fünf Varianten wurden drei Schwerpunkte als geeignet erachtet und fortgeführt.

schende aber glückliche Kombination. Aus den anfänglich fünf Hauptdenkrichtungen mit 27 Vorschlägen entwickelte sich innerhalb weniger Monate ein klares Bild des zukünftigen Städtebaus.

Zweite Werkstatt + Zwischenwerkstatt

Im zweiten Teil wurden die drei Schwerpunkte von den Planern von AS+P aufgegriffen und zu vier neuen Varianten weiterentwickelt. Diese wurden wiederum in der zweiten Aktivwerkstatt vorgestellt und von den Bürgerinnen und Bürgern bewertet. Es ergaben sich zwei bevorzugte Varianten, welche anschließend weitergeführt wurden. Diese wurden in einer Zwischenwerkstatt erneut betrachtet und weiter ausgearbeitet. Von den daraus entstandenen drei Entwurfsvorschlägen wurden zwei verworfen. Die verbliebene Variante wurde als Grundlage für den letzten Schritt des Entwicklungsverfahrens verwendet. Gleichzeitig wurden auch in diesem Teilabschnitt des Planungsprozesses wieder Kinder und Jugendliche in einer speziellen Jugendwerkstatt zur Entwurfsfindung befragt. Die dort entwickelten Erkenntnisse flossen ebenfalls in die Verfeinerung des Entwurfskonzeptes ein.

Dritte Werkstatt

In der letzten Aktivwerkstatt wählten die Mitglieder zusammen mit den Planern die finale Vorzugsvariante des Rahmenplanentwurfes aus – zwei Untervarianten in einer Leitidee zusammengeführt – als neue, überra-



Vorstellung der Denkrichtungen



Entwurfsarbeit



Arbeit im Plenum



Diskussion von Varianten



Beratung am Modell



Ausstellung mit Kommentarmöglichkeit

Ausstellung

Während der Ausarbeitung fand im September 2016 eine zweiwöchige Ausstellung der Planungsentwicklung in der Rathausdiele statt. Während dieser Zeit konnten sich interessierte Bürger über den aktuellen Stand des Projektes informieren und Hinweise zur weiteren Bearbei-

tung geben. Die Ausstellung wurde von Mitarbeitern der Stadtverwaltung und an den Wochenenden auch von Mitgliedern des Werkstattremiums betreut. Die Einreichung von insgesamt 413 Hinweisen zeugt von dem hohen Interesse der Öffentlichkeit an diesem Projekt.



Panorama der Ausstellung



Präsentation des Rahmenplans

Abschlussveranstaltung

Die Vorzugsvariante wurde schließlich am 04. November 2016 öffentlich vorgestellt und gemeinsam mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie den Vertretern beteiligter Akteure diskutiert und verfeinert. Es entstand ein für alle Seiten zufriedenstellender Entwicklungsvorschlag, welcher mehrheitlich Zustimmung fand.



Entwurfspräsentation

7

Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans

BESCHLUSS
Nr. 16/1125-BV

Der Stadtrat beschließt:

001

Der Rahmenplan Eichplatzareal (Anlage, Stand 17.01.2017) wird als städtebauliche Grundlage für die Entwicklung des Eichplatzareals bestätigt.

002

Der Rahmenplan Eichplatzareal untersetzt die Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet „Mittelalterliche Altstadt“ und konkretisiert hierfür die Sanierungsziele.

003

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf Basis des Rahmenplanes bis zur Stadtratssitzung im März 2017 ein Konzept zur weiteren Vorgehensweise bei der Entwicklung des Eichplatzareals vorzulegen. Dazu gehört ein Verfahrensvorschlag zum Vermarktungskonzept, zur Sicherstellung einer breiten Bürgerbeteiligung, zu Verfahren der architektonischen Qualifizierung der Bauvorhaben und Nutzungen sowie zur Planung des Stadtgartens und der Straßen- und Platzräume.

Begründung:

zu 001

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 infragekommenden, deutschlandweit um Mitwirkungsbereitschaft nachgesuchten renommierten Planungsbüros – wurde das Büro Albert Speer und Partner (AS&P), Frankfurt/Main, gewonnen. Auch weiterhin moderiert vom Stadtlabor Leipzig, in bewährter Weise persönlich geleistet 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 mündete, aus denen schließlich das finale Rahmenplankonzept durch Fusion und Weiterentwicklung abgeleitet werden 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 einhellig zugunsten einer Dreiergruppe 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 stadträumlichen, funktionalen und verkehrlichen Aspekte einschließt.

zu 002

Die Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete des Modellvorhabens der Stadterneuerung Jena wurde 1993 beschlossen. Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Mittelalterliche Altstadt“ einschließlich erster Sanierungsziele erfolgte bereits 1991. Die Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete des Modellvorhabens der Stadterneuerung Jena weist das Eichplatzareal als Neubaubereich mit Mischnutzung bzw. potentiellen Wettbewerbsbereich aus.

Ein ursprüngliches Sanierungsziel war die weitestgehende Schließung der Südseite der Johannisstraße. Der Rahmenplan weicht durch das Freihalten des östlichen Teiles der Johannisstraße von einer straßenbegleitenden Bebauung durch die Anlage eines „Neuen Stadtgartens“ von dem Sanierungsziel ab. Das Sanierungsziel wird mit dem Beschluss zum Rahmenplan Eichplatzareal angepasst.

Die Rahmenplanung ist eine informelle Planung und gilt als Selbstbindung der Gemeinde. Für die Dauer der Gültigkeit der Sanierungsatzung für das Sanierungsgebiet ist die Rahmenplanung Grundlage für die Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen sowie von Entscheidungen der Stadt zu Anträgen auf sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 und § 145 BauGB.

zu 003

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“, also etwa Mehrfachbeauftragungen, nötig sein, bis die Ergebnisse all dieser Abstimmungen in den Kaufverträgen hinterlegt werden können.



8

Der städtebauliche Rahmenplan Eichplatzareal

8.1 Grundlagen

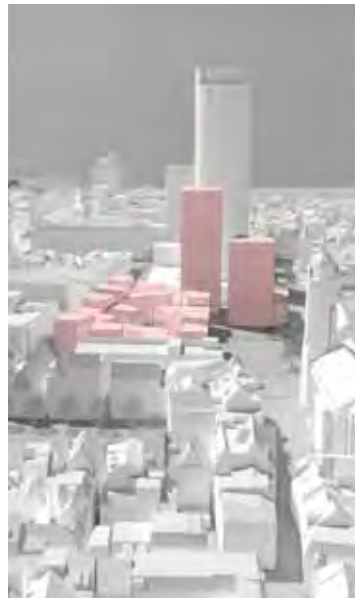
Anlass und Ziel

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 Gasen. 1945 setzte die großflächige Stadtzerstörung durch Bomben ein, gefolgt von Abrissen erhaltener und sogar wiederaufgebaute Bau- substanz in den Nachkriegsjahren. Seither steht der Name „Eichplatz“ auch für sozialistischen Größenwahn, der einerseits ein machtvoll- es Stadtzeichen setzte, die übrige Freifläche dann aber mangels öko- nomischer Kraft gelegentlichen Aufmärschen, die meiste Zeit jedoch langanhaltender städtebaulicher Ödnis aussetzte. Erst kürzlich schei- terte ein Wiederbebauungsprojekt am mehrheitlichen Bürgerwillen. Der nun vorliegende Rahmenplan schafft die Grundlage zur Neuge- staltung von Freiflächen, Straßen und Plätzen, zur Parzellierung und Bebauung und beantwortet damit zugleich die Frage, welchen Cha- rakter ein der Stadt Jena angemessenes Stadtzentrum im 21. Jahr- hundert aufweisen sollte.

Wie kam es zu dieser spannenden aktuellen Entwicklung? Nachdem das in den zwei Jahrzehnten seit der politischen Wende vorangetrie- bene Neubebauungsprojekt 2014 abgebrochen werden musste, fan- den sich schon im Sommer des gleichen Jahres engagierte Bürgerin- nen und Bürger, eingeladen durch Bürgerinitiativen und unterstützt durch die Stadt, zu freien, unmoderierten Bürgerwerkstätten in der Diele des historischen Rathauses ein, wo sie pfiffige Ideen, Vorschlä- ge 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.



Drei Hochpunkte



Zwei Hochpunkte



Ein Hochpunkt



Kein Hochpunkt

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 in Frage 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 werden 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 einhellig 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 stadträumlichen, 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 Löderstraße. Gleich bedeutsam sind die Anschlüsse von Johannis- und Weigelstraße aus Westen und Norden. Das herausragende neue



Eichplatzareal mit JenTower und Stadtkirche

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, entwickelt 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“, also 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.

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



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 wurden sowohl die Passgenauigkeit der Entwürfe in Bezug auf die Grundsätze berücksichtigt, als auch Kommentare und Feedback von Veranstaltungen und Ausstellung. Das 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.



Jugendworkshops

Arbeitsphase Rahmenplan

1 Öffentliche Impulsveranstaltung	29.07.2016
Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium – Sichtung und Eingrenzung erster Ansätze	30.07.2016
2 Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium – Konzentration auf drei Lösungsansätze	02.09.2016
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	07.10.2016
3 Aktivwerkstatt mit Werkstattgremium – Abstimmung Rahmenplan	04.11.2016
Öffentliche Vorstellung der Vorzugsvariante/Rahmenplanentwurf	04.11.2016
Politisches Verfahren – Stadtentwicklungsausschuss/Stadtrat	01.2017



Jugendworkshops



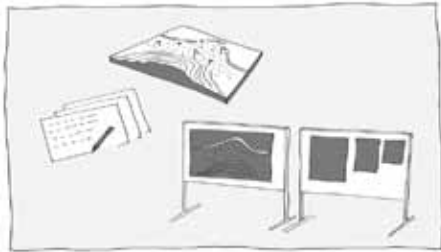
Arbeiten in Aktivwerkstätten





Arbeiten im Plenum

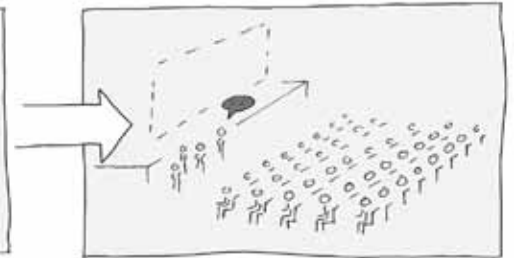




Ideen entwickeln und vorstellen



In Arbeitsgruppen prüfen und vertiefen



Im Plenum diskutieren und weitere Schritte vereinbaren

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. 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 ausgebreitet, beschrieben und besprochen.

Die Bezeichnung der Ansätze diente nicht zuletzt 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 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.



Bild der Altstadt als Schwarzplan

8.2 Analyse

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.

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.

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 Forschungszentrums des Volkseigenen Betriebs Carl Zeiss Jena.

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 Zugschnitt des Turmsockels und seine Abweichung von der Geometrie der Altstadt.



Historischer Eichplatz und Marktplatz



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



Skizze des Henselmann-Plans, große Variante



Skizze des Henselmann-Plans, kleine Variante



Realisierter Turm mit verbleibender Brachfläche



Situation 2016: Eichplatz als Parkplatz und Markt



Überlagerung Bebauungsmuster Altstadt – JenTower



Überlagerung Bebauungsmuster Altstadt – JenTower – Eichplatz

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 Neuaufgabe der Planungen kaum aus einer historischen 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 historische 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 Areal 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 Marktplatzes in den Körper des Stadtkerns



Einbindung des Eichplatzareals in den Raum der Stadt



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

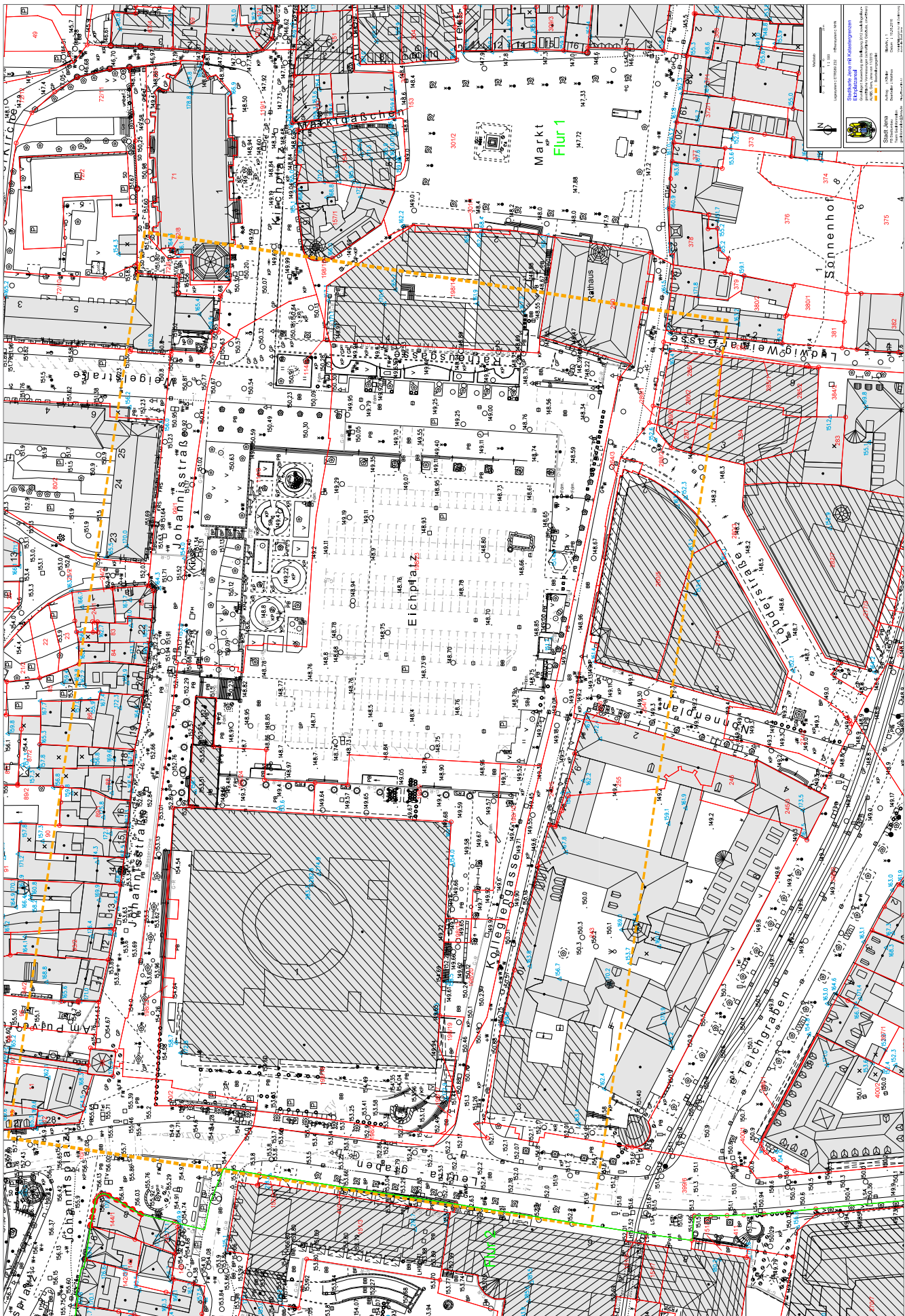
8.3 Partizipatives Entwurfsverfahren

Auswahl und Qualifikation der Denkansätze

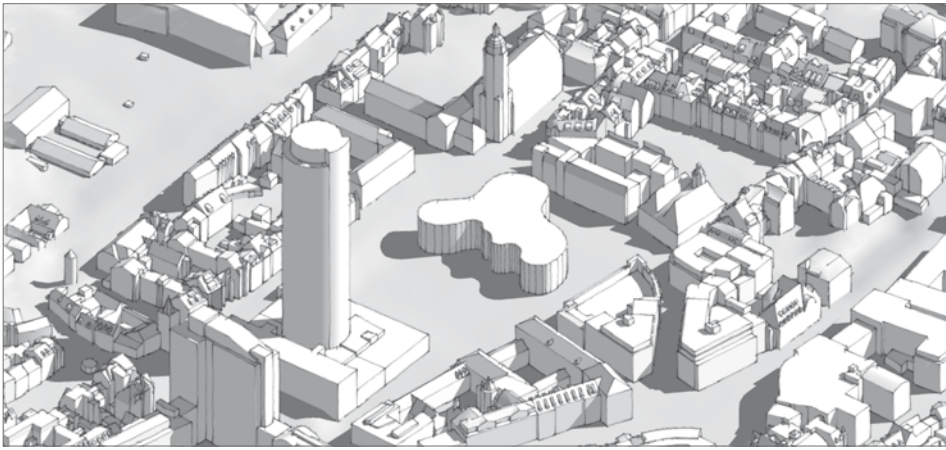
Die klassische Anzahl von etwa drei Vorzugsvarianten aus Frankfurter Perspektive mit dem Anspruch auf Vollständigkeit und Stimmigkeit wäre wohl a priori am Misstrauen und Zweifel der Beteiligten gescheitert. Diese Vermutung wurde letztendlich dadurch bestätigt, dass gegen Ende des Verfahrens selbst die 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 zugrunde liegt, wurde gewissermaßen in einem verkürzten 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 durchgeführten 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.



Engeres Untersuchungsgebiet



Variante 05

Erste Aktivwerkstatt und Plenum – 30.07.2016

1 Entwicklung mit großem Schwerpunkt Freiraum

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 Jen-Tower 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 05



Variante 01



Variante 02



Variante 03



Variante 04



Variante 06

2 Entwicklung in Anlehnung an das historische Bild

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:

- Wegführung 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

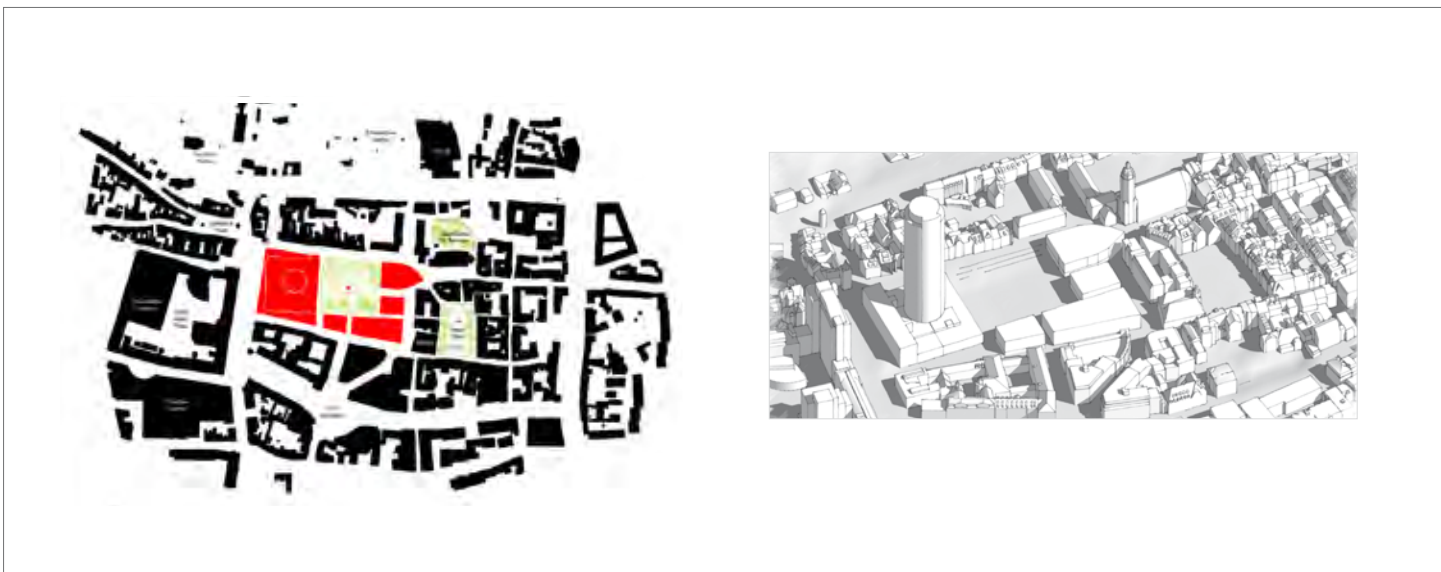
Dieser Ansatz soll nicht weiter verfolgt werden.



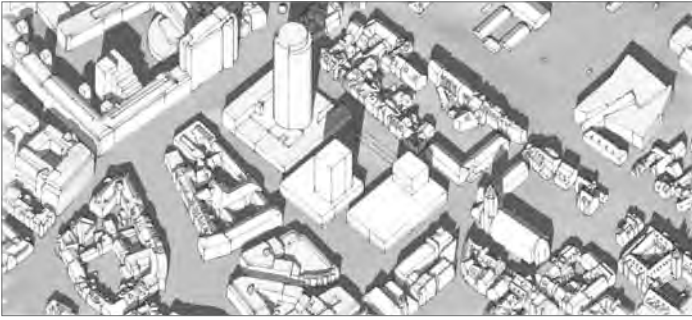
Variante 01



Variante 02



Variante 03



Variante 01

3 Entwicklung eines Bildes im Sinne der Moderne

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 „Tablettform“ 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

Dieser Ansatz soll nicht weiter verfolgt werden.



Variante 01



Variante 02



Variante 03



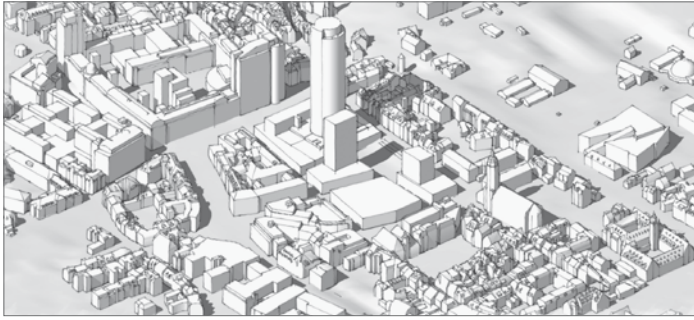
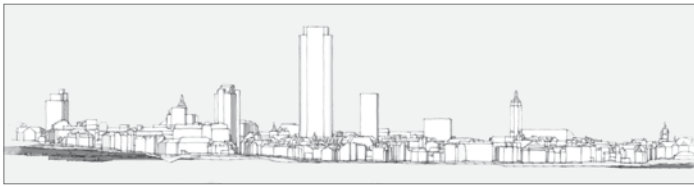
Variante 04



Variante 05



Variante 06



Variante 01

4 Entwicklung eines neuen Bildes – Polygonale Neuordnung

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 03



Variante 01



Variante 02



Variante 04



Variante 05



Variante 06



Variante 07



Variante 01

5 Entwicklung eines neuen Bildes – Freistellung JenTower

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.



Variante 04



Variante 01



Variante 02



Variante 03



Variante 05

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 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 unrealistisch darstellten. Im Zuge der neu verabschiedeten Zeitachse 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 1.05



Drei kompakte Solitäre mit einem Hochhaus im Zentrum



Variante 4.03 (A+B)



Neuer Freiraum am Kirchplatz
Hochhäuser im Zentrum – A



Neuer Freiraum am
Turmsockel – B



Variante 5.04



Ersatz für den bestehenden
Sockel mit Wohnnutzungen



Zwei neue Hochhäuser im
Zentrum des Areals



Kristalline Struktur



Polygonale Blockstruktur Variante 1

Zweite Aktivwerkstatt – 02.09.2016



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 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 weiter vertieft werden.



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.

Diese Lösung wurde verworfen.



Polygonale Blockstruktur Variante 2



Freistellung JenTower



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.

Diese Lösung sollte weiter vertieft werden.



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.

Diese Lösung wurde verworfen.



Fortschreibung der kristallinen Struktur



Fortschreibung der polygonalen Blockstruktur Variante 2

Zwischenwerkstatt – 07.10.2016



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.



Die Auflösung des Großblocks zugunsten von mehr Durchlässigkeit wurde positiv beurteilt. Der halböffentliche Charakter des Blockinnenraums wurde kritisch beurteilt.

Diese Lösung wurde verworfen.

Diese 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.

Diese Lösung sollte weiter vertieft werden.



Arbeitsmodell der dritten Aktivwerkstatt

Dritte Aktivwerkstatt – 04.11.2016

Insbesondere der Übergangsbereich zum Hochhaussockel des Jen-Towers 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



Westlicher Übergangsbereich zum Hochhaussockel des JenTowers als geradliniger Straßenraum



Arbeitsmodell Vorzugsvariante – Blick über den neuen Stadtgarten



Horizontales Prinzip: fließende Raumfolge – vertikales Prinzip: ansteigende Volumina

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.

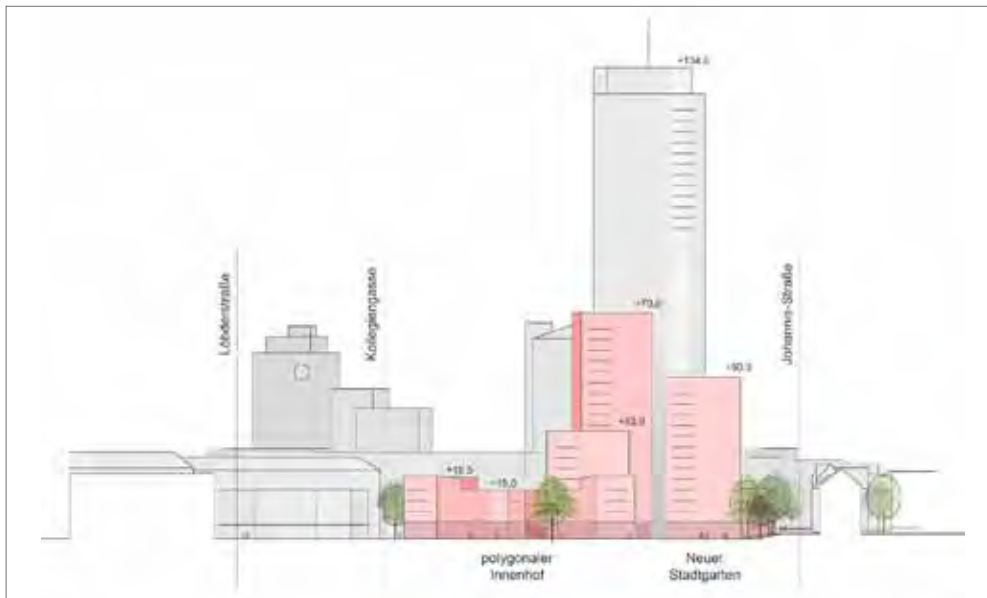
Es war der Wunsch der Bürger, dass nicht nur das innere Netz, sondern auch die Anschlussräume zum umgebenden Stadtraum so nahe wie möglich an die Maßstäblichkeit des bestehenden Gefüges herangeführt werden sollen. Enge ist im Falle der Altstadt von Jena ein Stimmung gebendes Merkmal. Standardgrundrisse, 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 B 59 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.



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 Schluß 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.

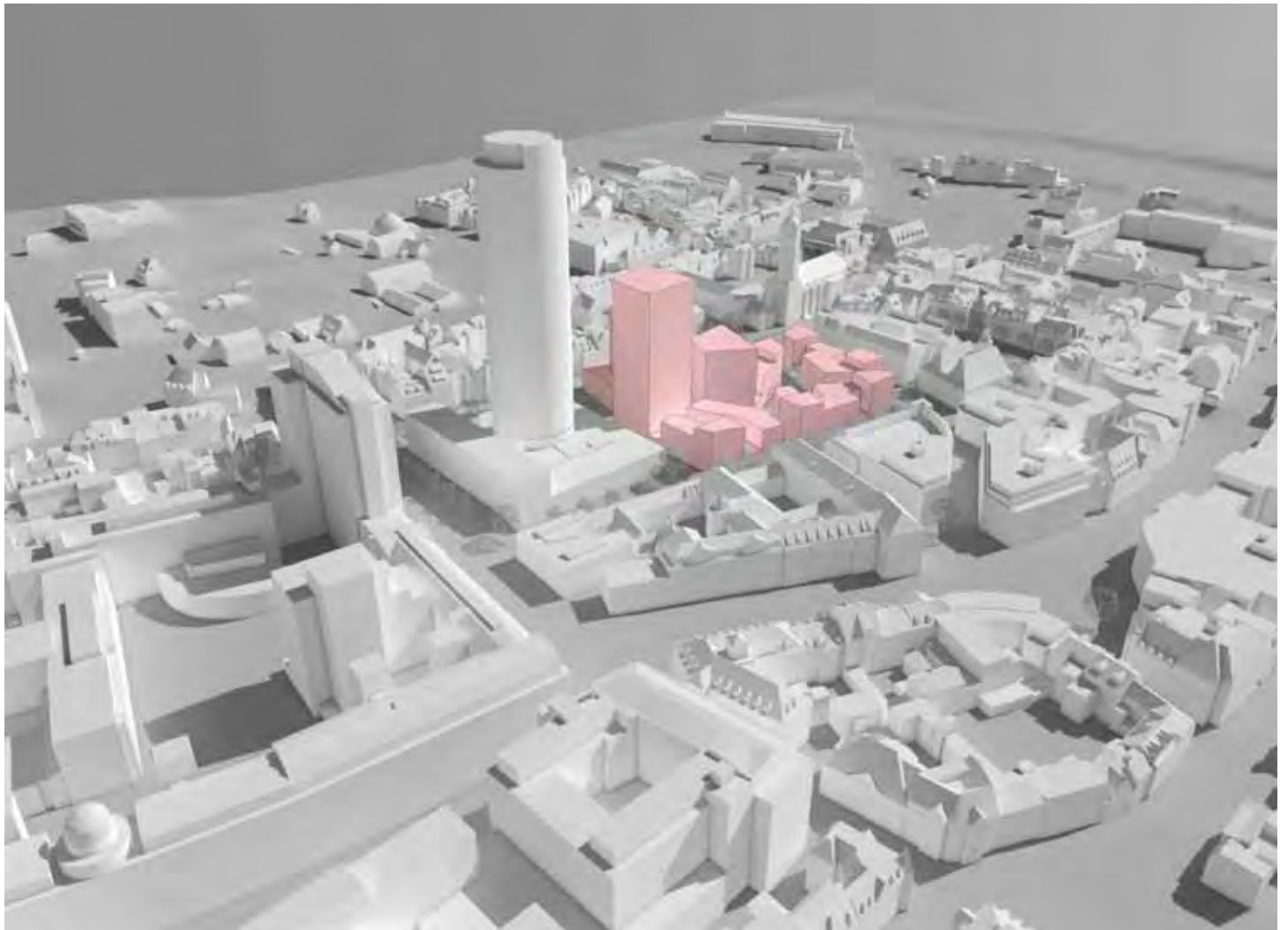
Im Binnenbereich ist die Möglichkeit eröffnet, maximal drei Hochpunkte von besonderer baulicher Qualität zu entwickeln. Die vorgeschlagenen Positionen konzentrieren sich auf die Mitte des Eichplatzareals, da hiermit ein gebührender Achtungsabstand zu der sensibleren kleinteiligen Umgebung eingehalten 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 beginnt mit 8–9 Geschossen im Osten, erhebt sich sodann, im Uhrzeigersinn betrachtet, auf 19–20 Geschosse und staffelt sich im Bereich der Johannisstraße auf 14–15 Geschosse ab. Diese Komposition soll aber so variabel gehalten werden, dass ggf. auch ein anderer Umgang mit der Stadtsilhouette möglich wird. Eine deutlichere Alleinstellung des JenTowers wäre durch einen einzelnen Hochpunkt im östlichen Bereich des Ensembles denkbar, der damit eine Referenzhöhe zur Hochhauscheibe B59 bilden würde. Sollte sich eine solche Lösung abzeichnen, könnte eine einfache Modellstudie im Stadtmodell nähere Aufschlüsse ergeben.

Der Rahmenplan hält eine solche Variante offen, um keine allzu engen Restriktionen gegenüber künftigen Akteuren zu signalisieren. Da das

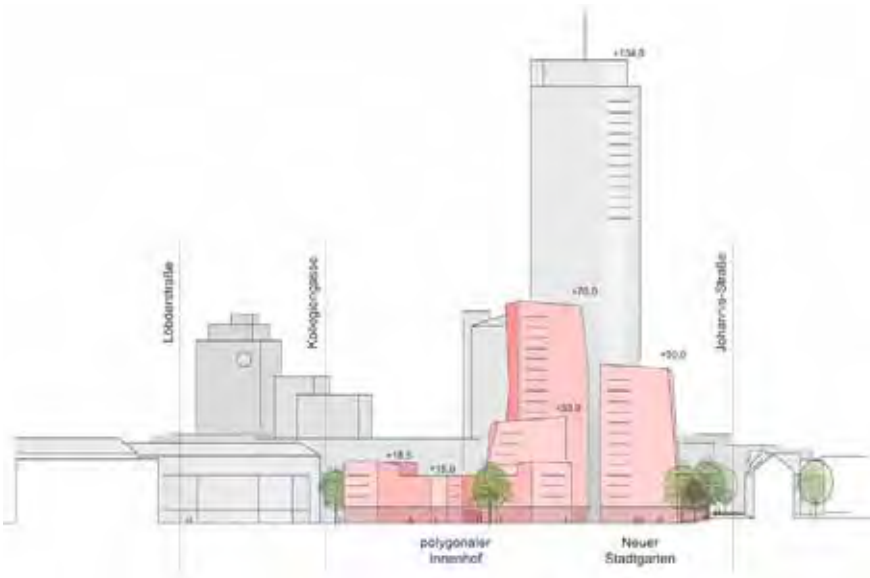
Hochhausthema im Verlaufe der Rahmenplanung mit großer Akzeptanz behandelt wurde, werden mögliche Modifikationen kommunizierbar sein. Nicht zuletzt wird die Frage der Hochhausformen auch in wirtschaftlicher Hinsicht diskutiert werden, was geringfügige Abweichungen zum Rahmenplan erwarten lässt.



Variante mit gestuften Hochhaustypen



Höhenstaffelung zum JenTower



Variante mit frei gestalteten Hochhaustypen

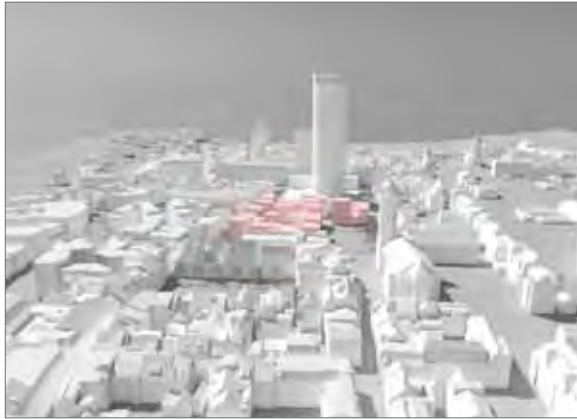


Korrespondenz mit der Hochhausseibe B 59

Lösungen:

ohne Hochpunkte

mit einem zentralen Hochpunkt

Blick von Osten über den Kirchplatz*Blick von Osten auf den neuen Freiraum am Achsenkreuz**Blick von Nordosten*

mit zwei Hochpunkten

mit drei Hochpunkten



Lösungen:

ohne Hochpunkte

mit einem zentralen Hochpunkt

Blick von Südosten*Blick von Süden über das Rathaus*

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.

mit zwei Hochpunkten

mit drei Hochpunkten





Zugangsbereich an der Rathausgasse mit innerer Wegeführung



Blick von Südosten



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



Blick von Süden



Vier Optionen zum Umgang mit Hochpunkten



Baubabschnitte 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.

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 Belegung 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 Wohnnutzungen 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.



Schematische Erdgeschossgrundrisse mit der Option auf zusätzliche Passagen

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 vermeiden, 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 Wohnungsgrundrisse 2. - 5. OG plus Hochhäuser



Zugang vom Holzmarkt mit Hochhaus als visuellem Ankerpunkt



Umgang mit Begrünung entlang der Ränder und innerhalb des neuen Stadtquartiers

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 Erschließungselementen. 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.



Mögliche Organisation der Hochhausgrundrisse



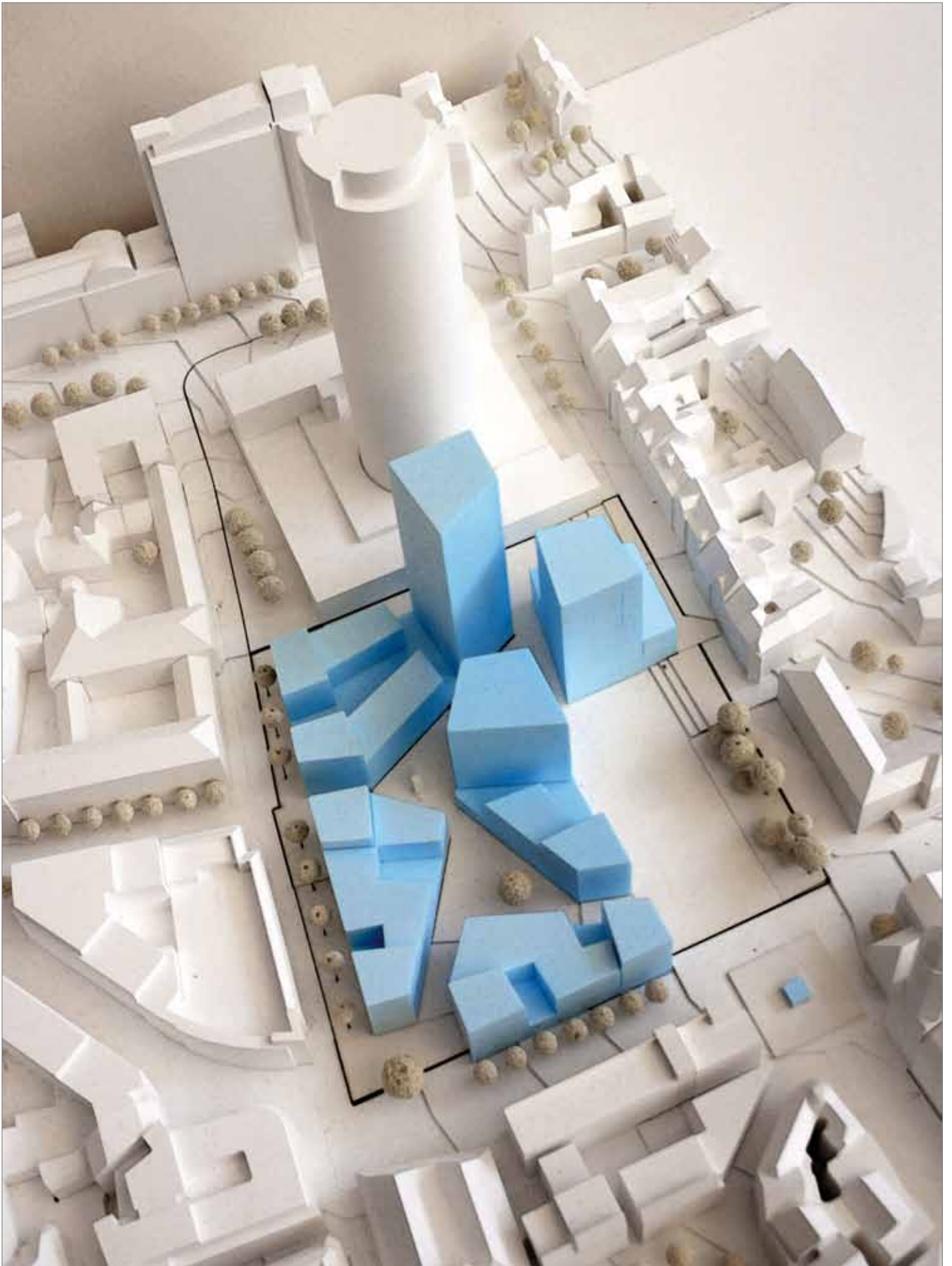
Überlagerung der ausgearbeiteten Variante mit den Konsequenzen der Änderungswünsche (rote Linie)

Vertiefung durch weitere Anregungen

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 Hochhaustrilogie 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.



Massenmodell des Rahmenplans

8.4 Rahmenkonzept

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. verengende 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 anbiedern 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 zuamengerückt und teilweise in ihrer räumlichen Ausrichtung spannungsvoll verdreht. Die Weiterbearbeitung in Frankfurt nahm diese Fragen und Erkenntnisse in spielerische 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.



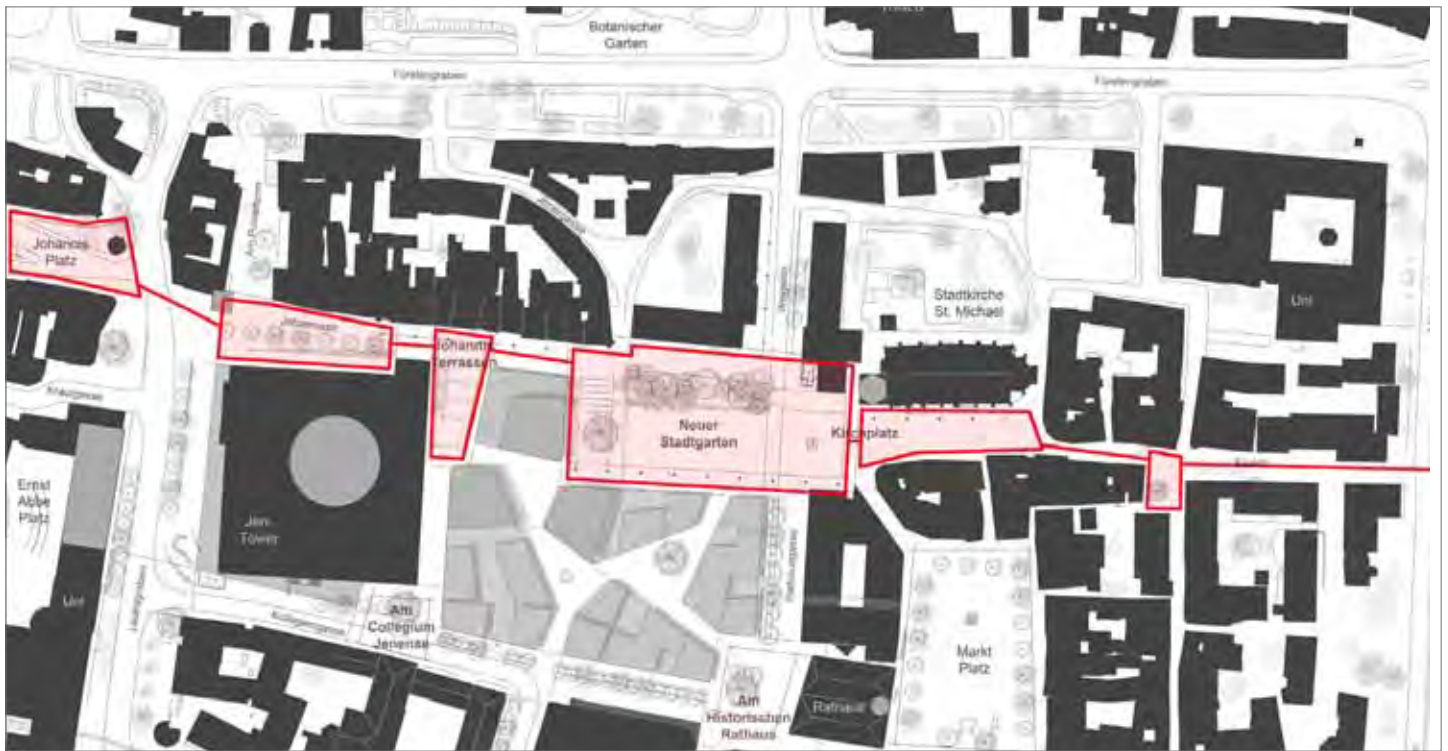
Gasse zum Marktplatz am historischen Rathaus



Gastronomie und Andienung auf engstem Raum



Kleine Gastronomiezeile in der Wagnersgasse



Die neue Platzfolge entlang der Ost-West-Achse

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 Innenräume 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.



Vom Holzmarkt zum Kirchplatz



Von Platz zu Platz durch das Quartier



Die Fortschreibung des typischen Systems aus kleinen Plätzen und Winkeln

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 JenTower wäre atypisch.

Je nach Belieben bilden die drei neuen Hochpunkte sowohl untereinander ein Ensemble als auch gemeinsam mit dem Jentower sowie mit den Hochpnt 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 Neuinterpretation der polygonalen Bauformen der Altstadt



Die Neuinterpretation der trapezförmig aufgeweiteten Gassen

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	
	(Sockel/Podest)						(Türme)
A	2000	1400	1400	1400	900	7500	(5. - 19.OG)
B	950	950	950	950	500	4500	(5. - 13.OG)
C	1200	900	900	900	700	2500	(5. - 9.OG)
D	1050	900	900	900	400		
E	1200	1000	1000	1000	400		
Summe	6400	5150	5150	5150	2900	14500	

BGF Ezh	BGF Wo	BGF gesamt
	246	
6400	32850	39250

Wohneinheiten

Stellplatzbedarf

Annahme: Wohnen: 0,8 StP./ 100qm BGF

Annahme Einzelhandel: 1 StP./ 40qm Verkaufsfläche (70% BGF)

112 263 375

Szenario - "2 Hochpunkte"

Baufeld	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5. - X.OG	
	(Sockel/Podest)						(Türme)
A	2000	1400	1400	1400	900	7500	(5. - 19.OG)
B	950	950	950	950	500	4500	(5. - 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	

BGF Ezh	BGF Wo	BGF gesamt
	225	
6400	30050	36450

Wohneinheiten

Stellplatzbedarf

Annahme: Wohnen: 0,8 StP./ 100qm BGF

Annahme Einzelhandel: 1 StP./ 40qm Verkaufsfläche (70% BGF)

112 240 352

Szenario - "1 Hochpunkt"

Baufeld	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5. - X.OG	
	(Sockel/Podest)						(Türme)
A	2000	1350	1350	1350	600		
B	950	750	750	750	250		
C	1200	900	900	900	400	7500	(5. - 19.OG)
D	1050	900	900	900	400		
E	1200	1000	1000	1000	400		
Summe	6400	4900	4900	4900	2050	7500	

BGF Ezh	BGF Wo	BGF gesamt
	182	
6400	24250	30650

Wohneinheiten

Stellplatzbedarf

Annahme: Wohnen: 0,8 StP./ 100qm BGF

Annahme Einzelhandel: 1 StP./ 40qm Verkaufsfläche (70% BGF)

112 194 306

Szenario - "kein Hochpunkt"

Baufeld	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5. - X.OG	
	(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	

BGF Ezh	BGF Wo	BGF gesamt
	126	
6400	16750	23150

Wohneinheiten

Stellplatzbedarf

Annahme: Wohnen: 0,8 StP./ 100qm BGF

Annahme Einzelhandel: 1 StP./ 40qm Verkaufsfläche (70% BGF)

112 134 246



Saalstraße/Oberlauengasse

Freiräume

Eine der zentralen Forderungen der Bürgerschaft Jenas 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-Westgerichteten 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 bedeutsamster 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.

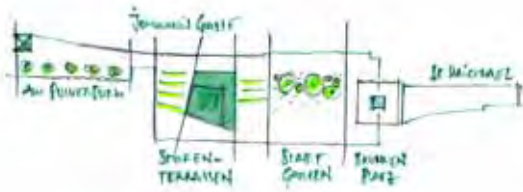
An den vier Ecken des neuen Stadtquartiers nehmen kleine Platzräume Tuchfühlung mit den tangierenden Straßen auf und kündigen das neue Quartier im Stadtraum an. Rathaus und Kirchplatz verknüpfen das neue Areal mit dem umliegenden Stadtraum.



Holzmarkt



Johannisplatz



Möglicher Umgang mit dem Südrand der Johannisstraße



Platzfolge entlang der Johannisstraße

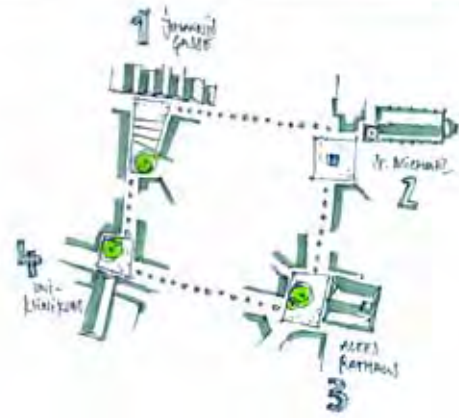
Die Johannisterrassen und insbesondere die Sitzstufen am westlichen Rand des Neuen Stadtgartens könnten die Lösung eines unspektakulären Umgangs mit dem Höhenunterschied am Nordrand des Areal bilden. Gleichzeitig wäre hiermit die gewünschte Referenz gegenüber der Johannisstraße und ihrer historischen 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 weiterhin sichert und Kurzparken zu Andienungszwecken von Anlässen des Rathauses erlauben soll. 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 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.



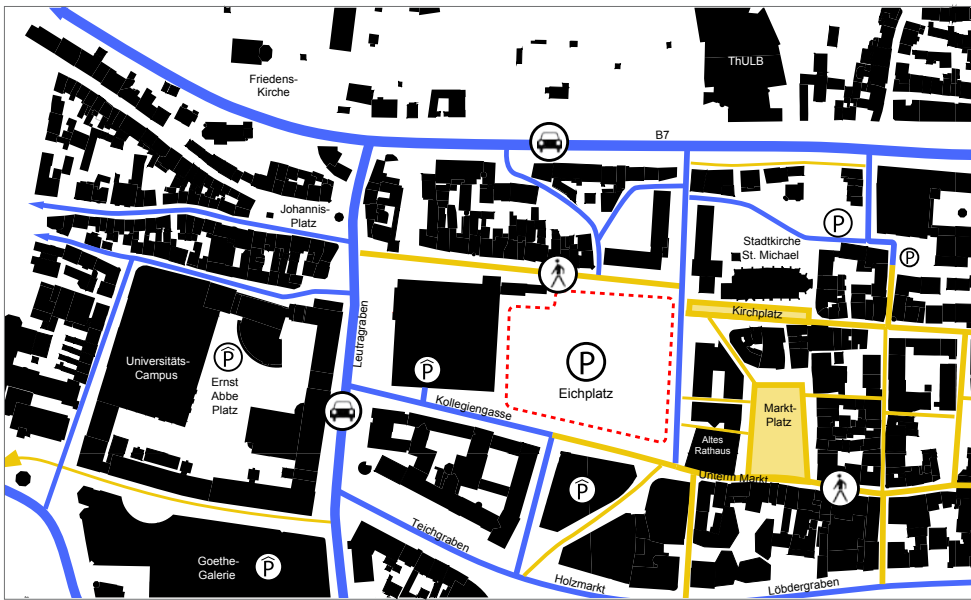
Platzfolge Holzmarkt bis St. Michael über den Platz am Rathaus



Die vier Eckplätze



Lageplan mit Darstellung des prinzipiellen Umgangs mit dem Stadtgrün



Erschließung des Untersuchungsraumes – Situation

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 zentrale Bahnstation „Jena Paradies“.

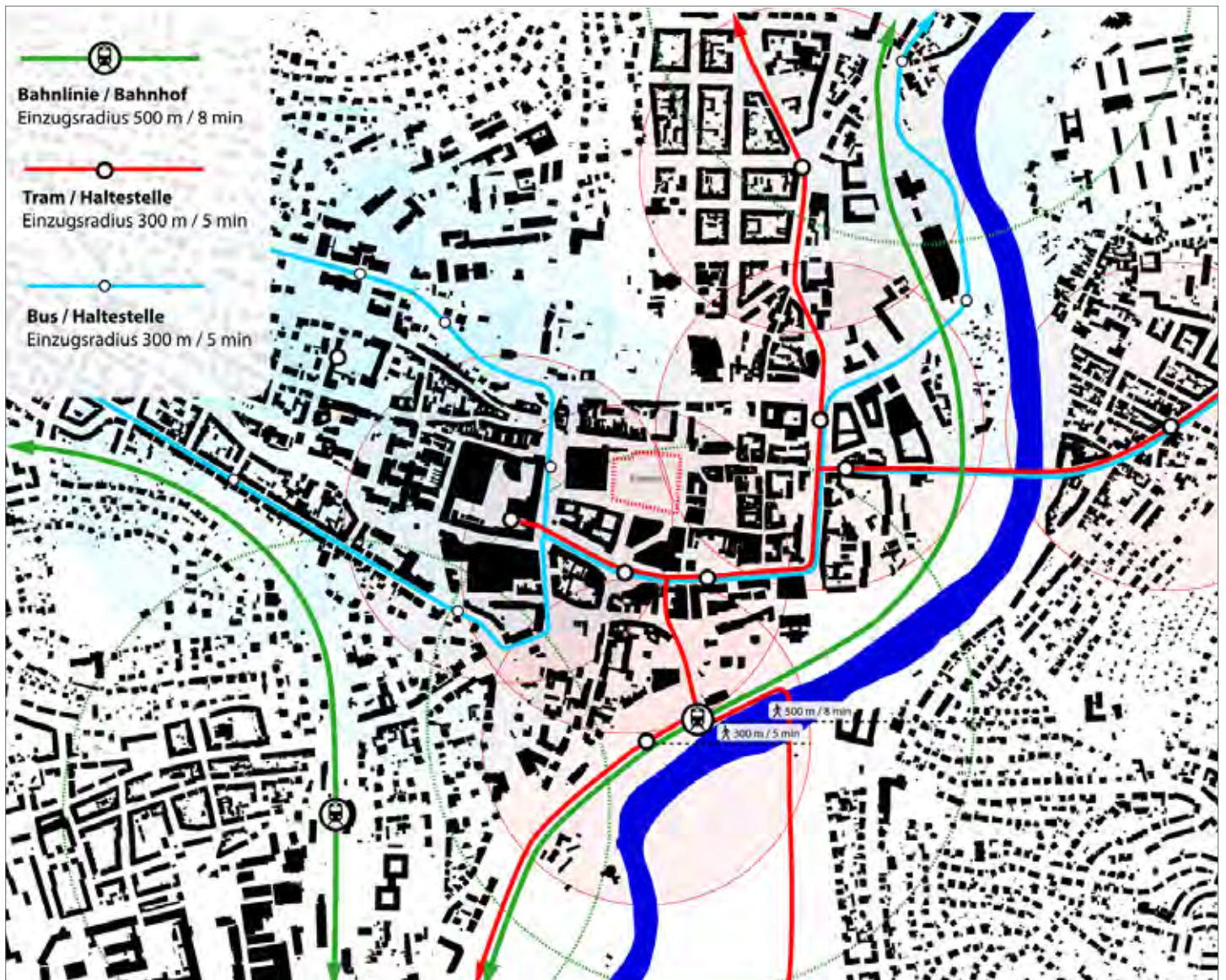
Die Führung des motorisierten Individualverkehrs zu größeren Parkierungseinrichtungen sollte nicht mehr wie im Bestand über die Weigelstraße / Rathausgasse erfolgen. Dieser Raum sollte zukünftig eine Fußgängerzone bilden, die den Kirchplatz mit dem zukünftigen Stadtgarten verbindet und nur Andienungs-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



Erschließung durch den ÖPNV



Arbeitsmodell Vorzugsvariante – Blickrichtung Stadtkirche

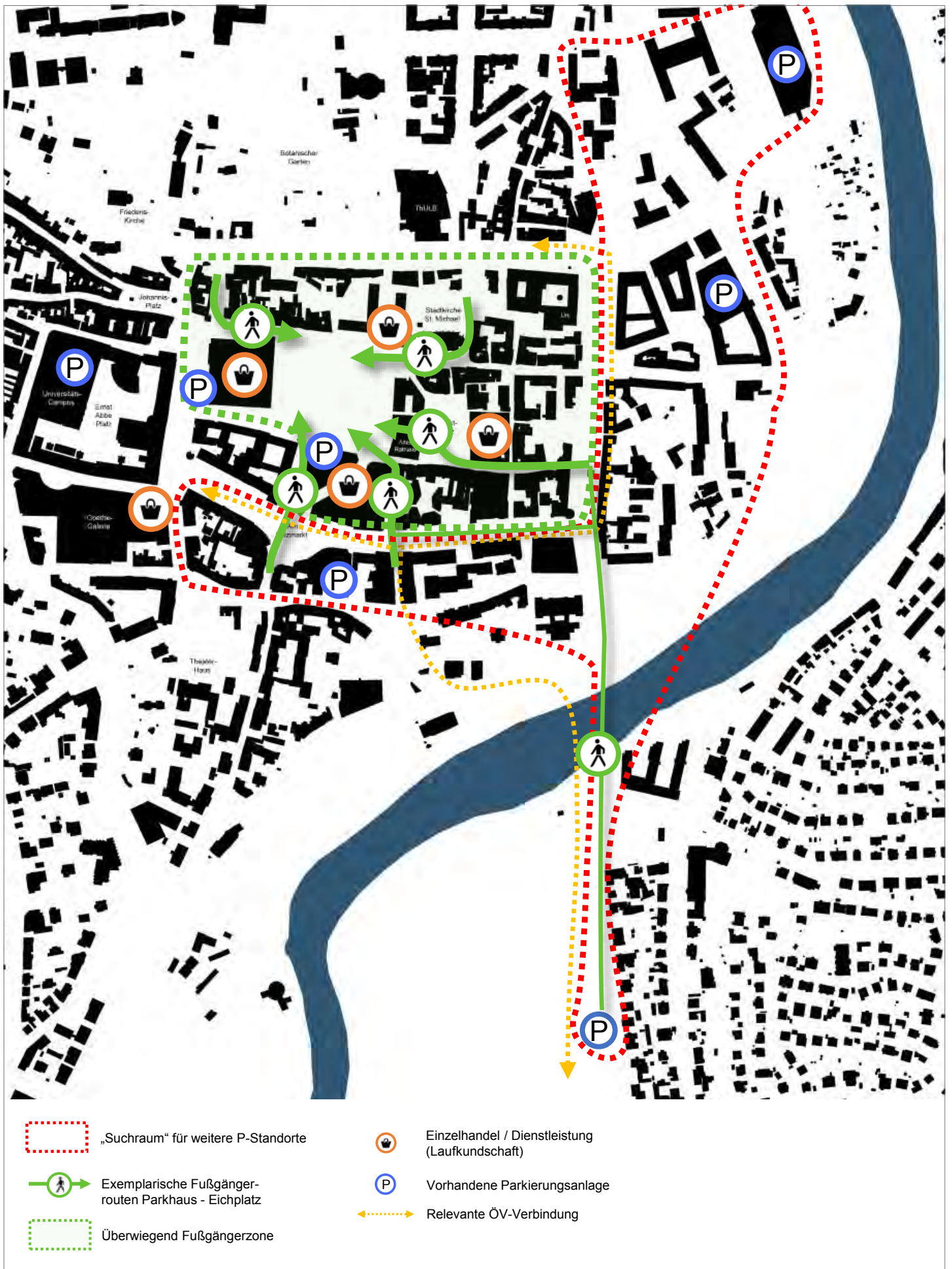
Zukünftiger Ansatz

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

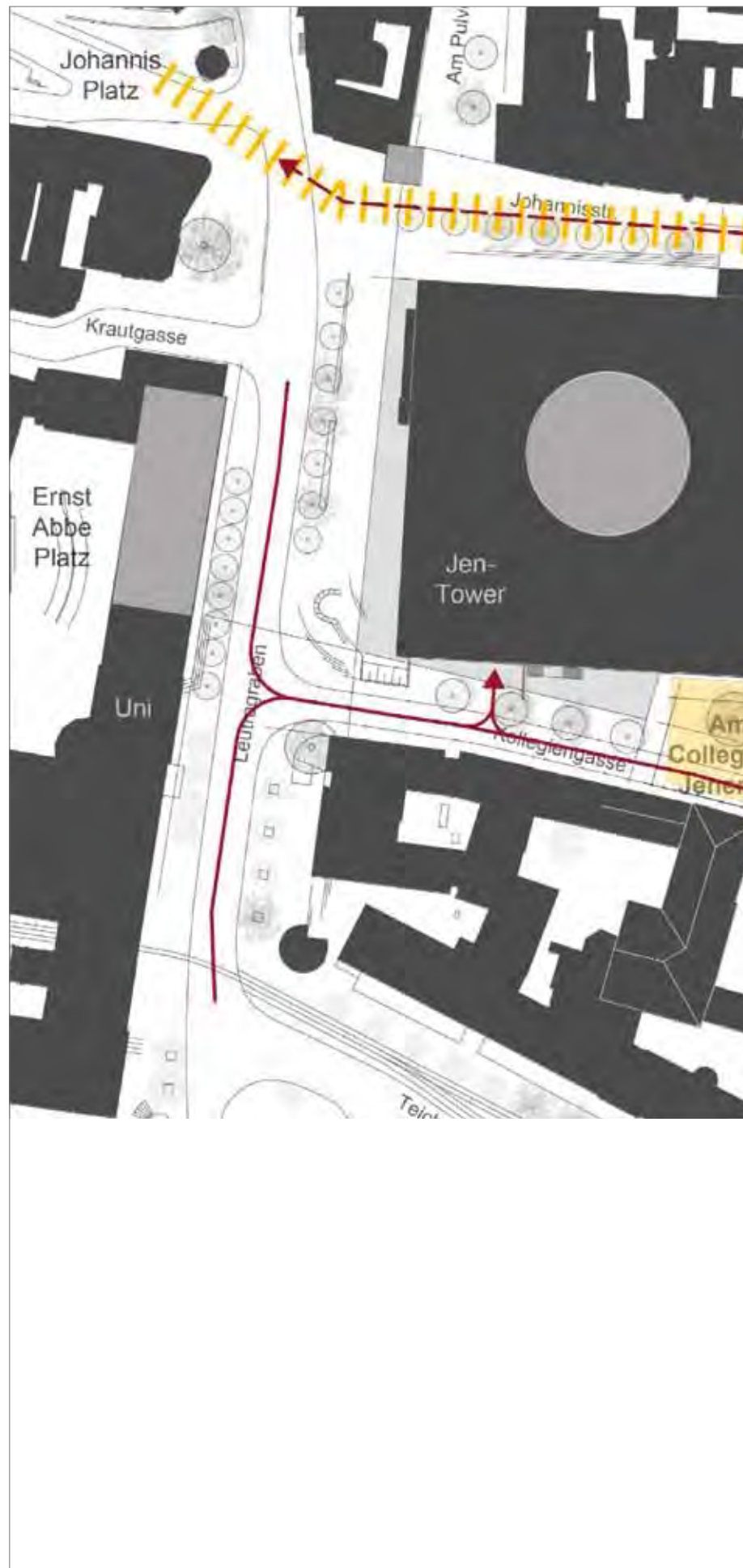
- Wie Einzelhandelsuntersuchungen zeigen, kann mehr Kaufkraft von Besuchern im Einzelhandel abgeschöpft werden, wenn die Besucher in attraktiven Straßenräumen durch attraktive Innenstädte geführt werden. Dies wäre der Fall, wenn Parkhäuser im oben genannten Suchraum durch attraktive Wege mit der Innenstadt verbunden werden.
- 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 adäquate Lösung zur sicheren Führung der Radfahrer und Fußgänger auf dem Areal gefunden werden.

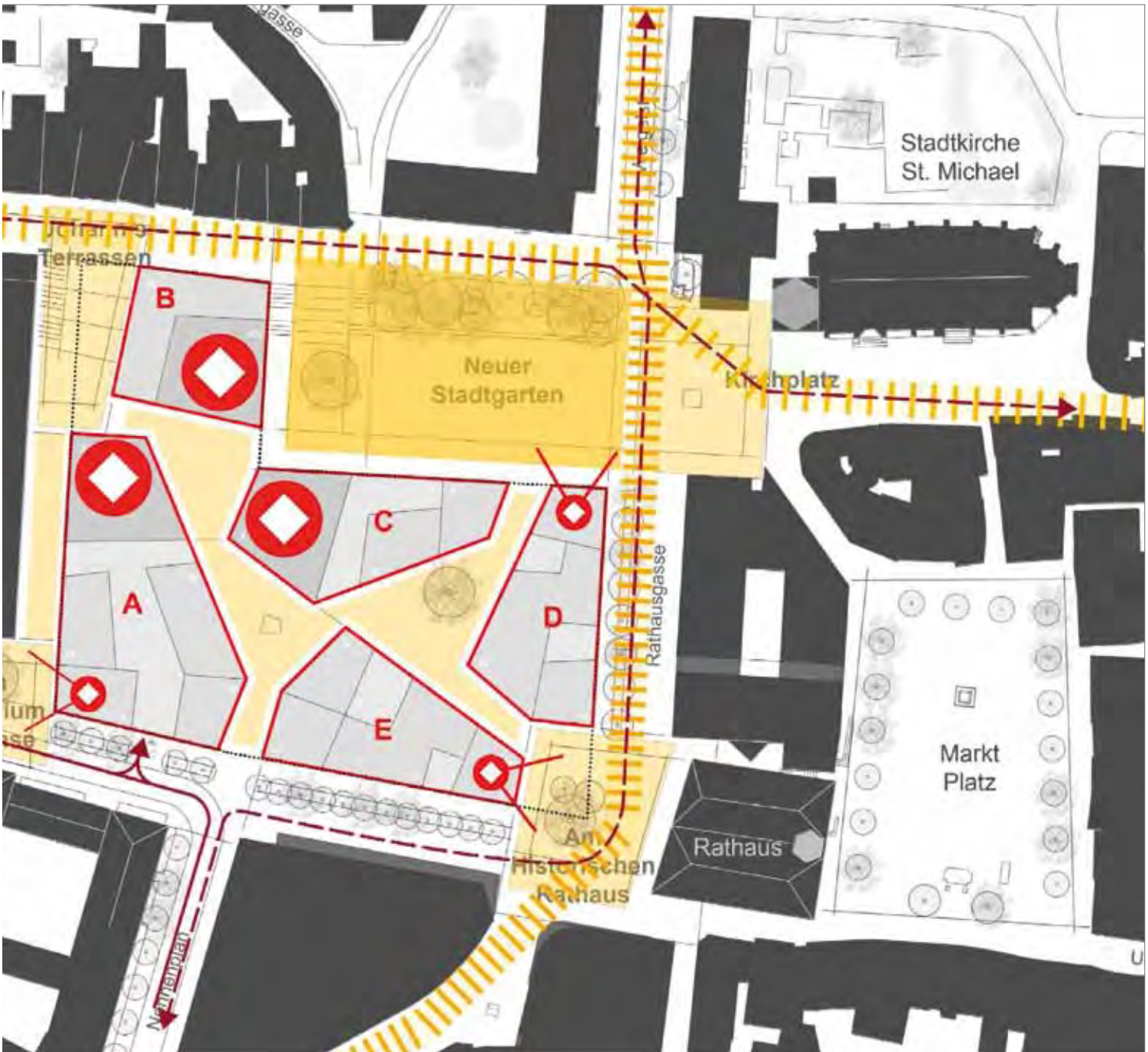
Deshalb wird empfohlen, parallel zur städtebaulichen und baulichen Konkretisierung, weiterführende verkehrliche Planungen durchzuführen, die auch das betroffene Umfeld mit einschließen.



Strategie zum künftigen Umgang mit der Altstadtparkierung



Rahmenkonzept Eichplatzareal



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

Hochpunkte

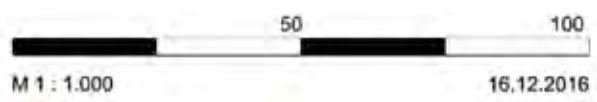
Betonung besonderer Räume durch leichte Überhöhung (+1 Geschoss)

Tiefgarage/Unterkellerung

Zufahrt PKW (Tiefgarage)

Radverkehr

Fußwegebeziehung



Fußwegebeziehung

Platz ("Stadtgarten")

Eck-Plätze

Binnenräume mit besonderer Gestaltung

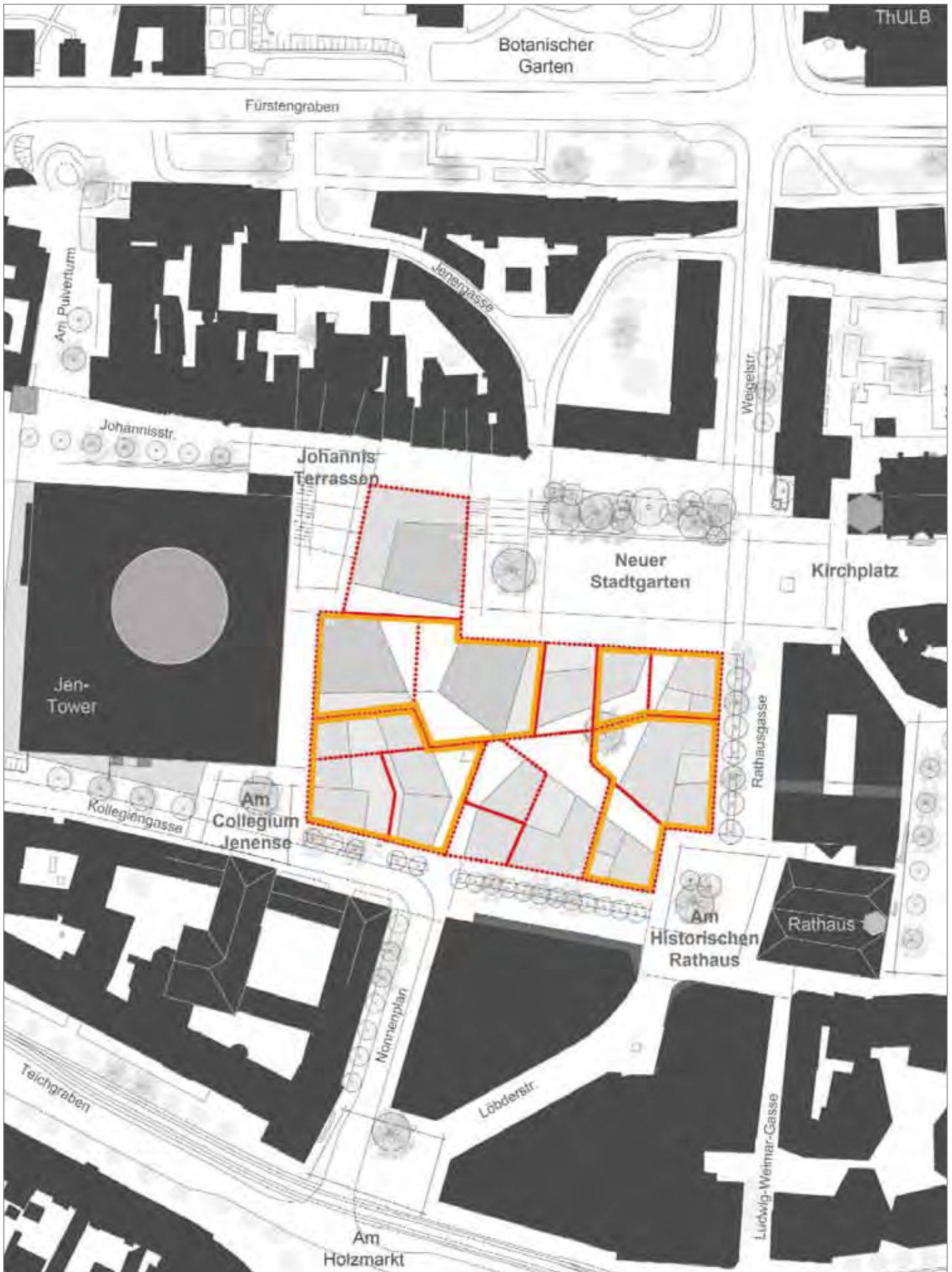


Ausblick

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 Beteiligungsverfahren 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, welches 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 Schlüsselpersonen 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

Autoren**Kapitel 1.1, 3, 4, 6**

- Fritjof Mothes
StadtLabor Tröger + Mothes GbR, Leipzig
- Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm
Stadt Jena, Stadtentwicklung | Stadtplanung

Kapitel 1.2

- Kristian Philler
Stadt Jena, Bereich des Oberbürgermeisters
- Fritjof Mothes

Kapitel 2, 5

- Annette Schwarze-Engel
Stadtentwicklung | Stadtplanung

Kapitel 7

- Thomas Rüster
Stadtentwicklung | Stadtplanung

Kapitel 8.1

- Anlass und Ziel
Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm
- Vorgehensweise
Michael Heller, Svenja Knuffke, Moritz Mücke,
Matthias Dillger, Yasaman Ahmadi, Michael Dinter, Frederik Lux,
Christoph Wagner, Hakan Ilhan
AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt/Main

Kapitel 8.2 bis 8.5

Michael Heller u. a.

Bildnachweis**Titelseite**

- Bildleiste oben (v.l.n.r.)
Stadt Jena, Stadtarchiv
Matthias Lerm
AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt/Main
Matthias Lerm
- Bildleiste unten (v.l.n.r.)
Stadt Jena, Geoinformation
AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt/Main (2,3)

Annette Schwarze-Engel

Seite 21 Mitte, 22 links oben, 25, 27, 30 oben und Mitte links, 35 oben

Bundesarchiv

Seite 12 rechts oben

Kristian Philler

Seite 8, 10/11 oben (Montage), 11 rechts unten, 12 links oben, 13 unten

Matthias Lerm

Seite 40

Stadt Jena, Stadtarchiv

Seite 13 oben

Stadt Jena, Stadtentwicklung | Stadtplanung

Seite 34

Stadt Jena, Geoinformation

Seite 6, 7, 14, 15, 23 rechts unten, 29, 39

StadtLabor GbR

Seite 19, 20, 21 oben, 22 rechts oben

Städtische Museen Jena

Seite 9

Übrige Fotos, Visualisierungen und Pläne

AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt/Main

Impressum

Herausgeber Stadt Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtentwicklung | Stadtplanung
Am Anger 26
07743 Jena

Redaktion Annette Schwarze-Engel
Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Gestaltung Ilona Arnold
Werbung und Design Gera

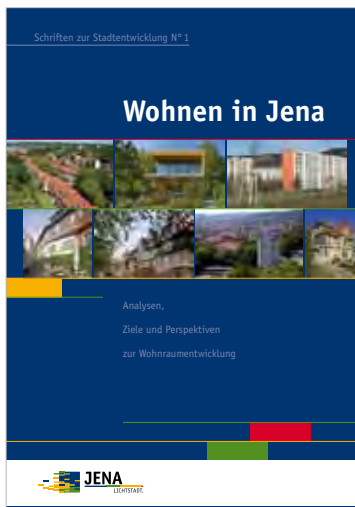
Druck Förster & Borries GmbH & Co. KG
Zwickau

Gedruckt auf:
LumiSilk matt – Das Papier ist FSC® zertifiziert
und mit dem EU Ecolabel ausgezeichnet.



September 2017

Bisher erschienen:



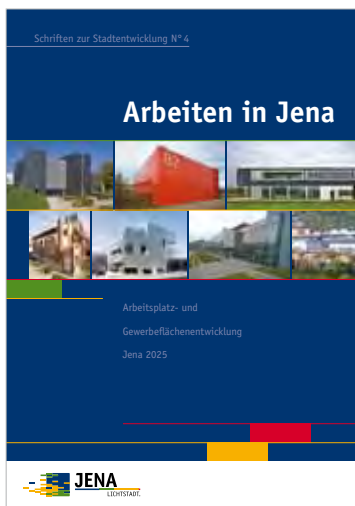
Heft 1: **Wohnen in Jena** 2012



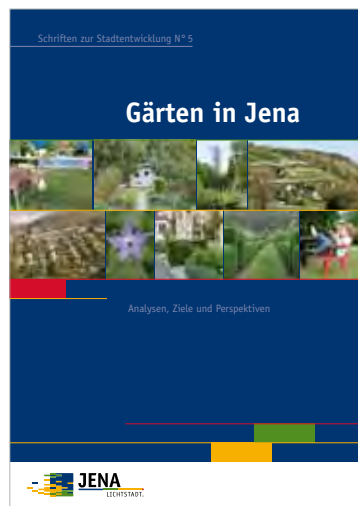
Heft 2: **formatio jenenensis** 2013



Heft 3: **Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena** 2012



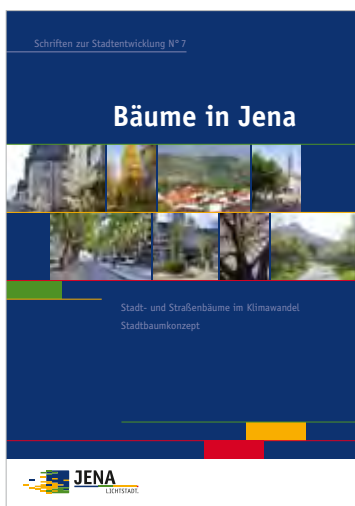
Heft 4: **Arbeiten in Jena** 2013



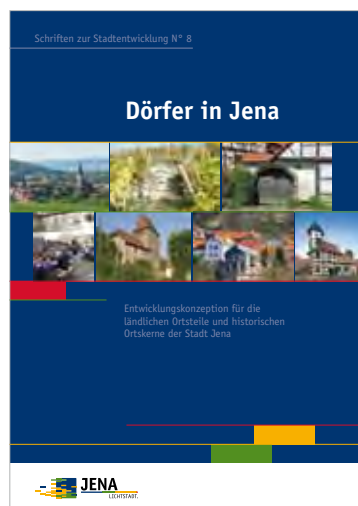
Heft 5: **Gärten in Jena** 2014



Heft 6: **Einkaufen in Jena** 2015



Heft 7: **Bäume in Jena** 2016



Heft 8: **Dörfer in Jena** 2016



Heft 9: **Hochhäuser in Jena** 2017

