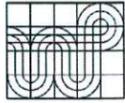


Stadt Jena

Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz



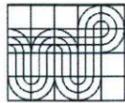


wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena
Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz

Inhalt

Einleitung	2
1. Städtebaulicher Wettbewerb	2
1.1 Auszug aus den Auslobungsunterlagen	2
1.1.1 Historische Entwicklung.....	2
1.1.2 Planungsgeschichte bis heute	2
1.1.3 Städtebauliches Umfeld.....	2
1.1.4 Baulicher Bestand.....	3
1.1.5 Öffentlicher Verkehr.....	3
1.1.6 Denkmalflegerische Aspekte	4
1.1.7 Nutzungspotenziale im Planungsbereich	4
1.1.8 Umweltbelange	4
1.1.9 Grünordnerische Belange.....	5
1.1.10 Stadttechnische Erschließung	5
1.1.11 Baugrundbedingungen	5
1.1.12 Städtebauliche Ziele	5
1.1.13 Gestaltung.....	5
1.1.14 Perspektive / Visualisierung.....	5
1.1.15 Wertungskriterien.....	5
1.2 Verfahren und Wettbewerbsergebnis	5
1.3 Wettbewerbsbeitrag 1. Preis	6
2. Rahmenplan	7
2.1 Preisgerichtsbeurteilung	7
2.2 Vorgaben zum Rahmenplan	7
2.3 Rahmenplan	8
2.4 Rahmenplan Grundversion	9
2.4.1 Städtebauliche Ordnung	9
2.4.2 Nutzungskonzept	10
2.4.3 Freiraumkonzept	11
2.4.4 Erschließung	11
2.5 Entwicklungsoptionen	18
2.6 Rahmenplan Option	19
2.6.1 Städtebauliche Ordnung	19
2.6.2 Nutzungskonzept	20
2.6.3 Freiraumkonzept	20
2.6.4 Erschließung	20



wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz

Einleitung

Die Stadt Jena verfolgt das Ziel, die Innenstadt zu einem vitalen Zentrum für Stadt und Region zu entwickeln. In den letzten Jahren konnte eine Vielzahl von Vorhaben realisiert werden, die wesentliche Impulse für die Innenstadtentwicklung gaben. Dennoch bestehen in der Stadtmittelpunkt beträchtliche Brachflächen, deren Entstehung hauptsächlich auf Kriegszerstörungen sowie Flächenabriss der Nachkriegs- und Vorwendzeit zurückgeht. Dazu gehören die Bereiche Eichplatz, Inselplatz sowie Engelplatz, welche zurzeit als Parkplätze von der Stadt bewirtschaftet werden. Die Entwicklung dieser Flächen ist neben der weiteren Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, der Schließung von Baulücken sowie der Neugestaltung der öffentlichen Räume Schwerpunktaufgabe für die Revitalisierung des Stadtzentrums.

Unmittelbar östlich angrenzend an die Altstadt befindet sich das Areal Inselplatz, eine der zwei großen Brach- und potenziellen Bauflächen in zentraler Lage Jenas. Der Standort bietet aufgrund seiner Lage sowie der guten verkehrlichen Anbindung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und zugleich die Chance, in Gestalt und Inhalt ein vitales Stadtquartier zu verwirklichen.

Zur Überprüfung des bisher durch Politik und Stadtverwaltung erarbeiteten Nutzungskonzeptes und zur Diskussion einer großen Bandbreite von qualitativ hochwertigen Vorschlägen zur Umsetzung desselben wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der aus dem Wettbewerbsergebnis erarbeitete Rahmenplan soll die Grundlage für die weiteren Schritte zur Neugestaltung des Entwicklungsbereiches Inselplatz bilden. Das vorliegende Planwerk ermöglicht vor allem durch die Darstellung von Nutzungs- und Parzellierungsschemata in Varianten eine flexible Reaktion auf zukünftige Anforderungen von Investoren und Nutzern.

1. Städtebaulicher Wettbewerb

„Wo und wie hoch soll gebaut werden und wo soll nicht gebaut werden?“ Hauptsächlich diese Frage sollte der städtebauliche Ideenwettbewerb beantworten, der 2008/2009 durchgeführt wurde. Ziel war es, ein grundlegendes Konzept für die zukünftige Bebauung zu finden. Dabei standen Architektur und Dachgestaltung im Gegensatz zu einem Architekturwettbewerb für Gebäude nicht im Vordergrund. Vielmehr sollten die Entwürfe die grundsätzliche Position und Größe der Quartiere bzw. Baukörper und deren Höhe sowie die Grundstücksaufteilung definieren. Im Folgenden werden die Grundlagen der Auslobung auszugsweise dargestellt.

1.1 Auszug aus den Auslobungsgrundlagen zum Wettbewerb

1.1.1 Historische Entwicklung

Das Gebiet Inselplatz ist zentraler Teil einer früheren Insel zwischen der Saale und ihrem ehemaligen Seitenarm, der „Mühlhache“. Schriftquellen und archäologische Befunde belegen eine Nutzung seit dem 13. Jahrhundert. Auf dem ursprünglich baulich eng gefassten Inselplatz wurden u.a. Holz- und Schweinemärkte abgehalten. Ausgehend von einem privaten Busbetrieb, der sich Anfang der 20er Jahre des vorigen Jahrhunderts im Gebiet ansiedelte und der ab 1928 seine Buslinie nach Bürgel vom Inselplatz aus verkehren ließ, entstand der erste Busbahnhof Jenas. Große Eingriffe in die gewachsene mittelalterliche Struktur erfolgten 1938 mit dem Verschütten der Mühlhache. Nach der Verlagerung des Busbahnhofs im Jahr 1986 wurde die noch vorhandene, überwiegend mittelalterliche Bebauung abgebrochen und das Gebiet für den Bau eines Kaufhauses und neuer Wohnhäuser vorbereitet. Von diesen Vorhaben wurde lediglich das Kaufhaus 1987 begonnen und 1990 - bereits unter der Regie der Horten AG - abgeschlossen. Nach anfänglichen Erweiterungsplänen erfolgte bereits 1996 die Schließung des Kaufhauses. Die umliegenden Brachflächen werden seitdem als Parkstellflächen genutzt. Im Jahr 2006 wurde mit der Sanierung der beiden Wohngebäude Inselplatz 12 und 13 die Wiederbelebung des Areals eingeleitet.

1.1.2 Planungsschritte bis heute

Das freigeräumte Baufeld am Inselplatz weckte von Anfang an das Interesse von Investoren. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Um die Bestandsgebäude am Steinweg und am Inselplatz erhalten und sanieren zu können, wurden für einen abgegrenzten Bereich 1991 eine Sanierungssatzung und ein Rahmenplan beschlossen. Die Bebauung der Brachflächen außerhalb des Sanierungsgebietes stellte sich jedoch als sehr schwierig heraus. Der Kaufhausstandort wurde 1996 aufgegeben. Im Jahre 1997 entschloss sich die Stadt, auf der Brachfläche als Zwischennutzung einen Parkplatz einzurichten. 1998 wurde der gesamte Planungsbereich als Sanierungsgebiet "Modellvorhaben der Stadtsanierung Jena, Teilgebiet V - Steinweg/ Inselplatz" förmlich festgelegt, um insbesondere die Voraussetzungen für eine den Entwicklungszielen entsprechende Bodenordnung zu sichern. Der Planungsbereich befindet sich darüber hinaus im Fördergebiet „Stadtumbau Ost - Innenstadt“. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit aktualisierten Entwicklungszielen wurde 1999 gefasst. Alle Versuche, im Rahmen von Investitionsvorrangverfahren bzw. Investorenausschreibungen die Probleme zur Bebauung des Inselplatzes zu lösen, schlugen fehl.

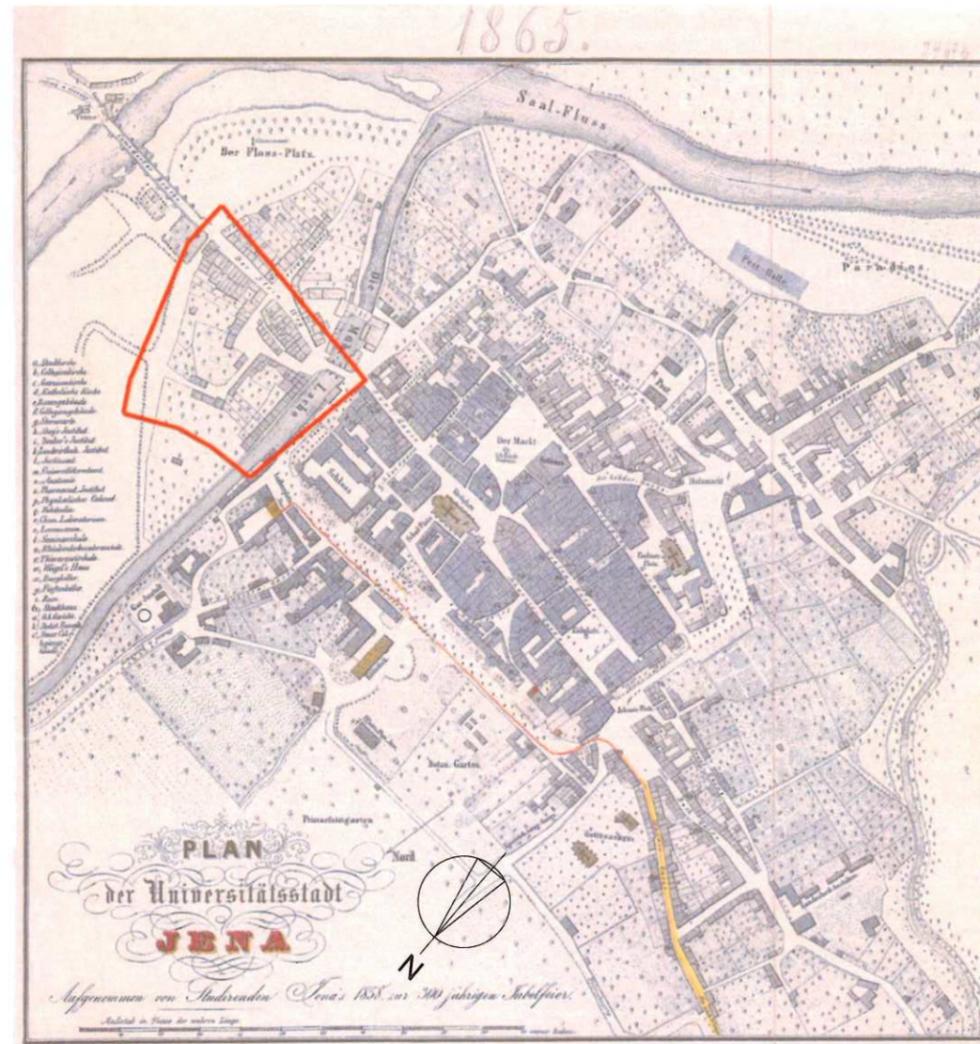


Abb. 1: Historischer Stadtgrundriss von 1865



Abb. 2: Universitätshauptgebäude, Stadtkirche und JenTower aus Richtung Inselplatz

Im Frühjahr 2007 wurde eine „Arbeitsgruppe Inselplatz“ mit Vertretern aller Stadtratsfraktionen und der Stadtverwaltung gebildet, welche in einem aufwändigen Prozess konsensfähige Nutzungsvorgaben für den Entwicklungsbereich Inselplatz erarbeitete. Umfangreiche Diskussionen galten dabei auch der Frage der erwünschten Kleinteiligkeit, bezogen sowohl auf die städtebaulich-architektonische Gestalt als auch auf die künftigen Eigentumsverhältnisse. Dabei wurde auch für möglich erachtet, im Sinne der Wirtschaftlichkeit der Lösung größere funktionale Einheiten bilden zu können. Die favorisierten Nutzungen sowie die weitere Verfahrensweise zur Revitalisierung des Inselplatzes wurden im Juli 2008 vom Stadtrat beschlossen.

1.1.3 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Altstadt an und ist ein städtebaulich wichtiges Bindeglied zu den östlich der Saale gelegenen Wohngebieten. Das städtebauliche Umfeld ist wesentlich durch die breiten Verkehrsschneisen der angrenzenden Straßenzüge sowie durch die historischen Blockrandbebauungen der verschiedenen Epochen und einiger Solitärbauten in einem vergleichbaren Maßstab geprägt. Besonders hervorzuheben ist das denkmalgeschützte Universitätshauptgebäude westlich des Areals. Für den nördlich angrenzenden Bereich wurde 2007/08 ein Rahmenkonzept erarbeitet. Die bauliche Erweiterung des Teilbereiches an der Gerbergasse entsprechend des Konzeptes zum Verwaltungszentrum der Stadt ist in Vorbereitung. An der Südseite des Steinwegs ist die räumliche Fassung der Straßenecken Steinweg/Am Eisenbahndamm und Steinweg/Frauengasse durch eine Neubebauung mit jeweils ca. 4 Geschossen beabsichtigt.

Der östlich des Planungsbereiches gelegene Bahndamm stellt eine optische und funktionale Barriere dar, die den Zugang zu den dahinterliegenden Freiflächen der Saale auf die Durchlässe der Löbstedter Straße und des Steinwegs reduziert. Die Entwicklung der Saale auf die Durchlässe der Kernstadt wichtigen Naherholungsraum soll entsprechend der Ziele des 2009 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Teilgebiet Saaleufer“ erfolgen.



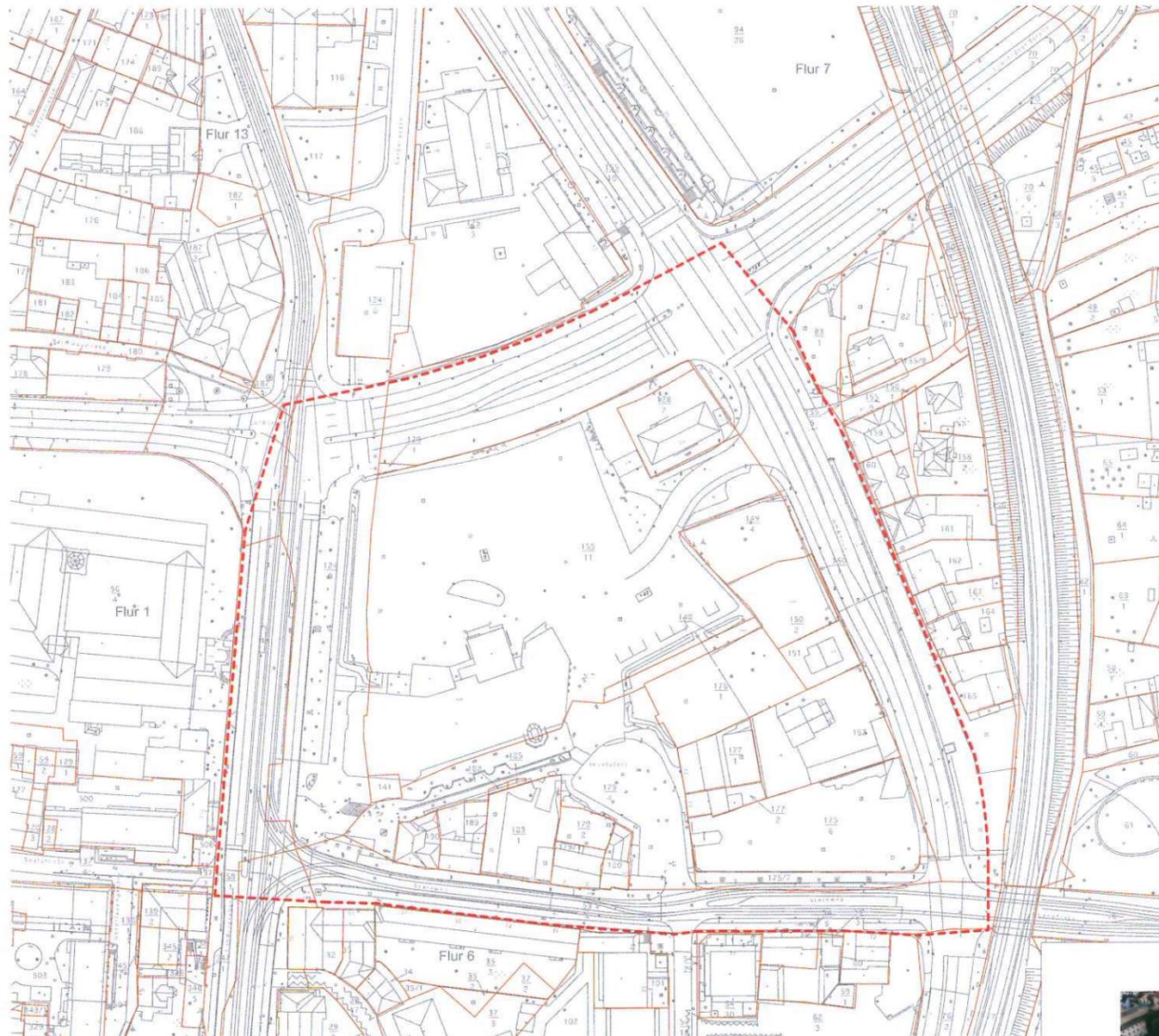
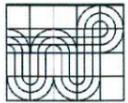


Abb. 3: Überlagerung Grundstücksgrenzen aus Liegenschaftskarte mit digitaler Stadtkarte Stand 09/2009 und Plangebietsgrenze

1.1.4 Baulicher Bestand

Der Planungsbereich ist - wie bereits beschrieben - weitgehend unbebaut und wird überwiegend als öffentlicher Parkplatz mit ca. 210 Stellplätzen genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet die Immobilie des ehemaligen Horten-Kaufhauses sowie mehrere Wohnhäuser. Das ehemalige Kaufhaus steht seit Jahren leer und präsentiert sich als unattraktiver Solitärbau. Nachnutzungen nach dem Auszug des Kaufhausbetreibers waren nur Übergangslösungen und eher geringwertig. Die technischen Anschlüsse wurden 2003 stillgelegt. Weder aus Sicht der Denkmalpflege noch aus Sicht der Stadtbildpflege hat das Gebäude eine besondere Bedeutung. Aufgrund der Vielzahl von städtebaulichen, funktionalen und technischen Mängeln, die letztlich zur Schließung des Kaufhauses geführt haben, kann das Gebäude im Zuge der Inselplatzentwicklung abgebrochen werden.

Die historischen Gebäude im Planungsbereich wurden bis auf die Häuser am Steinweg und westlich der Straße Am Anger abgebrochen. Der verbliebene Bestand am Steinweg sowie die Gebäude Inselplatz 12, 13, 15 und 22 sind zwingend zu erhalten.

Offen ist die Perspektive des Gebäudes Inselplatz 9a an der Ecke Lutherplatz/Am Anger. Aus diesem Grund ist für diesen Bereich eine stufenweise Entwicklung mit und ohne Erhalt dieses Gebäudes darzustellen.

Es wird empfohlen, die Gebäude Am Anger 5 und 7 in ähnlicher Weise zu betrachten, auch wenn sich bereits abzeichnet, dass die betreffenden Grundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung stehen werden.

1.1.5 Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung des Inselplatzes an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Zwei Straßenbahnlinien und zwei ebenfalls in dichtem Takt verkehrende Stadtbushaltestellen bedienen das Areal. Die Verknüpfung zum regionalen und überregionalen Eisenbahnverkehr ist über den ICE-Halt Jena-Paradies (600 m, gleichzeitig regionaler Busbahnhof), den Saalbahnhof (700 m) und den Bahnhof Jena-West (800 m) gegeben.

Die grundsätzliche Struktur und Streckenführung des öffentlichen Personennahverkehrs im Umfeld des Gebietes Inselplatz soll beibehalten werden.

• Fußläufiger Verkehr, Radverkehr

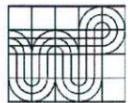
Der wichtigste Zugang zum Planungsbereich und zugleich der hauptsächlichste Verknüpfungspunkt mit der Altstadt ist der Platz am „Kupferhütchen“ östlich des früheren Saaltors. Bedeutende Fußwegebeziehungen verlaufen entlang der Südseite und der Westseite des Gebietes. Bevorzugte Punkte für die Hauptzugänge zum Gebiet sind daher die Ecken des Quartiers, vor allem die Südwestecke („Kupferhütchen“) und die Nordwestecke (Lutherplatz), aber auch der Inselplatz selbst sowie die Nordostecke durch ihre Nähe zum Verwaltungsstandort (Am Anger 15 und 26).

• Motorisierter Verkehr

Das Areal Inselplatz ist umgeben von einem Straßennetz mit hohem Ausbaustandard (u.a. zwei Bundesstraßen). Die für den östlichen und nördlichen Straßenraum vorgegebenen Baugrenzen stellen die Grenze des zukünftigen Gehwegs dar. Sie sind als verbindlich anzusehen. Zukünftige Planungen zur Ausgestaltung der nördlichen und östlichen Straßenräume existieren noch nicht. Sie werden jedoch sowohl städtebaulichen als auch verkehrsplanerischen Anforderungen entsprechen müssen. Zufahrten in den Planungsbereich sind direkt von den beiden Bundesstraßen möglich, jeweils etwa in Quartiermitte. Diese sind auf das Rechtsein- bzw. Rechtsausfahren beschränkt und sollen hauptsächlich der Andienung sowie der Erschließung größerer Stellplatzanlagen dienen. Der in zentraler Lage verbleibende Platz soll zu Gunsten einer hohen Aufenthaltsqualität weitgehend vom Fahrverkehr freigehalten werden und darf daher nicht zur Andienung der Neubebauung in Anspruch genommen werden.



Abb. 4: Schrägluftbild von Osten, Quelle: Ballonteam Jena



wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz

• Ruhender Verkehr

Entsprechend der geplanten Nutzungen im Planungsbereich sind Parkstellflächen vorzusehen. Ein erweitertes Parkplatzangebot über den eigenen Bedarf hinaus wird als Angebot für Besucher der Innenstadt sowie für Anwohner angrenzender Gebiete als sinnvoll erachtet. Die Stellplätze sind vorrangig in Untergeschossen bzw. als separater Baukörper im Osten des Areals anzuordnen. Ein direkter fußläufiger Zugang vom Inselplatz zu den Stellplätzen wird zugunsten der Frequentierung von Platz und Stellplätzen empfohlen. Aufgrund der Lage im Stadtzentrum und der guten Einsehbarkeit von umgebenden Berghängen sind von oben sichtbare Stellplatzanlagen (z.B. auf offenen Dachterrassen) nicht akzeptabel.

1.1.6 Denkmalpflegerische Aspekte

Im Planungsbereich selbst gibt es keinen denkmalgeschützten Gebäudebestand. Für die sich in der unmittelbaren Umgebung des Planungsbereiches befindenden Einzeldenkmale Universitätshauptgebäude, Hotel „Schwarzer Bär“, ehemaliger Hörsaal Löbdergraben 15a (Haus der Antrittsvorlesung Friedrich Schillers) ist der Umgebungsschutz gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz zu beachten. Diese Kulturdenkmale dürfen in Substanz und Erscheinungsbild sowie in ihrer räumlichen Wirkung innerhalb des Stadtbildes durch eine Neubebauung nicht beeinträchtigt werden. In der Wettbewerbsbearbeitung sollten außerdem die Sichtbeziehungen zur Altstadt als wichtige identitätsstiftende Faktoren Beachtung finden. In Auswertung historischer Daten und auf Grundlage von archäologischen Funden im Zuge des Abbruchs der Altbebauung wurde jedoch in Abstimmung mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege eine archäologisch relevante Kernfläche mit einer Flächenausdehnung von ca. 1.800 qm in einem Bereich nördlich des Kaufhauses festgelegt. Weiterhin sind archäologische Untersuchungen im Bereich der Südost-Ecke des Kaufhausgebäudes notwendig.

1.1.7 Nutzungspotenziale im Planungsbereich

In ihrer Studie „Nutzungspotenziale des Inselplatzes in der Stadt Jena“ hat die GMA mögliche Nutzungen untersucht und hinsichtlich ihrer Nachfrage- und Entwicklungspotenziale bewertet. Dabei wurde deutlich, dass die Standorteignung des Inselplatzes für Handel, Wohnen, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Freizeitnutzungen sowie ein Hotel teilmäßig differenziert zu betrachten ist. Für die einzelnen Nutzungsarten ergeben sich folgende Entwicklungsperspektiven:

Wohnen: In der Innenstadt Jenas ist bei einem begrenzten Nachfragepotenzial nach citytypischen Wohnformen im Bereich selbst genutzten Eigentums und gleichzeitig hohem Preisniveau nur eine schwierige bzw. langwierige Vermarktung zu erwarten. Weiterhin stark ist die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und studentischen Wohnformen, für die in Jena auch ein hohes Mietniveau existiert. Trotz des zu erwartenden Rückgangs der Studentenzahlen infolge der demographischen Entwicklung wird auch langfristig ein stetig hoher Bedarf nach Wohnungen in Zentrumslage erwartet.

Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe: Hier werden nur sehr begrenzte Ansiedlungschancen gesehen, nicht zuletzt wegen des zu erwartenden hohen Preisniveaus und der Verfügbarkeit preisgünstiger Alternativstandorte.

Bereich Freizeit /Gesundheit: Für ein Fitnesscenter, eine Bowlingbahn sowie eine Saunalandschaft werden reale Entwicklungschancen gesehen unter der Voraussetzung eines guten Gesamtkonzepts für eine multifunktionale Freizeiteinrichtung und eines leistungsfähigen Betreibers. Eine Großdisko dürfte an diesem Standort nicht wirtschaftlich zu betreiben sein.

Hotel: Bei der Ansiedlung eines hochwertigen Hotels sehen die Gutachter das Risiko von Verdrängungseffekten, was einer Konsolidierung des Hotelmarktes entgegenstehen würde. Dies gilt auch in begrenztem Umfang für die Ansiedlung eines Hotels der Luxusklasse.

Einzelhandel: Für eine Ansiedlung auf dem Inselplatz kommen prinzipiell folgende Einzelhandelsnutzungen in Frage: Einkaufszentrum, Fachmarktzentrum, Möbelhaus, Elektrofachmarkt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Einzelhandelsstruktur in der Altstadt sowie aufgrund ökonomischer Zwänge wird die Ansiedlung eines Einkaufszentrums und Möbelhauses jedoch als problematisch bzw. unrealistisch eingestuft.

Mögliche Nutzungen im Bereich Einzelhandel:

- Segment Technik (HiFi, Telekommunikation, PC)
- Segment Technik - Sport ("Outdoor"-Sports, Bikes, usw.)
- Segment Lebensmittel (Frischemarkt, Bio-/Naturkost, Markthalle u.ä.)

Aufgrund verschiedener Analysen zum Kaufkraftpotential und der bestehenden Verkaufsflächenverteilung in der Gesamtstadt wird für das Areal Inselplatz eine maximale Gesamtverkaufsfläche von ca. 10.000 qm (ohne Nebenflächen, Lager etc.) als verträglich für eine nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt angesehen.

Um die mit einer Einzelhandelsentwicklung am Inselplatz verbundenen Risiken für den örtlichen Einzelhandel gering zu halten, werden zudem folgende Empfehlungen gegeben:

Vor dem Hintergrund bereits bestehender Einzelhandelszentren in der Stadt könnte neben der eigentlichen Festlegung der anzubietenden Sortimente an dem wichtigen innerstädtischen Standort die Konzentration auf ein bestimmtes „Thema“ den Erfolg des Standorts im Bereich Einzelhandel fördern. Es wird keine Ansiedlung eines SB-Warenhauses und/oder eines Textilkaufhauses empfohlen.

• Nutzungen

In einer Arbeitsgruppe von Stadtverwaltung und Stadtratsfraktionen wurden die Ziele für die zukünftige Nutzungsstruktur des Inselplatzes erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen. Das Areal wurde dabei in fünf Nutzungsbereiche untergliedert.

In den einzelnen Teilbereichen werden unterschiedliche Nutzungen favorisiert:

- Bereich A:** im EG: kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
ab EG: Wohnen, betreutes Wohnen
- Bereich B:** Hotel der Spitzenklasse bzw. alternativ: im EG: kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
ab EG: Wohnen, betreutes Wohnen
- Bereich C:** großflächiger Einzelhandel, Büro/Verwaltung, Freizeit/Kultur/Sport
eventuell Parken alternativ zu Bereich D
- Bereich D:** Parken
- Bereich E:** im EG: kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
ab EG: Wohnen, betreutes Wohnen

1.1.8 Umweltbelange

• Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Kreuzungsbereich zweier Bundesstraßen sind im besonderen Maße Belange des Lärmschutzes zu beachten. Die Lärmsituation wird sich auch nach dem geplanten Ausbau der Straße Am Anger und den damit erwarteten leichten Veränderungen der Verkehrsströme nicht gravierend ändern. Es ist zu erwarten, dass die zulässigen Planungsrichtpegel der DIN 18005 - Teil 1 in Teilbereichen des Areals durch Verkehrslärm überschritten werden und daher Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vorzunehmen sind. Wohneinheiten und andere empfindliche Nutzungen sind vorrangig auf den vom Verkehrslärm nicht so stark betroffenen Gebäudeseiten bzw. Flächen einzuordnen. Auch die Einordnung von Parkieranlagen ist aus Lärmschutzgründen so vorzunehmen, dass die damit verbundenen Lärmbelastigungen nicht im Konflikt mit angrenzenden (Wohn-)Nutzungen stehen.



Abb. 5: Parkplätze im Bestand

- insgesamt 156 private Parkplätze / Vermietung
- insgesamt 210 öffentliche Stellplätze + 7 Busparkplätze

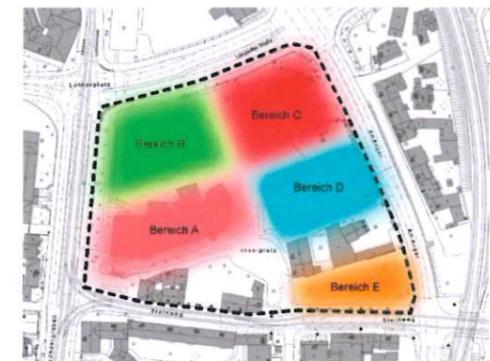
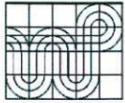


Abb. 6: Nutzungsbereiche





• Altlasten

Am Inselplatz werden neben der bereits erwähnten verfüllten Mühlfläche mehrere Flächen als Altlastenverdachtsflächen im Thüringer Altlastenverdachtsflächenkataster geführt. Die Zuordnung der Verdachtsflächen zu den heutigen Flurstücken ist z.T. schwierig, da an den Flurkarten und Flurstücknummern im Laufe der Zeit Änderungen vorgenommen wurden. Eine konzeptionelle Reaktion auf den Altlastenverdacht ist nicht erforderlich. Für den Bereich der Mühlfläche ist jedoch der erhöhte Gründungsaufwand zu berücksichtigen.

• Gewässerschutz

Durch den Bau von Tiefgaragen und dem damit verbundenen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darf die angrenzende Bebauung nicht in ihrer Standortsicherheit gefährdet werden.

1.1.9 Grünordnerische Belange

Für den Entwicklungsbereich Inselplatz bestehen hinsichtlich der Grünordnung keine übergeordneten städtischen Ziele, welche sich zwingend im Wettbewerbskonzept wiederfinden müssten.

Grundsätzliches Ziel ist es jedoch, städtische Straßen - insbesondere Hauptverkehrsstraßen - mit Straßenbäumen auszustatten, um die Straßenräume besser in das Stadtgefüge zu integrieren und zu einer Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

Vorhandene Bäume im Gebiet sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Umgestaltung einzubeziehen. Dies betrifft z.B. den Götterbaum nahe dem historischen Inselplatz. Eine Integration der vor einigen Jahren gepflanzten Ginkgo-Baumreihe am Löbdergraben in das Konzept ist wünschenswert. Bis auf den nördlichen Randbaum sind alle Bäume sehr gut angewachsen und in einem vitalen Zustand.

Zugunsten der Aufenthaltsqualität im Plangebiet wird empfohlen, entlang der 1938 zugeschütteten Mühlfläche sowie gegebenenfalls in weiteren Aufenthaltsbereichen [fließendes] Wasser in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Eine Wasserzu- und -ableitung wurde bereits angelegt (von der Wasserrinne Johannisstraße über Saalstraße, Inselplatz und Steinweg zur Grünanlage "Hinter der Insel" an der Saale), jedoch wird durch die Freilegung zusätzliche Pumpleistung für die Weiterleitung erforderlich.

1.1.10 Stadttechnische Erschließung

Generell kann davon ausgegangen werden, dass die äußere stadttechnische Erschließung des Entwicklungsbereiches für die neu einzuordnenden Gebäude und baulichen Anlagen gesichert ist. Leitungen fast aller Medienträger befinden sich vor allem in den Randzonen der Straßenräume. Diese sind bei einer Überbauung gegebenenfalls umzuverlegen.

Quer durch den südöstlichen Teilbereich am Steinweg verläuft ein stillgelegter Fernwärmesammelkanal, der sich im Eigentum der Stadt befindet. Beim Rückbau dieses Kollektors wird ein Zu- und Abluftbauwerk erforderlich.

Am Löbdergraben ist der im Bett der früheren Mühlfläche verlaufende große Hauptabwasser-sammler zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung. Gemäß § 5 der Fernwärmesatzung der Stadt besteht für diese Gebiete ein Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung.

1.1.11 Baugrundbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in der Talau der Saale. Die westliche Begrenzung des Gebietes bildet die ehemalige Mühlfläche, ein Altarm der Saale. Diese wurde in früheren Jahren mit Bauschutt und Bodenaushubmaterial aus Baumaßnahmen verfüllt.

Der Standort ist gemäß einer Vorstudie zum Baugrund (Geotechnischer Bericht der BEB Jena Consult GmbH vom 2. Juli 2008) für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Je nach Nutzungsart und Konstruktion der Gebäude ergeben sich erhöhte Aufwendungen in folgenden Bereichen: Bei Unterkellerung der Gebäude sind zusätzliche Wasserhaltungsmaßnahmen (Grundwasserabsenkung) notwendig. Für die Gründung nicht unterkellerten, kleineren Gebäude ist ein Bodenaustausch (Gründungspolster) erforderlich. Für Gebäude mit größeren Lasten ist eine Tiefgründung bis in den Saalekies oder Tiefgründung im Sandstein notwendig.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass in Teilbereichen archäologische Untersuchungen sowie Altlastenerkundungen erforderlich werden. Dies hat keine konzeptionellen Auswirkungen, wird aber in der weiteren Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu zusätzlichem Aufwand führen.

1.1.12 Städtebauliche Ziele

Der Entwicklungsbereich Inselplatz soll funktionell und städtebaulich-architektonisch zu einem attraktiven Teilbereich der Innenstadt entwickelt werden. Zu den wesentlichen städtebaulichen Aufgaben für das Plangebiet gehören:

- Bildung eines dem städtebaulichen Maßstab der Jenaer Innenstadt angemessenen Stadtgrundrisses;
- Darstellung der Bebauungsdichte, Raumkanten und Höhenentwicklung der Bebauung in Bezug auf das umgebende Höhenprofil;
- Auseinandersetzung mit der gewünschten gestalterischen und funktionalen Kleinteiligkeit unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit (Prüfung teilweise größerer funktional zusammenhängender Flächen);
- überwiegende Nutzung der Erdgeschossbereiche für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in den Obergeschossen;
- Optimierung der verkehrstechnischen Erschließung unter Berücksichtigung des ÖPNV;
- Schaffung der erforderlichen Stellflächen sowie eines erweiterten Parkplatzangebotes für Besucher der Innenstadt und für Anwohner angrenzender Gebiete in Parkhaus- bzw. Tiefgaragenebenen zu akzeptablen Preisen;
- Aufnahme und Weiterführung der Fußgängerbeziehungen in die Innenstadt und zu innenstadtnahen Wohnbereichen;
- Gestaltung der (Sicht-)Beziehungen zum Altstadtzentrum. Eine besondere Aufmerksamkeit gilt dem nur noch in Fragmenten vorhandenen historischen Inselplatz. Wichtiges städtebauliches Ziel ist es, am Standort des ursprünglichen Inselplatzes einen urbanen öffentlichen Platz zu schaffen, der eine neue maßstäbliche und architektonisch hochwertige Raumfassung erhält und durch eine entsprechende funktionelle, räumliche, grünordnerische und künstlerische Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

1.1.13 Gestaltung

Die zentrale Lage und allseitige Erlebbarkeit - auch von oben, von Jenas Berghängen - des neu zu gestaltenden Stadtquartiers stellt hohe gestalterische Ansprüche an die zukünftigen Bauwerke und an die öffentlich wirksamen Straßen- und Platzräume. Erwartet wird eine gestalterisch überzeugende Gesamtlösung in der architektonischen Auseinandersetzung zwischen vorhandener Substanz und zeitgemäßen Veränderungen. Die Neubebauung soll sich in die vorhandene Stadtstruktur harmonisch einfügen und insbesondere die umgebende Höhenentwicklung berücksichtigen. Dabei ist es unabdingbar, den öffentlichen Raum durch eine in Höhe, Länge und Tiefe gegliederte begrenzende Bebauung aufzuwerten, die Fassaden abwechslungsreich zu gestalten sowie eine interessante Dachlandschaft vorzusehen.

1.1.14 Perspektiven / Visualisierungen

Von den Wettbewerbsteilnehmern wurde auch die Einreichung einer oder mehrerer Perspektiven gefordert. Sie sollen eine bessere Beurteilung der räumlichen Wirkung ermöglichen. Die sehr unterschiedlichen Darstellungen sind nur als Beispiele für eine Fassadengestaltung zu verstehen. Eine Bebauung mit den in den Visualisierungen aufgezeigten architektonischen Lösungen wird nicht erfolgen. Nur die Baumasse (Höhe, Breite, Straßenöffnungen) kann als Anhaltspunkt für die räumliche Wirkung herangezogen werden.

1.1.15 Wertungskriterien

Folgende Beurteilungskriterien bildeten die Grundlage für die Entscheidung des Preisgerichts:

- Leitidee des städtebaulichen Entwurfes,
- Wirtschaftlichkeit und technische Realisierbarkeit,
- gestalterische und räumliche Qualität der städtebaulichen Lösung unter besonderer Berücksichtigung der Bezüge und Rahmenbedingungen im Stadtgefüge,
- Tragfähigkeit des Nutzungskonzeptes,
- Flexibilität und Langfristigkeit dervorgeschlagenen Strukturen, Anpassungsfähigkeit an Änderungen bzw. sich konkretisierende Anforderungen,
- funktionale und gestalterische Qualität der Freiräume,
- Berücksichtigung der Umweltbelange,
- Realisierbarkeit in Abschnitten bzw. Stufen.

1.2. Verfahren und Wettbewerbsergebnis

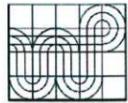
Nach der Bewerbungsphase im November 2008 wurden aus knapp 200 europaweiten Bewerbungen zu den sieben gesetzten Büros weitere 18 ausgelost. Unter den insgesamt 25 Teilnehmern befanden sich sieben Thüringer Büros.

Mit dem Versand der Auslobungsunterlagen startete der Wettbewerb am 01.12.2008. Die beteiligten Büros erarbeiteten bis zum 05.03.2009 städtebauliche Konzepte. Das Preisgericht tagte am 01. April 2009, bewertete die 21 eingereichten Arbeiten und legte folgende Rangfolge der Preisträger fest:

1. Preis: Wick+Partner, Stuttgart
 2. Preis: Seidl+Lahn Architekten, Erfurt
 3. Preis: Dr. Weigel + Waldhelm Architekten, Jena
 4. Preis: Stadtplanungsbüro Dr. Wilke, Erfurt
- Ankauf: ARGE fluidlab.architektur.design mit Martin Gökler, Karlsruhe
Ankauf: Architekten.3P, Stuttgart

Weitere Teilnehmer (alphabetisch):

Baufrosche Architekten und Stadtplaner, Kassel
Architekturbüro Wolf Schönlé, Weikersheim
Croesarchitektur + Wollenweberarchitektur, Düsseldorf
Eike Otto, Düsseldorf
gildehaus.reich Architekten, Weimar
GiSi I arc, Jena
Hinrichs Wilkening Architekten, Berlin
k2 splust architekten, Fulda
Léon Wohlhage Wernik, Berlin
MBA/S Matthias Bauer Associates, Stuttgart
pbs architekten Gerlach - Krings - Böhning, Aachen
quaas stadplaner, Weimar
Rozynski Sturm Architekten, Berlin
Spengler & Wiescholek Architekten und Stadtplaner, Hamburg
Trzebowski Schiffl Architekten, Jena



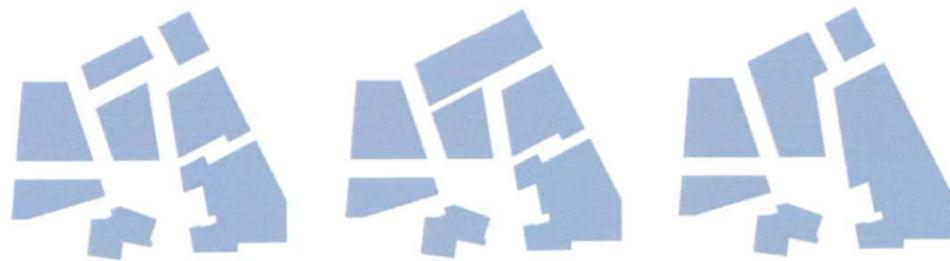
wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena
Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz

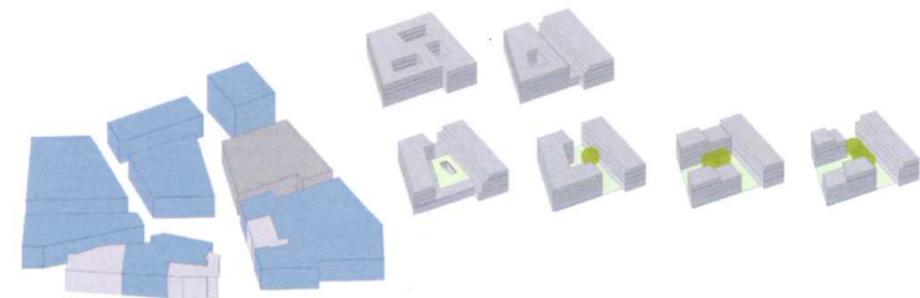


Abb. 7: EG-Lageplan Wettbewerbsbeitrag o.M.

Abb. 8: Flexibilität in der städtebaulichen Struktur



zweidimensional ...



... dreidimensional

1.3 Wettbewerbsbeitrag 1. Preis

Leitgedanke des Entwurfes ist es, den Inselplatz in seinen historischen Kanten aufzugreifen und als alte und neue Mitte des Quartiers wieder aufleben zu lassen. Wichtige Wegeverbindungen aus der Innenstadt, historische Wegeachsen, die Wegebeziehung zum Quartier der Stadtverwaltung und die Sichtachse vom Inselplatz über die historische Fassade der Universität zum Turm der Stadtkirche und zum JenTower bleiben unverbaut. Diese Wege- und Sichtachsen, die das Quartier mit den angrenzenden Stadträumen verknüpfen, gliedern das Gesamtquartier in einzelne „Schollen“. Diese Schollen besetzen die äußeren Quartiersränder und bilden die Raumkanten der quartiers-internen Freiräume. Sie stellen die potentiell bebaubaren Flächen dar. Sie entsprechen in Größe und Form der Stadtmorphologie der Jenaer Innenstadt.

Nach dem Vorbild historischer Städte erscheint eine horizontale Nutzungsgliederung der Baukörper sinnvoll. Durch die Belegung der EG-Zonen mit Gastronomie und Läden, sowie Wohn- und Büronutzungen in den Obergeschossen entsteht ein lebendiges Stadtquartier.

Die Erschließung der Schollen erfolgt jeweils von außen, so dass das Innere des Quartiers von motorisiertem Individualverkehr freibleiben kann.

Der entlang des Fürstengrabens verlaufende Grünzug wird an das Inselplatzquartier herangeführt und findet in einer baumbestandenen Freifläche am Lutherplatz seinen Abschluss.

Die das Quartier umfassenden Bundesstraßen werden mit Baumreihen gefasst. In den Gassen wird bewusst auf lineare Baumstellungen verzichtet, um die Belichtung der Gebäude sicherzustellen und Sichtbeziehungen nicht zu verstellen. Der Platz vor dem Kupferhütchen wird als Entrée des Quartiers und als Reminiszenz an die Mühl-lache mit einem bodengleichen Wasserbecken gestaltet. Von hier leitet eine Wasserrinne zum Herzstück des Quartiers - zum Inselplatz.

Das Maß der überbauten Fläche jeder „Scholle“ hängt maßgeblich von ihrer Nutzung ab. Prinzipiell sind vollflächige Überbauungen in den Sockelzonen denkbar (z.B. großflächiger Einzelhandel oder Parkierung entlang der B88).

In den Obergeschossen werden die Schollen von innen „ausgehöhlt“, so dass im Inneren ein ruhiger und privater Raum entsteht, auf den sich gleichermaßen Wohn- und Büronutzungen orientieren können. Die so entstehende Bautiefe entspricht der der Umgebung.



Abb 9: Blick vom Inselplatz Richtung Altstadt

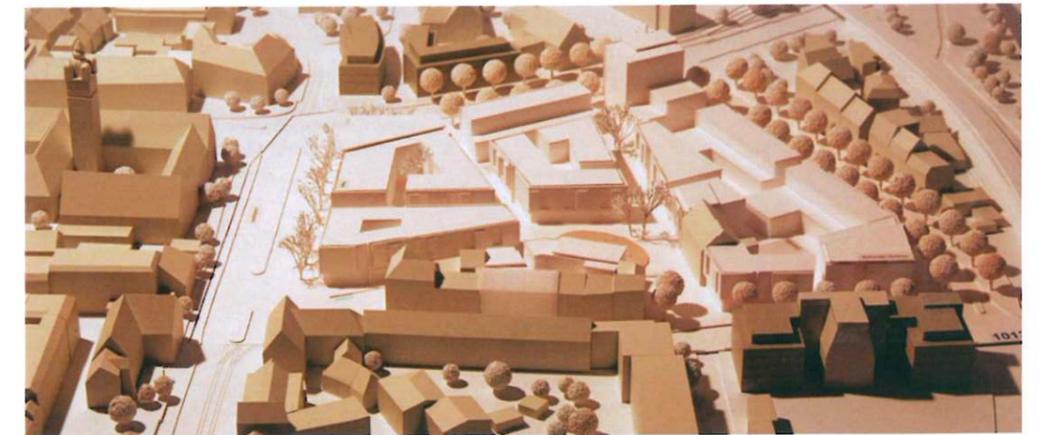


Abb. 10: Modellfoto Wettbewerbsbeitrag

Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung ist die Flexibilität der städtebaulichen Struktur. Diese ist in zweierlei Hinsicht gegeben:

- Flexibilität 2-dimensional:
z.B. Zusammenlegen / Teilen der Schollen
- Flexibilität 3-dimensional:
z.B. Vollüberbauung, Quartiersrandbebauung, Zeilen und Punkte als Bausteine der Schollenstruktur

Die Fassaden sind in eine Sockelzone und die 3 darüberliegenden Normalgeschosse gegliedert. Die Sockelzone ist zu den öffentlichen Räumen weitestgehend verglast. Die Normalgeschosse greifen die Vielschichtigkeit der historischen Fassaden der Umgebung auf und setzen sie zeitgemäß um.

Die Gebäude sind überwiegend 4-geschossig, wobei die Sockelzone von ca. 5,50m Höhe in Teilen mit Galerien versehen sein kann. Lediglich das Punkthaus im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen ragt als Stadteingang von Norden und Osten kommend hervor.

	Bruttogeschossfläche (BGF) in qm
Wohnen allgemein/ Sonderwohnen	10.416 7.473
Handel/Dienstleistung/ Gastronomie	12.156
Büroflächen/Verwaltung	5.258
Hotelflächen	4.985
Sonstiges	2.171
Wettbewerbsgebiet gesamt	42.459

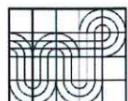


Abb. 11: Überlagerung Wettbewerb / Bestand

	Private Grundstücke
	Ernst-Abbe-Stiftung
	jenawohnen
	Kaufhausgebäude
	Bereich ehem. Mühlache
	Maximale Baukante

2. Rahmenplan

2.1 Preisgerichtsbeurteilung

Der Anschluss an die bestehende Struktur der Stadt wird wesentlich über die gewählte Maßstäblichkeit der „Bauschollen“ erzeugt, wobei die gewählte Tiefe der Baufelder innerhalb der Jury kontrovers diskutiert wurde.

Zentrale Idee des Entwurfs ist die Wiederherstellung des Inselplatzes in seinen ursprünglichen Dimensionen. Gleich breite Straßen führen auf dieses Herz des Quartiers zu. Die Vernetzung mit dem Straßen- und Wegenetz der Stadt erscheint sinnfälliger, dazu trägt im Besonderen die Weiterführung der Wasserachse vom Kupferhütchen zum Inselplatz bei.

Der Hochpunkt der Bebauung am Angerknoten ist richtig gesetzt, er hat genügend Abstand zum Turm des Universitätsgebäudes. Positiv zu bewerten ist, dass die gewählte Struktur eine hohe Nutzungsvielfalt gewährleistet. Dabei bedienen sich die Verfasser der traditionellen Idee der horizontalen Funktionsgliederung der Gebäude. Die flächendeckende Ladennutzung im gesamten EG-Bereich aller Quartiere erscheint überzogen und sollte überprüft werden. Die Zusammenschaltbarkeit der Schollen gewährleistet eine hohe Flexibilität der städtebaulichen Struktur, ohne dass stadträumliche Qualitäten verloren gehen. Die Realisierung in Abschnitten ist gewährleistet.

Die Ausformung und die vorgeschlagene Nutzung der Eckbebauung Steinweg/Am Anger bleibt fragwürdig, die Größe des Baufeldes am Lutherplatz, zwischen Hotel und Turm überzeugt nicht. Jedoch findet der Grünzug des Fürstengrabens seinen gelungenen Anschluss im baubestehenden Freiraum vor dem Hotel am Lutherplatz. Die Wohnqualität, die durch die „Aushöhlung“ der Schollen entsteht, wird im Detail nicht nachgewiesen und kann im Modell nicht überzeugen. Da kein Parkhaus angeboten wird, werden zweigeschossige Tiefgaragen notwendig, die nicht immer mit der darüber liegenden Baustruktur konform gehen. Diese Form der Parkierung bewertet die Jury aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch.

Der Entwurf verfügt über eine solide Grundstruktur, er ist flexibel und leistungsfähig. So ist zu erwarten, dass Veränderungen im Nutzungsprogramm innerhalb des angebotenen räumlichen Konzepts „verarbeitet“ werden können.

2.2 Vorgaben zum Rahmenplan

Die Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags erfolgte unter Berücksichtigung der Hinweise des Preisgerichts und der Stadt Jena unter anderem in folgenden Punkten:

- Darstellung der Zusammenfassung von einzelnen „Schollen“ in Varianten,
- räumliche Fassung des Steinwegs,
- Konzentration der Erdgeschoss-Läden auf die am besten geeigneten Einkaufslagen,
- Beschränkung auf eingeschossige Tiefgaragen, die den „Schollen“ zugeordnet und analog zur aufstehenden Bebauung addierbar sind,
- Reduzierung der Breite einzelner interner Verkehrsflächen,
- Beschränkung auf möglichst wenige Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen,
- Anordnung eines Parkhauses im Osten des Areals, gegebenenfalls in Varianten.

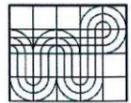
Fachfragen zur Überarbeitung des Siegerentwurfs

- Parzellierung - Überprüfung des Parzellierungskonzeptes,
- Öffentliche Flächen - Begründung welche Flächen zwingend als öffentlich vorzusehen sind und welche nicht,
- Nachweis der Nutzungsveränderbarkeit - Flexibilität durch „Zusammenschaltung“ von Schollen,
- Wohnen am Inselplatz - Prüfung und Nachweis der Wohnqualität in Bereichen der ausgehöhlten „Schollen“
- punktueller Nachweis einzelner Nutzungen in Schollen.

Überlagerung Wettbewerb / Bestand A1 M. 1:1000 / A3 M. 1:2000

20 40 60 80 100





Stadträumliche Einbindung

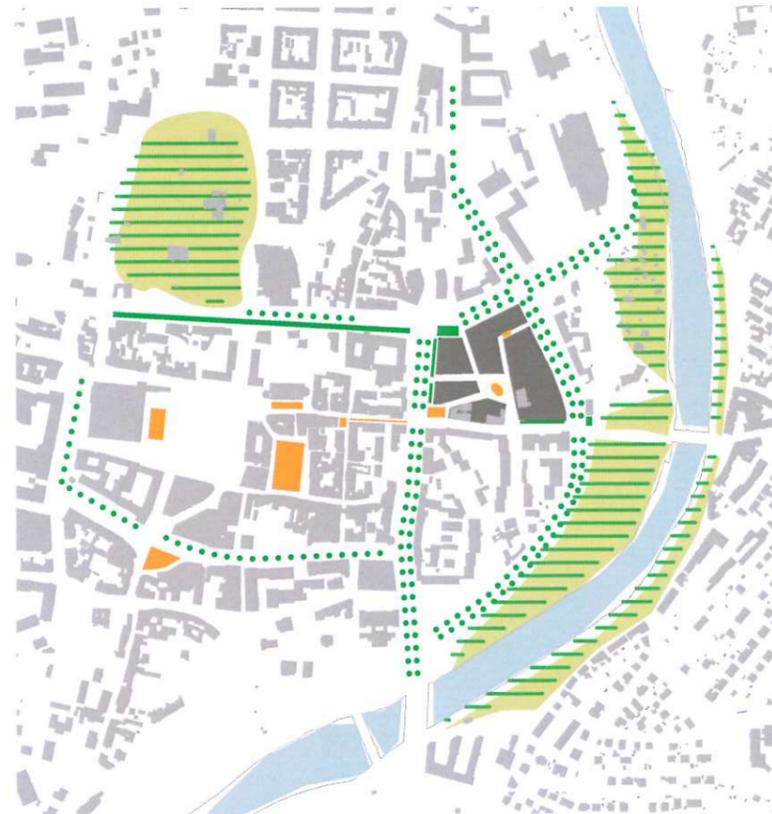


Abb. 12

Städtebauliches Leitbild

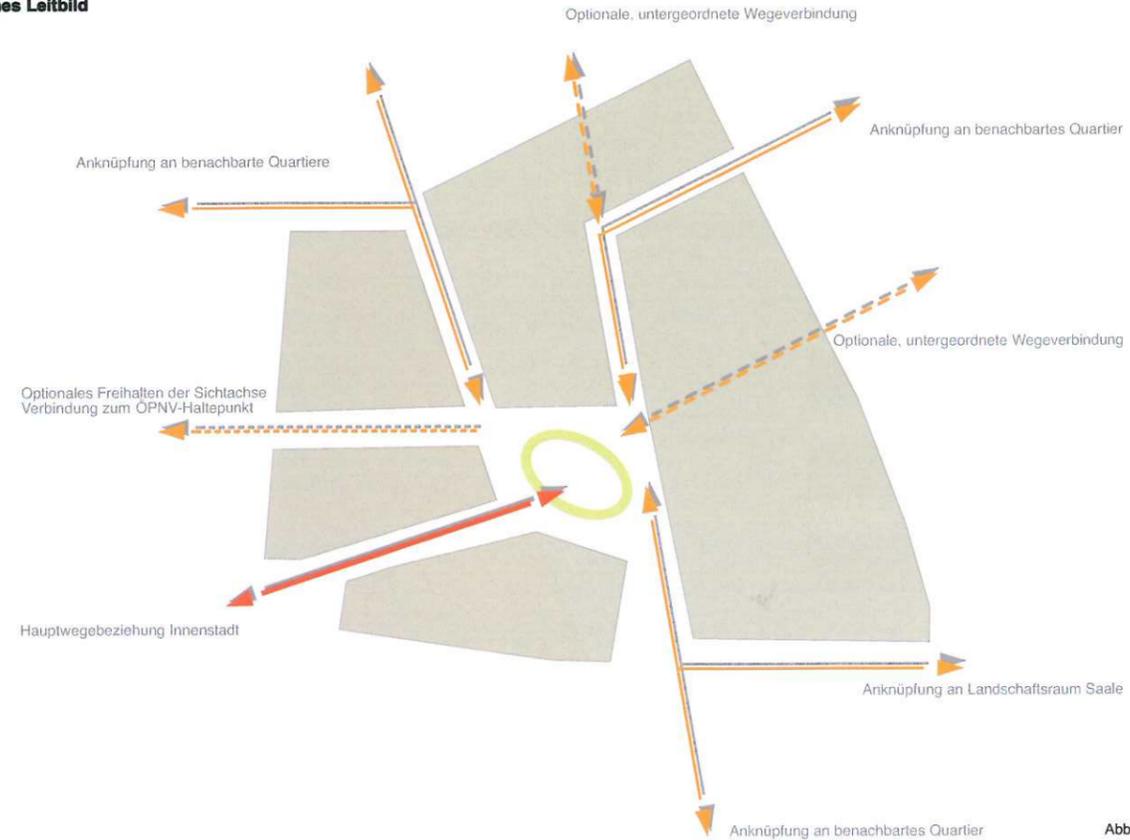


Abb. 13

Potentielle Szenarien auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes



Abb. 14

2.3. Rahmenplan

Die Neuordnung des Areals Inselplatz wird durch ein robustes städtebauliches Grundgerüst bestimmt, welches dieser ehemaligen Vorstadt eine charakteristische und unverwechselbare Struktur verleiht, das Areal strukturell in die Innenstadt integriert und es mit den umgebenden Stadtquartieren vernetzt. Dabei wird im Rahmen des dargestellten städtebaulichen Leitbildes eine Offenheit der Quartiersentwicklungen angeboten, um auf wechselnde Anforderungen des Marktes flexibel antworten zu können.

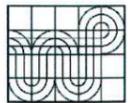
Folgende übergeordnete Aspekte sind von Bedeutung:

- Bildung von Quartiereinheiten, die multifunktional nutzbar sind, zu größeren Einheiten verbunden werden können und ein spannungsreiches Netz an Plätzen, Wegen und Gassen ausbilden.
- Bildung kleinteiliger Wegevernetzungen zur Umgebung und einer Blickachse vom Inselplatz auf die Türme der Stadt.
- Alleestraßenräume am Rande des Areals Inselplatz zur Weiterführung und Vervollständigung der Baum bestandenen Straßen am Rande der Innenstadt Jenas.
- Gestaltung charakteristischer Platzräume im Areal Inselplatz mit einem Auftaktplatz zur Altstadt hin, dem Inselplatz im Zentrum, der südlichen Fassung des Lutherplatzes als Abschluss des Fürstengrabens und einem kleinen Vorplatz zur geplanten städtebaulichen Dominante.
- Einordnung gestalterischer Wasserelemente in Reminiszenz an die ehemalige Mühlgrube entlang des Löbdergrabens und in Richtung Inselplatz.
- Nutzung der Erdgeschosszonen für Einzelhandel, handelsorientierte Dienstleistungen und Handwerk in dem der Altstadt zugewandten Bereich.
- Etablierung von Wohnnutzung in den Obergeschossen zur ganztägigen Belebung des Gesamtareals.

Die 8 dargestellten Szenarien der Quartierbildungen sind grundsätzliche Varianten, die in allen Fällen eine zur Struktur der Innenstadt maßstäblich sich einfügende Gebietsgliederung und eine Vernetzung mit der Umgebung gewährleisten.

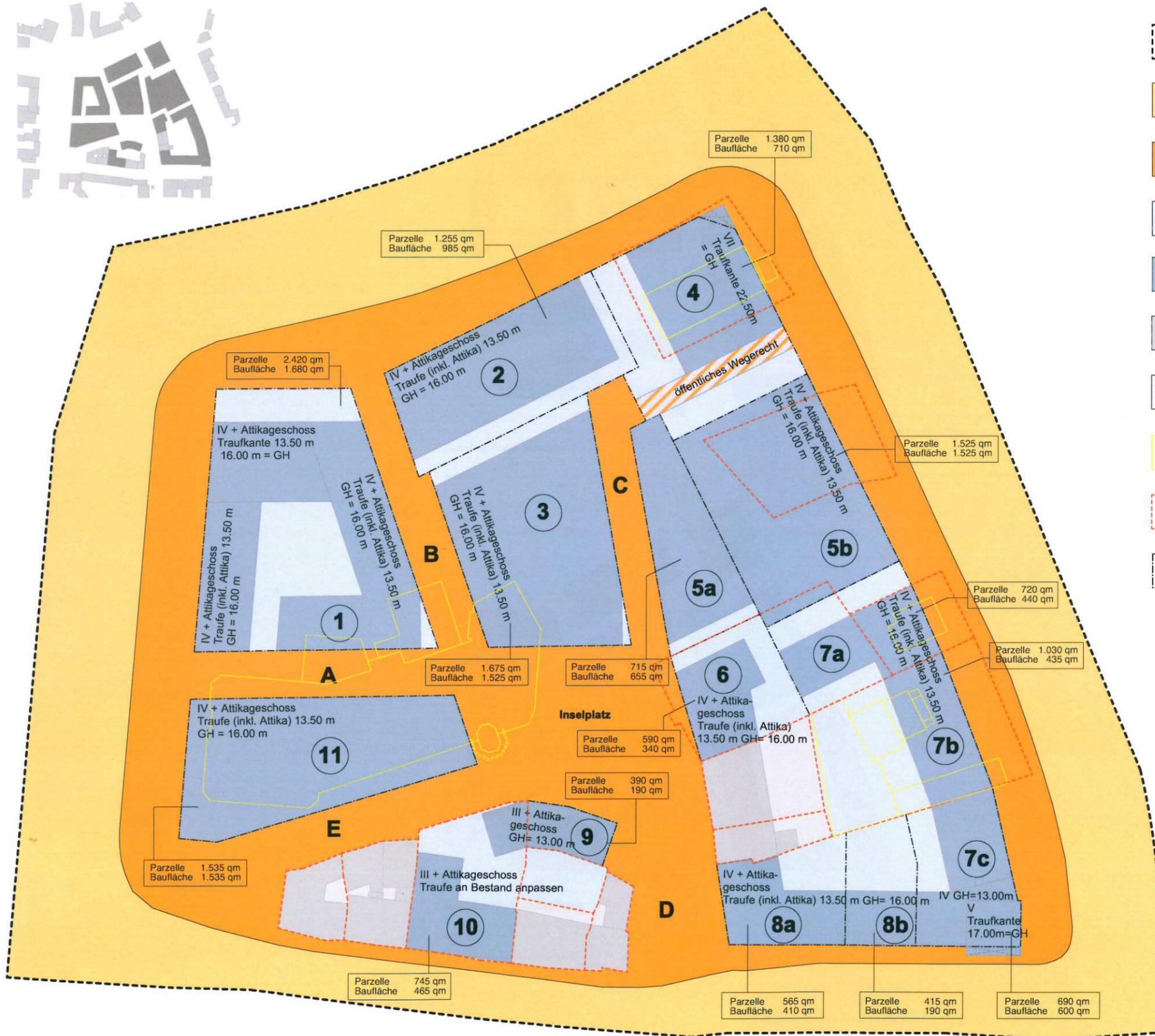
Konzept Städtebauliche Einbindung
Städtebauliches Leitbild
Szenarien





wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena
Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz



- Grenze Entwicklungsbereich
- Straßenraum Umgebung
- Öffentlicher Raum Inselplatz 10.955 qm
- Nettobauland 15.650 qm
- Bauflächen 11.685 qm
- Erhalt von bestehenden, privaten Gebäuden
- Private Grundstücke mit Erhalt der bestehenden Bebauung
- Bestandsgebäude Abriss mittel- bis langfristig möglich
- Grundstücksgrenzen privater Grundstücke (restliche Grundstücke im Eigentum der Stadt)
- Neue Parzellengrenzen
- Bezeichnung Parzellen
- Bezeichnung Gassen / Wege
- Zahl der Vollgeschosse
- Gebäudehöhe bei Flachdachausbildung
- Arkade

2.4 Rahmenplan Grundversion

2.4.1 Städtebauliche Ordnung

Die Neuordnung des Stadtgrundrisses im Entwicklungsbereich Inselplatz ist durch eine Kleinteiligkeit der städtebaulichen Quartiersbildung geprägt. Der Inselplatz wird in Anlehnung an die historische Situation räumlich eng gefasst. Die Erschließungsräume zwischen den einzelnen Quartieren sind differenziert proportioniert. Breitere Gassen wechseln sich mit engeren Wegen und Gassen ab.

Durch die Kleinteiligkeit ergeben sich unterschiedliche standortgerechte Gebäudetypologien, die sich jeweils für am Standort orientierte Nutzungen anbieten. Gebäude- und Quartierstypen sind der weite Hoftyp mit Blockrandbebauung, die kompakte Quartiersrandbebauung mit Lichthof, die Vollüberbauung als kompaktes Quartier und der Solitärbau.

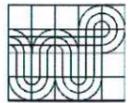
Die Höhenentwicklung der Quartiere ist so gestaltet, dass sie sich maßstäblich in die Umgebung einfügt und den Umgebungsschutz der Gebäude der Friedrich-Schiller-Universität berücksichtigt. Im Grundsatz orientiert sich die Höhenentwicklung der Quartiere am Inselplatz an der Traufhöhe des Gebäudes Steinweg 1, welches von der Altstadt kommend einen ersten Blickfang darstellt. Dadurch ergeben sich viergeschossige Baukörper, die durch ein zurückgesetztes oder in der Materialverwendung hervorgehobenes, zusätzliches Attikageschoss nach oben abgeschlossen werden. Die Baulückenschließung am Steinweg sowie die nördlich an den Bestand angrenzende Neubebauung zum Inselplatz hin sind an die Traufhöhen der benachbarten Gebäude anzupassen. Es ergibt sich deshalb für diese Baukörper eine dreigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Attikageschoss oder einem Satteldachgeschoss. Die bestehende Bebauung Inselplatz 12 und 13 weist vier Vollgeschosse auf, wobei im obersten Geschoss ein Kniestock ausgebildet ist. Beidseits dieser Bestandsbebauung ist eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlichem Attikageschoss verträglich.

Rahmenplan Grundversion

Parzellen + Bauflächen

A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000



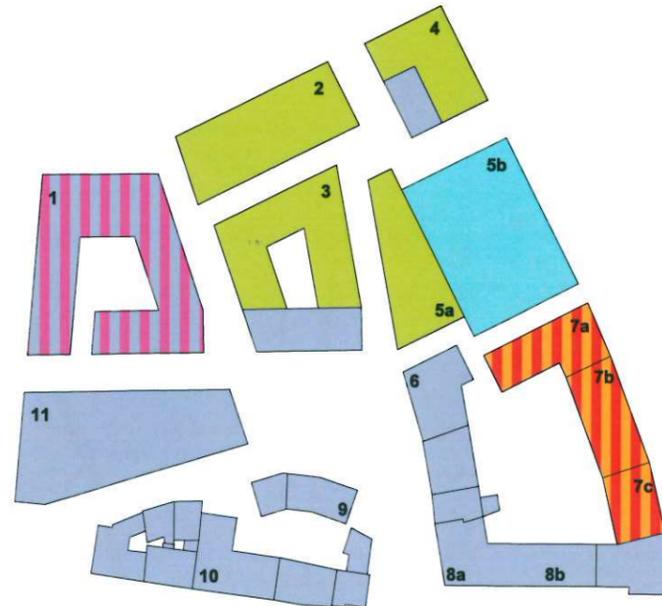


wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena
Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz

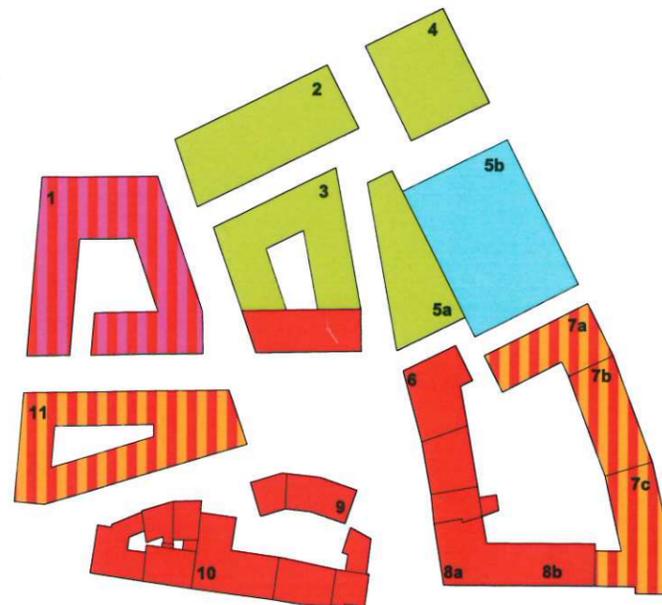
Nutzungen Rahmenplan Grundversion

- Hotel
- Sonderwohnen
(z.B. Studentisches Wohnen, Altenwohnen etc.)
- Wohnen
- Dienste / Büro
- Einzelhandel / Gastronomie / Service
- Parkhaus



Nutzung Erdgeschoss

Abb. 16



Nutzung Normalgeschoss

Abb. 17

Das Quartier 4 hat die besondere städtebauliche Funktion, von außen kommend am Beginn der Innenstadt ein städtebauliches Signal zu setzen. Zum anderen findet die Bebauung in Verlängerung des Fürstengrabens über den Lutherplatz hinweg in diesem Gebäude ihren Abschluss. Deshalb ist hier ein markantes Gebäude mit sieben Vollgeschossen eingeordnet.

Am östlichen Ende des Steinweges wird eine räumliche Torsituation ausgebildet, indem der Rahmenplan dort eine fünfgeschossige Bebauung vorsieht. Diese städtebauliche Betonung des östlichen Innenstadteingangs soll im südlich benachbarten Quartier ihr Gegenüber finden. Dadurch wird der Stadtraum Steinweg räumlich abgeschlossen und das Quartier Inselplatz eindeutig der Innenstadt zugeordnet. Zugleich verdeutlicht dies die Bedeutung des Steinweges als wichtigen Zugang zur Altstadt.

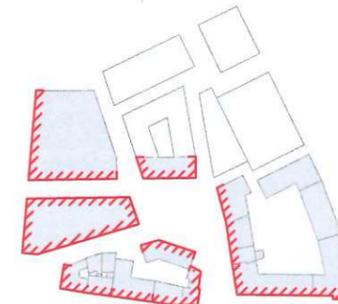
2.4.2 Nutzungskonzept

Die einzelnen Quartiere des Entwicklungsbereiches Inselplatz weisen unterschiedliche Standortqualitäten auf, die durch die Randlage, die Lage am Inselplatz, die Orientierung zur Altstadt, die Dimensionierung der Teilquartiere, die Erschließungsoptionen und die Lärmimmissionen der umgebenden Verkehrsstraßen geprägt sind. Dementsprechend ergeben sich unterschiedliche Nutzungseignungen (Abb. 16 / 17).

Folgende Schwerpunktbildungen bieten sich an:

- kleinteiliger Einzelhandel in den Erdgeschossen am Steinweg und um den Inselplatz herum im Altbaubereich
- Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss in der nördlichen Hälfte des Gesamtareals
- Hotel am Löbdergraben
- Wohnquartiere in Ergänzung des Gebäudebestandes am Steinweg und Am Anger
- Büroturm als Merkzeichen des Quartiers an der Ecke Lutherplatz / Am Anger
- Kompakte Büro- und Dienstleistungsgebäude im Norden des Areal

Nutzungsschwerpunkte



- Einzelhandel im EG zur Belebung des Quartiers
- Wohnen

Abb. 18

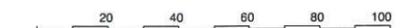
Für die Einzelhandelsnutzungen sind die Sortimentseinschränkungen der Auslobungsunterlagen zum Wettbewerb zu berücksichtigen (siehe Pkt. 1.1.7). Eine Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen über das Erdgeschoss hinaus kann bei Wahrung der städtebaulichen Grundordnung erfolgen. Als maximale nachhaltige und innenstadtverträgliche Gesamtverkaufsfläche für das Areal Inselplatz wird eine Fläche von ca. 10.000 qm (ohne Nebenflächen, Lager etc.) angesehen.

Für die Quartiere mit Wohnnutzungen ist eine zusätzliche gewerbliche Nutzung des 1. Obergeschosses nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

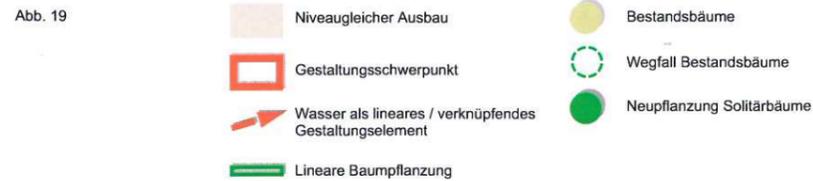
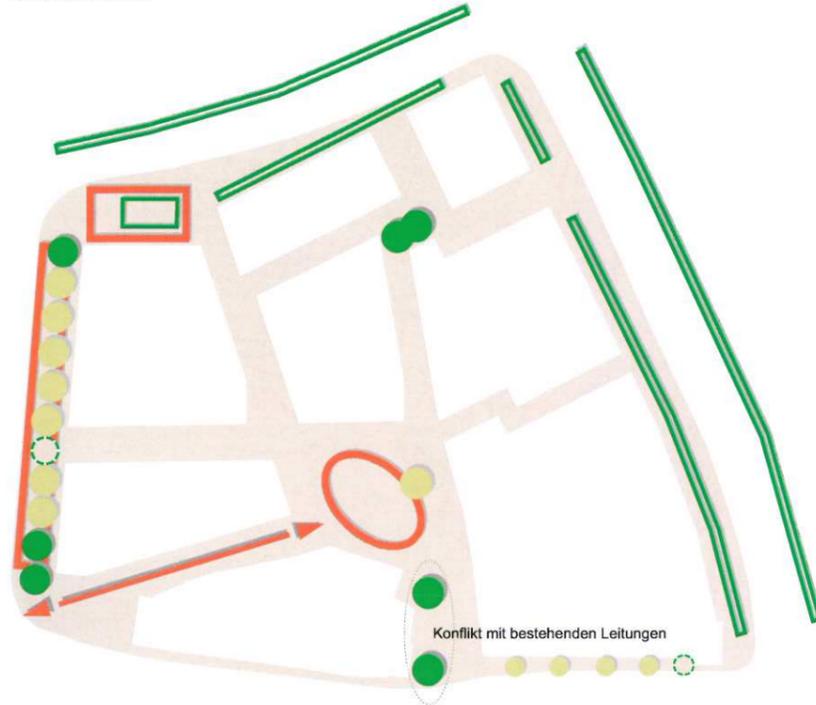
Bedarfsorientiert könnte der Hotelstandort auch als Wohnquartier mit unterlagertem Einzelhandel entwickelt werden.

Rahmenplan Grundversion
Nutzungskonzept

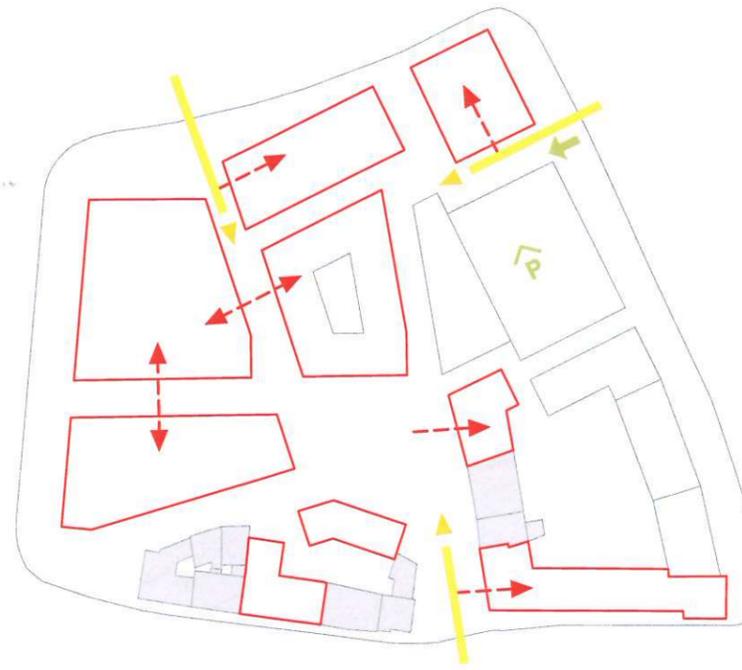
A1 M. 1:1000 / A3 M. 1:2000



Leitbild Freiraum



Leitbild Erschließung



2.4.3 Freiraumkonzept

Der Inselplatz wird räumlich eng gefasst. Der bestehende Götterbaum wird erhalten. Besondere Blickbeziehungen ergeben sich vom Inselplatz her in Richtung Altstadt und Richtung Türme der Stadt sowie hin zum Lutherplatz und zum Steinweg. Über andere Gassen ist eine Blickbeziehung nach außen nicht möglich. Dementsprechend wird auch der Lärmeintrag von außen über diese Gassen minimiert. Es besteht ein vielfältiges Angebot für die Vernetzung des Inselplatzes mit seiner Umgebung. Hauptverknüpfungspunkte bilden die Ecksituationen des Gesamtareals.

Als Reminiszenz an die Mühlache ist entlang des Löbdergrabens ein Wasserlauf situiert, der von der bestehenden Baumreihe begleitet wird und die Aufenthaltsqualität des östlichen Innenstadtrings erhöht.

Vom Platz am „Kupferhütchen“ wird ein Wasserlauf zum Inselplatz geführt. Dort belebt ein Sprudelfeld den Platz.

Im Nordosten des Areal wird ein kleiner Platz als Ruhepunkt ausgebildet. Er vermittelt zwischen Außen und Innen und gibt dem baulichen Hochpunkt an der Quartiersecke ein räumliches Vorfeld.

Der Fürstengraben findet seinen räumlichen Abschluss im nördlichen Vorfeld des Quartiers 1. Dort markiert eine Viererbaumgruppe den besonderen Ort. Die Ränder des Gesamtareals werden durch Straßenbäume begleitet. Dadurch werden charakteristische Straßenräume am Altstadtrand und am Übergang von der Altstadt zur Vorstadt ausgebildet.

2.4.4 Erschließung

Das Quartier wird von städtischen Haupterschließungsstraßen umschlossen.

Die innere Erschließung und Zugänglichkeit der Quartiere wird durch die öffentlichen Gassen A-E (Abb. 15) gewährleistet. Die Verbindung vom Inselplatz zur Kreuzung Am Anger - Löbstedter Straße wird durch ein öffentliches Wegerecht auf privatem Grund hergestellt. Die Zufahrt zur privaten Tiefgarage kann damit vollständig auf privatem Grund hergestellt werden.

Die Anlieferung der Ladengeschäfte sollte möglichst über die Tiefgaragen abgewickelt werden. Ist dies nicht zu realisieren, dann kann über festgelegte öffentliche Räume angegliedert werden (Abb. 20).

Die stadträumliche Anbindung an die Altstadt weist aufgrund verkehrstechnischer Rahmenbedingungen und der bestehenden gestalterischeren Ausbildung Defizite auf. Langfristiges Sanierungsziel für den Löbdergraben ist die Reduzierung auf eine Fahrspur pro Richtung, wenn das gesamtstädtische Verkehrssystem eine deutliche Abnahme des Verkehrsaufkommens im Löbdergraben ermöglicht. Für diesen Fall ist im Schnitt Löbdergraben (Abb. 21) schematisch eine Möglichkeit der Umgestaltung und Aufwertung des Straßenraumes dargestellt. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Universität“ wird als Kap ausgebildet. Die Fahrgäste haben ihre Wartemöglichkeiten entlang der randlichen Gehwege. Zum Ein- und Aussteigen wird jeweils die Fahrbahn des Löbdergrabens gequert.

Technische Ver- und Entsorgungsleitungen können von außen an die Quartiere herangeführt werden (siehe Seite 12, Abb. 22 +23). Die öffentlichen Flächen in der Verbindung des Inselplatzes zu den Quartiersrändern können ebenfalls als Leitungstrassen insbesondere für die Fernwärmeversorgung genutzt werden, sofern dies mit Verbindungstrassen der unterirdischen Tiefgaragen vereinbart werden kann.

• Verkehrserschließung

Das Leitbild Erschließung (Abb. 20) zeigt potentielle Anknüpfungspunkte für Zufahrten zu Sammelparkierungen in Form von Tiefgaragen oder einem Parkhaus. Diese erfolgen von der Straße Am Anger.

Die Anlieferungsvorgänge, die nicht über die Tiefgaragen erfolgen können, sind ebenerdig zu gewährleisten. Für diese Anlieferungsvorgänge sind drei Hauptzufahrten vorgesehen: vom Lutherplatz aus, von der Straße Am Anger und vom Steinweg aus. Die Anlieferung kann über die Gassen im Gesamtareal Inselplatz entsprechend der Anlieferung in Fußgängerzonen zeitlich begrenzt und auch bezüglich der Tonnage der Fahrzeuge geregelt werden. Eine Durchfahrt durch das Gesamtquartier sollte dabei unterbunden werden. Der Inselplatz selbst ist von jeglicher Verkehrerschließung sowie ständigen Überfahrten freizuhalten.

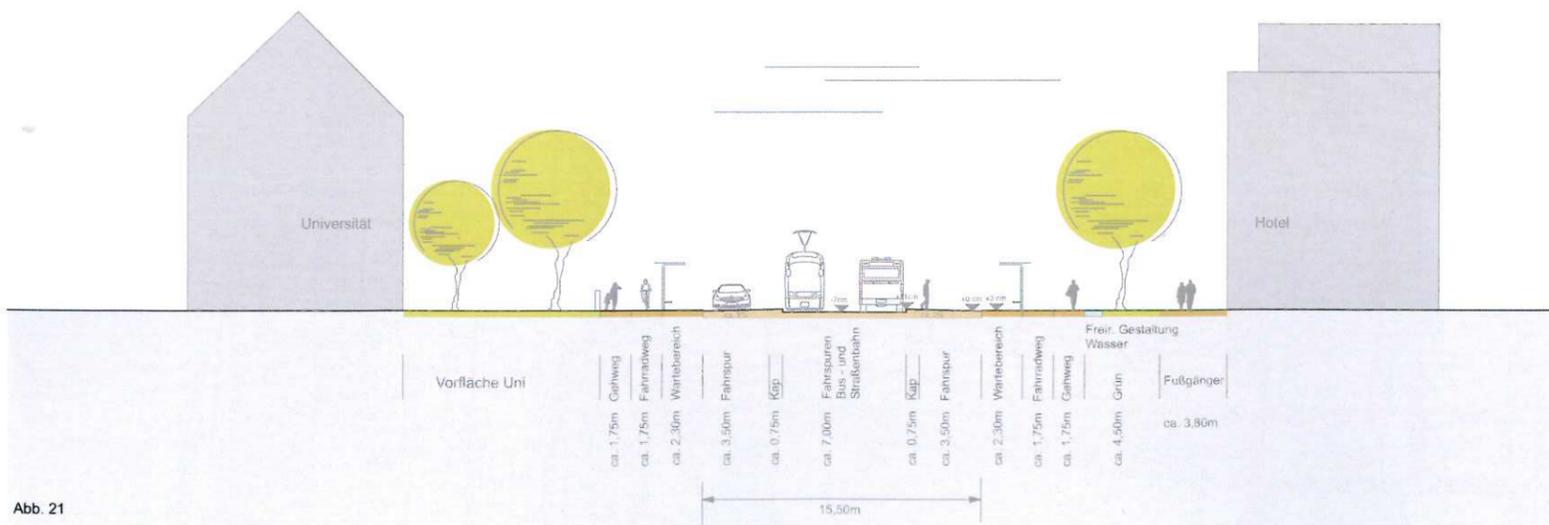
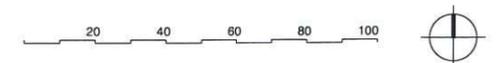


Abb. 21

Rahmenplan Grundversion

Teilkonzepte
A1 M. 1:1000 / A3 M. 1:2000



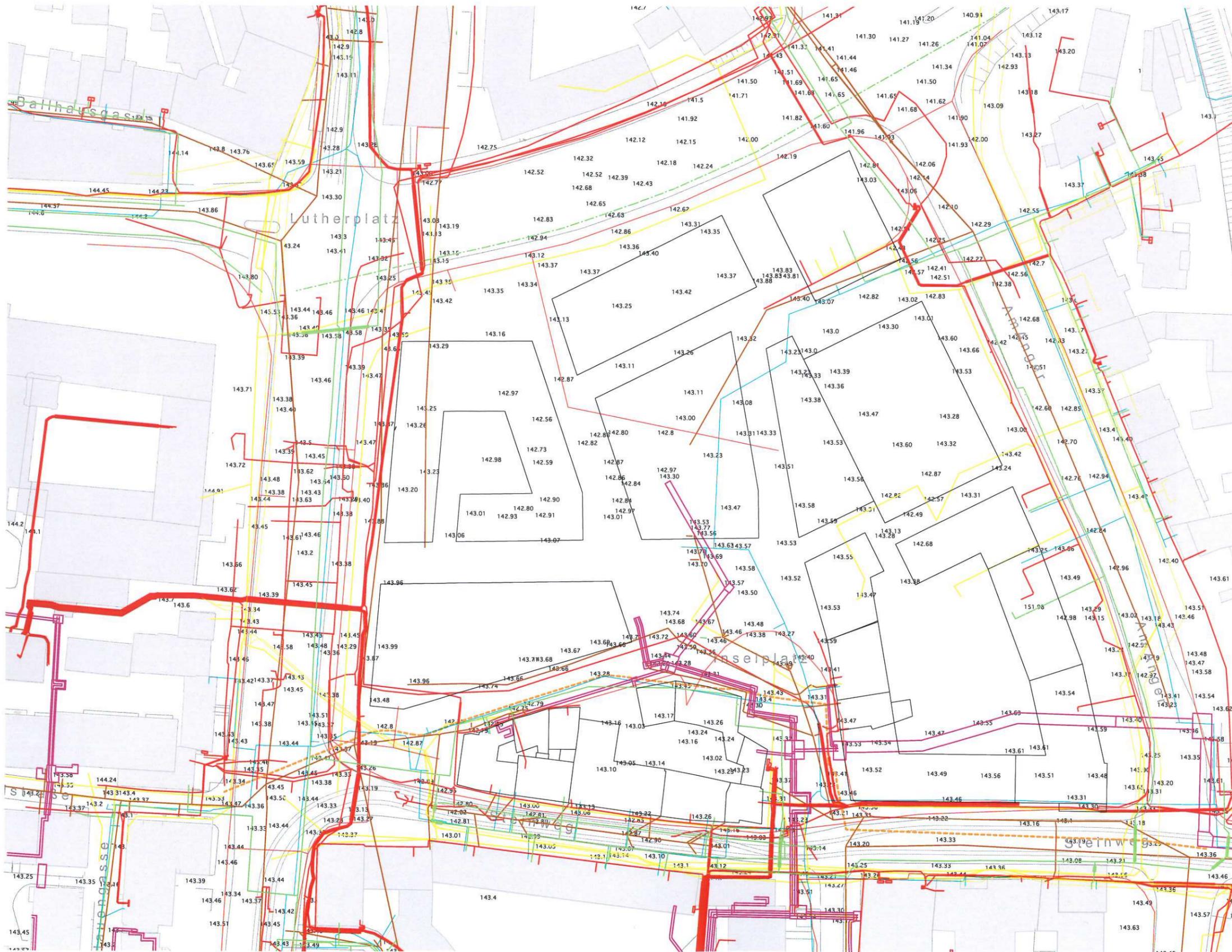
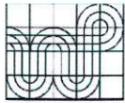


Abb. 22

Legende Ver- und Entsorgungsleitungen

-  Wasser
-  Abwasser
-  Infotechnik
-  Gas
-  Elektrotechnik
-  Fernwärme
-  Ableitung Wasserrinne Johannesstraße

Konflikte stadttechnische Erschließung

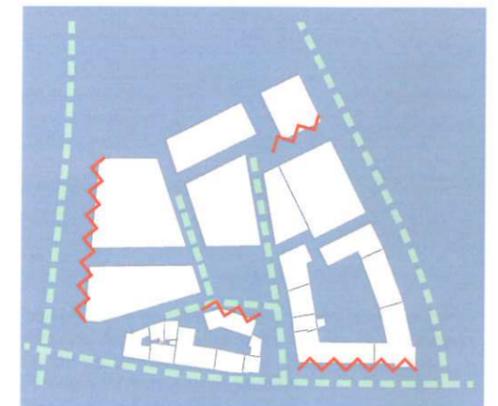


Abb. 23

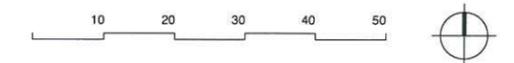
-  Bündelung der Leitungstrassen
-  Vorrücken der Baukante macht Verlegung vorh. Leitungen notwendig

Stand 10/2008 mit Ergänzungen

Nur nachrichtliche Angaben!
Nicht zur Maßnahme geeignet, da nicht alle Leitungen eingemessen!

Stillgelegte Leitungen sind nicht eingetragen!

Bestand Stadttechnische Erschließung
A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000



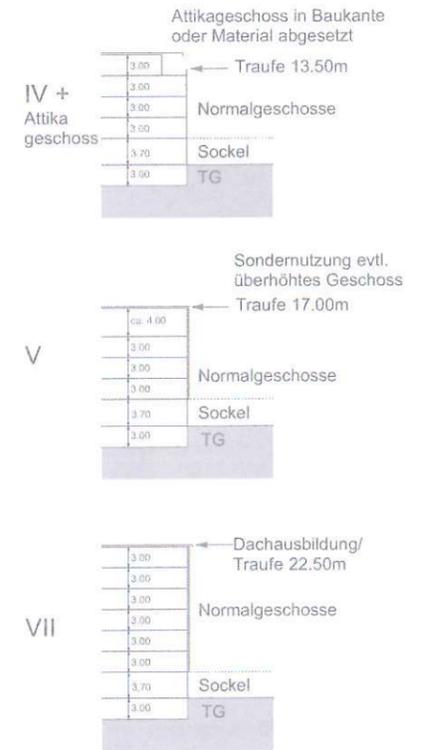
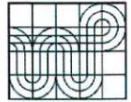


Abb. 25

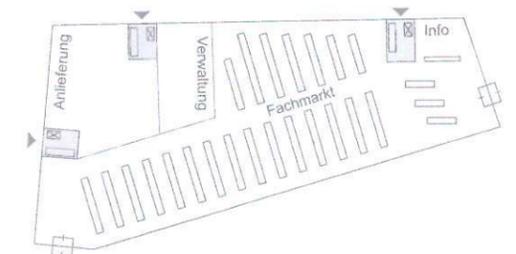
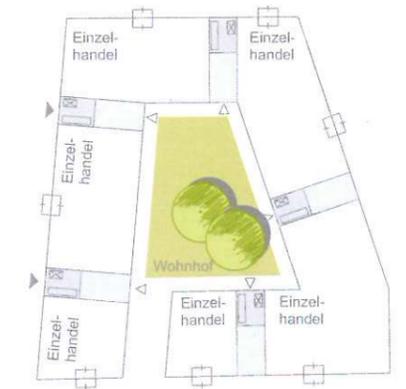
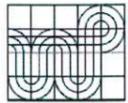
Die Gebäude des Inselplatzes sollen eine durchgehende Attikalinie aufweisen, die an den Bestand der Umgebung angepasst ist. Über dieser Linie wird eine Dachzone ausgebildet. Dies kann in Form eines weiteren Vollgeschosses mit (begrüntem) Flachdach, das sich vom Hauptbaukörper absetzt, erfolgen, oder aber auch als traditionell ausgebildetes, geneigtes Dach.

- Baum neu
- Baum Bestand
- Baum Bestand entfällt
- Gebäude Plangebiet Bestand

Rahmenplan Grundversion
Bebauungsstudie
Gestaltplan (Dachaufsicht)
A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000



Abb. 24



Variante am Löbdergraben (Parzellen 1+11)
 Einzelhandel

Abb. 27

- Baum neu
- Baum Bestand
- Baum Bestand entfällt
- Gebäude Bestand
- Grundstücksgrenze Plangebiet privat
- Grundstücksgrenze Plangebiet neu
- Gebäude Plangebiet Bestand entfallen mittelfristig

Rahmenplan Grundversion
 Bebauungsstudie
 Grundriss Erdgeschoss
 A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000

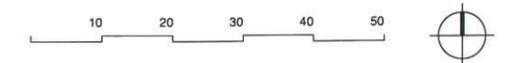
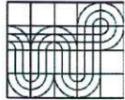


Abb. 26



wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena
Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz



Abb. 29

Variante am Löbdergraben (Parzelle 1+11)
Wohnnutzung

• Ruhender Verkehr
Die vorliegende Studie zur Aufteilung der Stellplätze in einem Tiefgaragengeschoß zeigt eine Möglichkeit von vielen. Beispielhaft wird dargestellt, wie eine Zusammenschaltung von mehreren Tiefgaragen über eine Zufahrt funktionieren könnte. Eine weitere Variante wird in der Bebauungsstudie zum "Rahmenplan Option" aufgezeigt.

Die Parkierung der Quartiere erfolgt jeweils in Tiefgaragen. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen ist auf eine Zufahrt von der Straße Am Anger beschränkt. Über diese Zufahrt werden die Tiefgaragen unter den Quartieren 1, 2, 3, 4 und 11 erreicht. Die Tiefgaragen sind auf der Ebene -1 miteinander verbunden.

- Baum neu
- Baum Bestand
- Baum Bestand entfällt
- Gebäude Plangebiet Bestand

Rahmenplan Grundversion
Bebauungsstudie
Grundriss Normalgeschoss
A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000

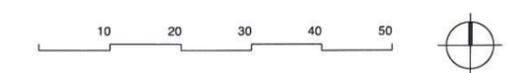
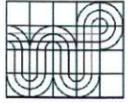


Abb. 28

Fassung zum Stadtratsbeschluss vom 25.11.2009



Die Tiefgaragen unter den Quartieren 5a, 6, 7a - c und 8a und 8b werden über das Parkhaus erschlossen. Das Parkhaus hat seine Zufahrt ebenfalls von der Straße Am Anger. Im Parkhaus selbst sollen überwiegend öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Die Anzahl der realisierbaren öffentlichen und privaten Stellplätze ist in Abb. 31 detailliert aufgeführt. In der Bebauungsstudie wird von einer eingeschossigen Tiefgarage ausgegangen. Die Ausführung eines zweiten Tiefgaragengeschosses ist in der Regel mit erhöhten konstruktiven Aufwendungen verbunden, die die Wirtschaftlichkeit der Stellplatzanlagen einschränken oder ausschließen können.

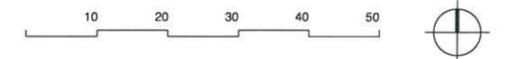
Der Baugrund und die Höhe des anstehenden Grundwassers wären eingehender zu untersuchen.

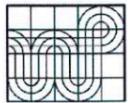
Die Berechnungsprobe in Abb. 31 zeigt auf, dass für die geplante Bebauung mehr Stellplätze nachzuweisen sind, als in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden können. Deshalb müssen die übrigen Stellplätze in einem Parkhaus geschaffen werden, sofern ein zweites Tiefgaragengeschoss technisch bzw. wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Außerdem gilt - gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt sowie dem in Erarbeitung befindlichen Parkraumkonzept - für den Standort Inselplatz die Maßgabe, öffentliche Stellplätze für die Innenstadt bereitzustellen.

Laut Berechnungsprobe in Abb. 31 ist die angestrebte Zahl von 250 öffentlichen Stellplätzen nur dann gleichzeitig mit einer vollen Abdeckung des Stellplatzbedarfs der am Inselplatz geplanten Bauvorhaben realisierbar, wenn das konzipierte Parkhaus vergrößert wird. Alternativ kommt auch eine Reduzierung des Stellplatzbedarfes durch eine entsprechende Nutzungsauswahl in Betracht.

Die Ausführungen verdeutlichen, dass es in der weiteren Vorbereitung der Investitionen am Inselplatz einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema Parken bedarf. Das betrifft neben den technischen und wirtschaftlichen Bedingungen von Stellplatzanlagen auch die Betrachtung von Standorteigenschaften wie der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Nähe zu anderen Parkieranlagen.

Rahmenplan Grundversion
Bebauungsstudie
Grundriss Untergeschoss
A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000





wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena
Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz

Gebäude Bebauungsstudie Grundversion										Gebäude Bebauungsstudie Grundversion										
BGF qm	BGS qm	Geschoss	rel. Flächen	Stellplatzspiegel nach Anlage zu Nr. 49.1.7 ThürBO	Berechnung	private Stpl.	erf. Stpl.	gepl. Stpl. TG		BGF qm	BGS qm	Geschoss	rel. Flächen	Stellplatzspiegel nach Anlage zu Nr. 49.1.7 ThürBO	Berechnung	private Stpl.	erf. Stpl.	gepl. Stpl. TG		
1. Hotel	1681	7277	EG	ca. 210qm NF	6.2 Gaststätten überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	210qm/1,35qm je Sitzplatz 156 Sitzplätze / 6 Sitzplätze	26			7. Seniorenwohnen mit Gastro	1452	7421	EG	ca. 75qm NF	6.2 Gaststätten überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	75qm / 8 Sitzplätze je Stpl.	9			
			EG	ca. 410qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	ca. 410qm / 40qm je Stpl.	11						EG	8 Whg.	1.3 Gebäude mit Altanwendungen 0,2 Stpl. je Whg.	8 Whg x 0,2 Stpl.	2			
			1.OG	25 Hotelz.	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime... 1 Stpl. je 2-6 Betten	25 HZ x 1,8= 45 Betten / 4 Bett.	12						1.OG	22 Betten	1.9 Altenwohnheime 1 Stpl. je 8-15 Betten	22 Betten / 8 Betten je Stpl.	3			
			2.OG	25 Hotelz.	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime... 1 Stpl. je 2-6 Betten	25 HZ x 1,8= 45 Betten / 4 Bett.	12						2.OG	22 Betten	1.9 Altenwohnheime 1 Stpl. je 8-15 Betten	22 Betten / 8 Betten je Stpl.	3			
			3.OG	25 Hotelz.	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime... 1 Stpl. je 2-6 Betten	25 HZ x 1,8= 45 Betten / 4 Bett.	12						3.OG	22 Betten	1.9 Altenwohnheime 1 Stpl. je 8-15 Betten	22 Betten / 8 Betten je Stpl.	3			
			4.OG A.	20 Hotelz.	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime... 1 Stpl. je 2-6 Betten	20 HZ x 1,8= 36 Betten / 4 Bett.	9						4.OG A.	22 Betten	1.9 Altenwohnheime 1 Stpl. je 8-15 Betten	22 Betten / 8 Betten je Stpl.	3			
			4.OG A.	ca. 150 Per.	4.2 Vortragssäle, Veranstaltungssäle 1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze	150 Per. / 10 Sitzplätze je Stpl.	15	97	63				5.OG	ca. 115qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	115qm / 40qm je Stpl.	3	26	64	
2. Wohn- und Geschäftshaus	984	4353	EG	ca. 755qm NF	2.2 Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stpl. je 20-30qm NF	755qm / 30qm je Stpl.	26			8. Wohn- und Geschäftshaus	599	2965	EG	ca. 370qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1 Stpl. je 30-40qm VNF	370qm / 40qm je Stpl.	9			
			1.OG	ca. 755qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	755qm / 40qm je Stpl.	19						1.OG	5 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	5 x 1,5 Stpl. je Whg.	8			
			2.OG	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 Whg. x 1,5 Stpl. je Whg.	6						2.OG	5 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	5 x 1,5 Stpl. je Whg.	8			
			3.OG	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 Whg. x 1,5 Stpl. je Whg.	6						3.OG	5 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	5 x 1,5 Stpl. je Whg.	8			
			4.OG A.	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 Whg. x 1,5 Stpl. je Whg.	5	62	51				4.OG A.	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 x 1,5 Stpl. je Whg.	6	39	48	
3. Wohn- und Geschäftshaus	1321	5950	EG	ca. 240qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1 Stpl. je 30-40qm VNF	240qm / 40qm je Stpl.	6			9. Wohn- und Geschäftshaus	189	756	EG	ca. 165qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1 Stpl. je 30-40qm VNF	165qm / 40qm je Stpl.	4			
			EG	ca. 620qm NF	2.2 Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stpl. je 20-30qm NF	620qm / 30qm je Stpl.	21						1.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.	3			
			1.OG	ca. 620qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	620qm / 40qm je. Stpl.	16						2.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.	3			
			1.OG	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 x 1,5 Stpl. je Whg.	6						3.OG A.	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.	3			13
			2.OG	ca. 620qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	620qm / 40qm je. Stpl.	16						2.OG	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 x 1,5 Stpl. je Whg.	6			
			2.OG	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 x 1,5 Stpl. je Whg.	6						3.OG	ca. 620qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	620qm / 40qm je. Stpl.	16			
			3.OG	ca. 620qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	620qm / 40qm je. Stpl.	16						3.OG	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 x 1,5 Stpl. je Whg.	6			
			3.OG	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 x 1,5 Stpl. je Whg.	6						4.OG A.	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 x 1,5 Stpl. je Whg.	6	99	40	
4. Büro- Praxishaus	694	4858	EG	ca. 100qm NF	6.2 Gaststätten überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	100qm / 1,35qm je Sitzplatz 74 Sitzp. / 6 Sitzplätze je Stpl.	13			11. Geschäftshaus / Studentenwohnheim	1537	6484	EG	ca. 945qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1 Stpl. je 30-40qm VNF	945qm / 40qm je Stpl.	24			
			EG	ca. 447qm NF	2.2 Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stpl. je 20-30qm NF	447qm / 30qm je Stpl.	15						1.OG	19 Betten	1.8 Studentenwohnheime 1 Stpl. je 2-3 Betten	19 Betten / 3 Betten je Stpl.	6			
			1.OG	ca. 567qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	567qm / 40qm je Stpl.	14						2.OG	19 Betten	1.8 Studentenwohnheime 1 Stpl. je 2-3 Betten	19 Betten / 3 Betten je Stpl.	6			
			2.OG	ca. 567qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	567qm / 40qm je Stpl.	14						3.OG	19 Betten	1.8 Studentenwohnheime 1 Stpl. je 2-3 Betten	19 Betten / 3 Betten je Stpl.	6			
			3.OG	ca. 567qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	567qm / 40qm je Stpl.	14						4.OG A.	19 Betten	1.8 Studentenwohnheime 1 Stpl. je 2-3 Betten	19 Betten / 3 Betten je Stpl.	6			
			4.OG	ca. 476qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	476qm / 40qm je Stpl.	12											48	40	
			5.OG	ca. 476qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	476qm / 40qm je Stpl.	12													
			6.OG	ca. 476qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	476qm / 40qm je Stpl.	12	106	31											
5. Büro- Praxishaus	656	3860	EG	ca. 407qm NF	2.2 Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stpl. je 20-30qm NF	407qm / 30qm je Stpl.	14													
			1.OG	ca. 407qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	407qm / 40qm je Stpl.	11													
			2.OG	ca. 407qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	407qm / 40qm je Stpl.	11													
			3.OG	ca. 407qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	407qm / 40qm je Stpl.	11													
			4.OG A.	ca. 400qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	400qm / 40qm je Stpl.	10													
			4.OG A.	1 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,0 Stpl. je Whg. Option	1 x 1,0 Stpl. je Whg.	1	58	17											
6. Wohn- und Geschäftshaus	338	1663	EG	ca. 230qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1 Stpl. je 30-40qm VNF	230qm / 40qm je Stpl.	6													
			1.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.	3													
			2.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.	3													
			3.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.	3													
			4.OG A.	2 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	2 x 1,0 Stpl. je Whg.	2	17	10											

Parkraumberechnung

Die Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgt nach der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung.

Für die unterschiedlichen Nutzungen als Verkehrsquellen werden nutzungsbezogen unterschiedliche Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes angegeben. Als Richtzahlen dienen die Angabe der Anzahl der Stellplätze je Wohnung, je Quadratmeter Nutzfläche, je Anzahl der Sitzplätze oder je anderer Größeneinheit. Als Richtzahlen ist vielfach eine Bandbreite angegeben, sodass je Nutzungseinheit ein oberer oder unterer Wert notwendiger Stellplätze ermittelt werden kann.

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze im vorliegenden Fall erfolgte nach obiger Bekanntmachung. Dabei wurde in der Regel vom Mittelwert der Richtzahlen ausgegangen. In begründeten Fällen (hohe oder geringe erwartete Besucherfrequenz oder Ausnutzung) wurde auch der obere oder untere Richtwert herangezogen.

Ein Bauvorhaben kann mit der Folge der Reduzierung des Stellplatzbedarfes z.B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn es weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt ist und dieser Haltepunkt während der normalen Nutzungszeiten von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens 20 Minuten angefahren wird. Diese Regelungen zur Reduzierung der notwendigen Stellplätze können für das Areal Inselplatz angewendet werden, da eine sehr gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

Gesamtflächen	9915	47443			Gesamtanzahl Stpl.	580	364
					Geplante Stpl. in TG UG		364
					Erforderliche Stellplätze (100%)		580
					Defizit Stpl. ohne Parkhaus	erf. Stpl. - gepl. Stpl.	216
					Geplante Stpl. in Parkhaus		330
					Gesamtanzahl geplante Stpl.		694
					Gewünschte öffentliche Stpl.		250
					Abdeckung der priv. Stellplätze (ca. 77 %)		444

Rahmenplan Grundversion
Parkraumbemessung



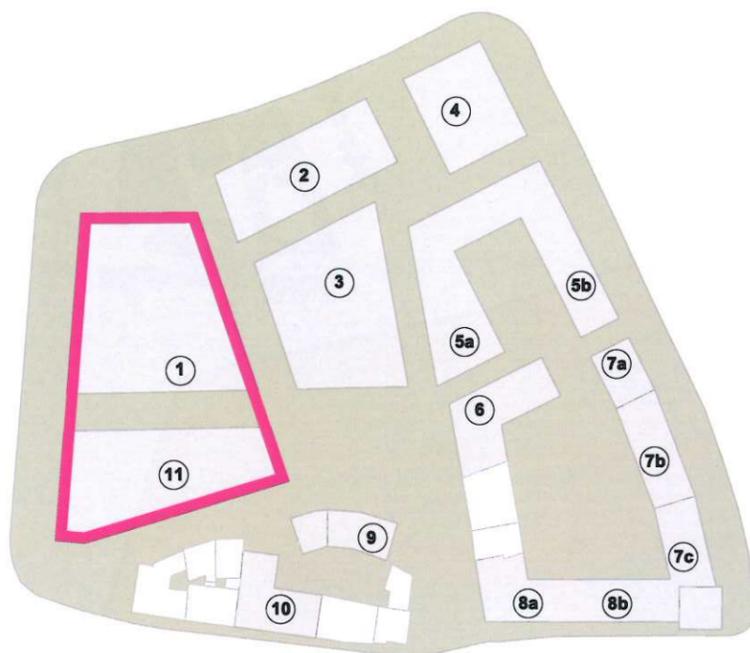
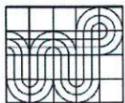


Abb. 32

Entwicklungsoption I: Hotel mit Veranstaltungsbereich

- Zusammenschluss der Schollen am Löbdergraben (Parzellen 1+11)
- Realisierungsmöglichkeit Hotel mit Saal für ca. 700 Personen
- Aufgabe der Sichtachse im EG und 1. OG



Abb. 33

Entwicklungsoption II: Großflächiger Einzelhandel / Hochwertiger Fachmarkt

- Zusammenschluss der Schollen zwischen Lutherplatz (Parzelle 2) und Inselplatz (Parzelle 3); Alternativstandort großflächiger Einzelhandel am Löbdergraben (Parzelle 11)
- Realisierungsmöglichkeit im Norden ca. 2600 qm BGF, am Löbdergraben ca. 1500 qm BGF
- Von zukünftigen Nutzern ist die Einordnung von großflächigem Einzelhandel über zwei Geschosse abhängig

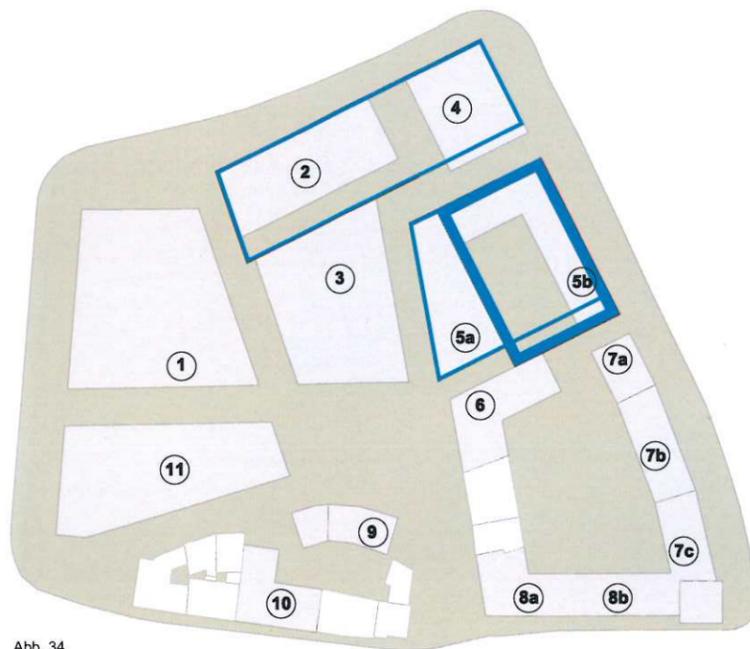


Abb. 34

Entwicklungsoption III: Parkhaus

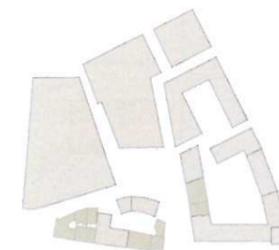
- Östlicher Bereich (Parzelle 5b) oder komplette Scholle zwischen Inselplatz und Anger (Parzelle 5a +5b); alternativ Zusammenschluss der Schollen am Lutherplatz (Parzellen 2+4)
- Realisierungsmöglichkeit von mindestens 55 Parkplätzen / Etage bei Parkhaus auf Parzelle 5b



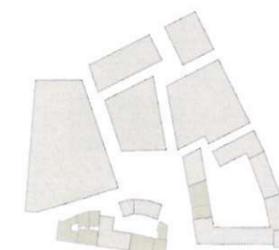
Abb. 35

Überprüfung: Erhalt Kaufhausgebäude

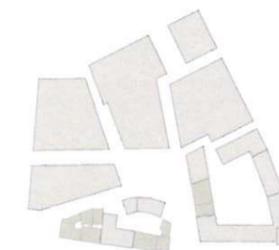
- der Erhalt des Kaufhausgebäudes wäre nur unter Aufgabe der städtebaulichen Ordnung möglich (Größe und Ausrichtung Inselplatz, Zuschnitte benachbarter Schollen)
- ein Erhalt des Gebäudes ist nicht zu empfehlen



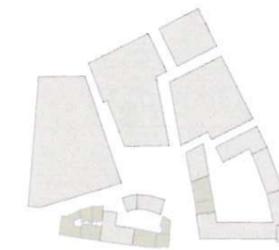
Kombination I + II
Abb. 36



Kombination I + III
Abb. 37



Kombination II + III
Abb. 38



Kombination I, II + III
Abb. 39

2.5 Entwicklungsoptionen

Die Optionen zeigen Antworten auf bestimmte Nutzungsanforderungen an das Plangebiet auf. Sie können in unterschiedlichen Kombinationen realisiert werden, ohne die städtebauliche Ordnung aufzugeben. Der Plan in Abb. 35 verdeutlicht, dass mit einem Erhalt des Kaufhausgebäudes die Grundstruktur des städtebaulichen Leitbilds zerstört wird. Weder die angestrebte Form und Größe des Inselplatzes noch eine sinnvolle Aufteilung der Restflächen wäre möglich.

Die dick umrandeten Bereiche stellen favorisierte Standorte für die entsprechende Option dar. Die dünn umrandeten Bereiche sind als Varianten- bzw. Ergänzungsstandorte zu betrachten.

Für die Einzelhandelsnutzungen sind die Sortiments-einschränkungen der Auslobungsunterlagen zum Wettbewerb zu berücksichtigen (siehe Pkt. 1.1.7). Eine Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen über das Erdgeschoss hinaus kann bei Wahrung der städtebaulichen Grundordnung erfolgen. Als maximale nachhaltige und innenstadtverträgliche Gesamtverkaufsfläche für das Areal Inselplatz wird eine Fläche von ca. 10.000 qm (ohne Nebenflächen, Lager etc.) angesehen.

Für die Quartiere mit Wohnnutzungen ist eine zusätzliche gewerbliche Nutzung des 1. Obergeschosses nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

In der folgenden Variante zum Rahmenplan (Rahmenplan Option) werden die Umsetzungsmöglichkeiten für die Entwicklungsoptionen I-III dargestellt.

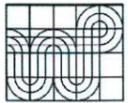
Die Kombination eines Großhotels und eines großflächigen Einzelhandels in direkter Nachbarschaft birgt bezüglich des repräsentativen Anspruchs des Hotelvorfeldes und Anlieferungsbereichen für den Einzelhandel eine gewisse Problematik und bedarf bei der Gestaltung besonderer Aufmerksamkeit.

Entwicklungsoptionen

A1 M. 1:1000 / A3 M. 1:2000

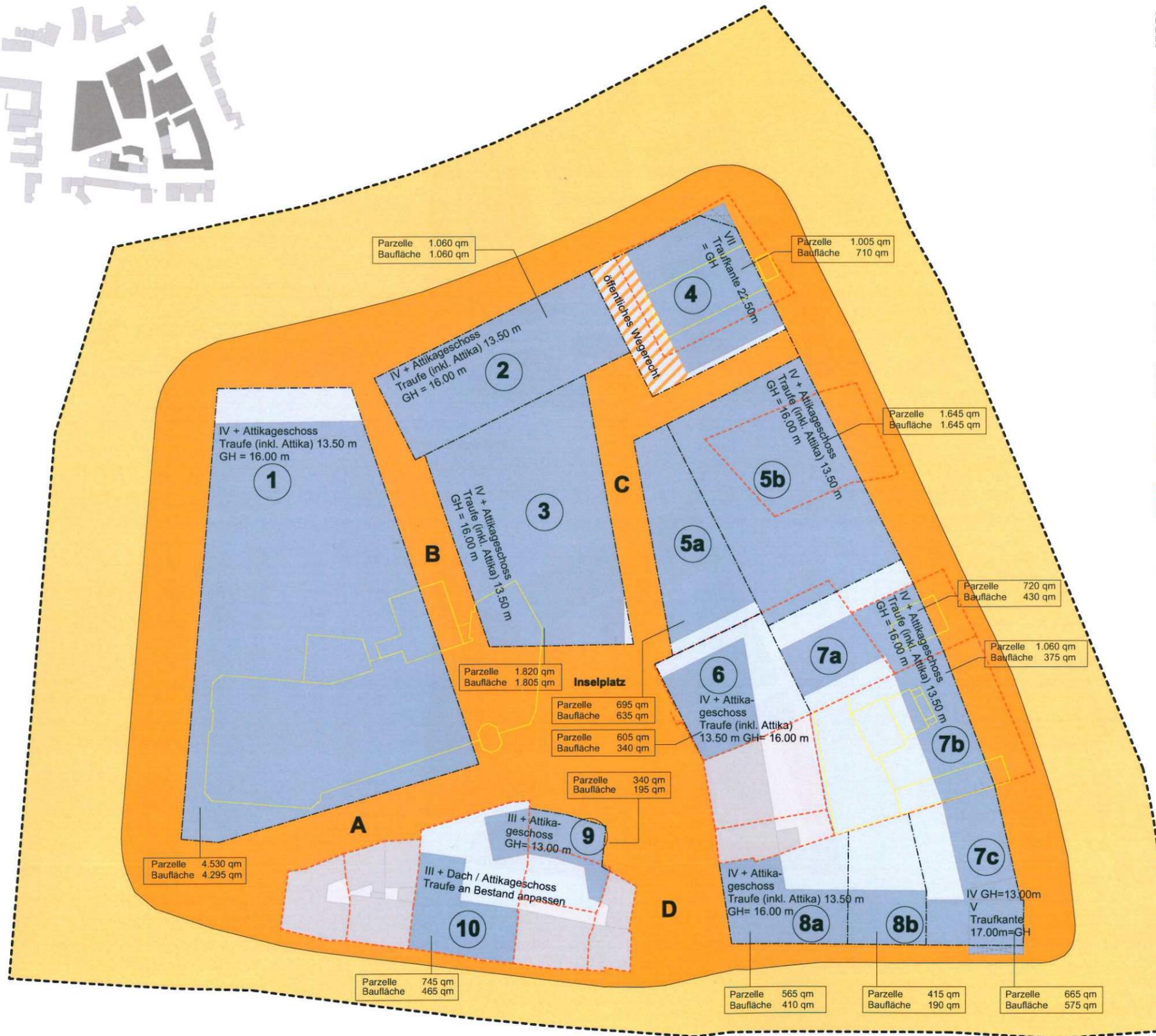
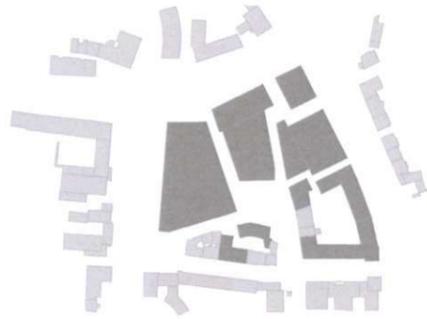
20 40 60 80 100





wick+partner
 Architekten Stadtplaner
 Gähkopf 18
 70192 Stuttgart
 Tel.: 0711/2550955-0
 e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena
 Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz



- Grenze Entwicklungsbereich
- Straßenraum Umgebung
- Öffentlicher Raum Inselplatz 10.610 qm
- Nettobauland 15.870 qm
- Bauflächen 13.115 qm
- Erhalt von bestehenden, privaten Gebäuden
- Private Grundstücke mit Erhalt der bestehenden Bebauung
- Bestandsgebäude Abriss mittel- bis langfristig möglich
- Grundstücksgrenzen privater Grundstücke (restliche Grundstücke im Eigentum der Stadt)
- Neue Parzellengrenzen
- 9 Bezeichnung Parzellen
- D Bezeichnung Gassen / Wege
- IV Zahl der Vollgeschosse
- GH Gebäudehöhe bei Flachdachausbildung
- Arkade

2.6 Rahmenplan Option

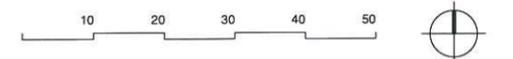
2.6.1 Städtebauliche Ordnung
 Gegenüber der Grundversion wird durch Zusammenfassung von Quartieren (Schollen) ein großflächigeres Quartierangebot realisiert. Die vielfältige Vernetzung des Areals Inselplatz mit der Umgebung entspricht der Grundversion. Der Inselplatz ist in Anlehnung an die historische Situation räumlich eng gefasst. Die Erschließungsräume zwischen den einzelnen Quartieren sind differenziert proportioniert. Breitere Gassen (Zugang vom Steinweg, Zugang aus Richtung Saalstraße) wechseln sich mit engeren Wegen und Gassen ab.

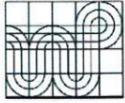
Die Blickbeziehung zu den Türmen der Stadt wird durch eine Gebäudefuge in den Obergeschossen vom Gebäude 1 gewährleistet. Es entsteht eine stärkere Konzentration des räumlichen Gefüges auf den Inselplatz. Stadträumlich wird im Bereich der ostseitigen Platzwand auf die historische Parzellierung eingegangen. Es ergibt sich eine stärkere räumliche Fassung des Inselplatzes.

Auch mit dem Zusammenschluss einzelner Schollen ergeben sich unterschiedliche standortgerechte Gebäudetypologien, die sich jeweils für am Standort orientierte Nutzungen anbieten. Gebäude- und Quartierstypen sind der weite Hoftyp mit Blockrandbebauung, die kompakte Quartiersrandbebauung mit Lichthof, die Vollüberbauung als kompaktes Quartier und als Solitärbau und das Großquartier, welches geschossweise unterschiedlich intensiv überbaut und genutzt ist und Innenhöfe, Dachterrassen und Passagen anbieten kann.

Die Höhenentwicklung der Quartiere ist identisch mit der der Grundversion.

Rahmenplan Option
 Parzellen + Bauflächen
 A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000



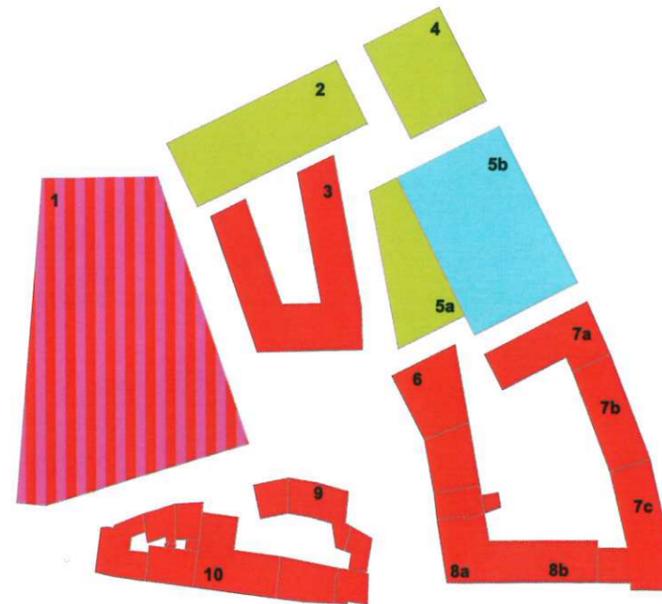


- Hotel
- Sonderwohnen
(z.B. Studentisches Wohnen, Altenwohnen etc.)
- Wohnen
- Dienste/ Büro
- Einzelhandel / Gastronomie / Service
- Parkhaus



Nutzung Erdgeschoss

Abb. 41



Nutzung Normalgeschoss

Abb. 42

2.6.2 Nutzungskonzept

Aufgrund der Zusammenlegung von Schollen können größere Nutzungseinheiten angeboten werden. Es bieten sich dabei folgende Schwerpunktbildungen an:

- kleinteiliger Einzelhandel in den Erdgeschossen am Steinweg und um den Inselplatz herum im Altbaubereich.
- großflächiger Einzelhandel in den Quartieren 2 und 3, nördlich des Inselplatzes
- Hotel samt Veranstaltungsbereich und Konferenzräumen im Quartier 1 am Löbdergraben
- Wohnquartiere in Ergänzung des Gebäudebestandes am Steinweg und Am Anger.
- Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen der Quartiere 2, 3, 4 und 5a, in der nördlichen Hälfte des Gesamtareals.

Bedarfsorientiert könnte der Hotelstandort auch als Wohnquartier mit unterlagertem Einzelhandel entwickelt werden.

2.6.3 Freiraumkonzept

Abweichend von der Grundversion rückt der Inselplatz von der Raumwirkung stärker ins Zentrum des Gesamtareals. Von ihm gehen sternförmig Gassen ab, die unmittelbar zu den Quartiersrändern führen. Weitere vernetzende Quergassen sind nicht mehr vorhanden. Die Ecken des Gesamtareals als Anbindungspunkte für Fußgänger gewinnen an Bedeutung.

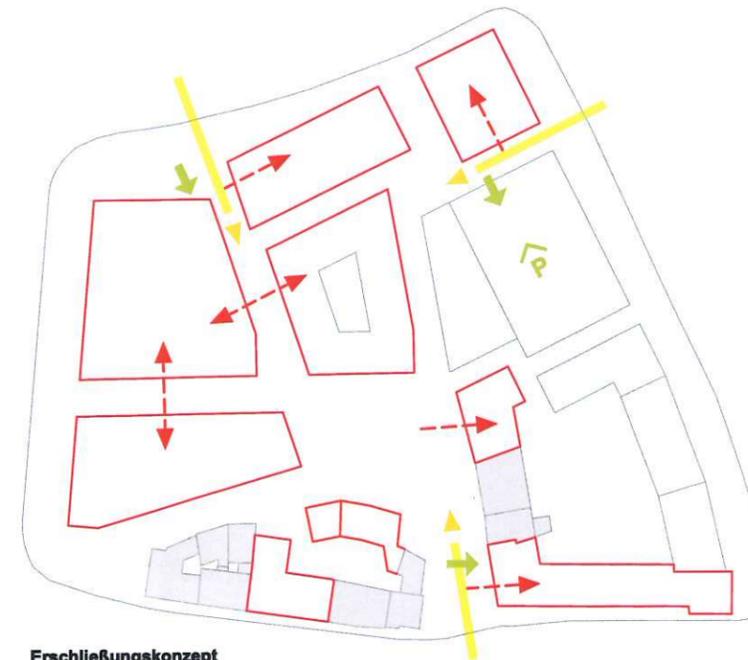
2.6.4 Erschließung

Aufgrund der zur Grundversion geänderten Nutzungseinheiten ergeben sich Modifizierungen in der Erschließung des Gesamtareals. Die Erforderlichkeit, zu Andienungszwecken in das Quartiersinnere einzufahren ist reduziert. Für die Anlieferung des großflächigen Einzelhandels ergeben sich besondere Anforderungen. Vom Lutherplatz aus wird eine Vorfahrt für LKW's angeboten, die rückwärts in eine eingehauste Anlieferungszone einfahren können.

Die nicht über die Tiefgarage abwickelbaren Andienungen kleinerer Ladengeschäfte erfolgt entsprechend der Anlieferung in Fußgängerzonen über die Gassen im Gesamtareal Inselplatz. Zufahrten sind vom Lutherplatz aus, von der Straße Am Anger über die Zufahrt Parkhaus und vom Steinweg aus zu sehen.

Die Zufahrten zu den Parkieranlagen werden stärker entflochten. Die Tiefgarage des Hotels erhält eine eigene Zufahrt vom Lutherplatz aus. Die Tiefgaragen der Quartiere 2, 3, 4 und 5a werden über das Parkhaus erschlossen mit einer unterirdischen Anbindung. Die Parkierung für die Quartiere 6, 7 und 8 erfolgt von der Zufahrt Steinweg-Inselplatz aus.

Aufgrund der ebenerdigen Zufahrt zum Parkhaus über die zum Anger führenden Gasse bleibt für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich zu wenig Platz. Um eine qualitätvolle Anknüpfung an die im Osten angrenzenden Quartiere zu sichern wird deshalb nach Norden in Verlängerung von Gasse C ein Gehrecht auf Parzelle 4 zum Lutherplatz hin eingeräumt.



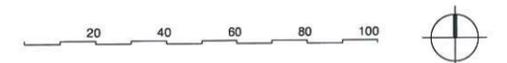
Erschließungskonzept

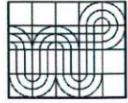
Abb. 43

- Hauptzufahrt für quartiersinterne Anlieferung / Rettung
- Anlieferung über Fußgängerzone
- Zufahrten Parkhaus / Tiefgaragen

Rahmenplan Option Nutzungskonzept

A1 M. 1:1000 / A3 M. 1:2000

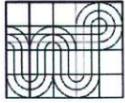




- Baum neu
- Baum Bestand
- Baum Bestand entfällt
- Gebäude Plangebiet Bestand

Rahmenplan Option
Bebauungsstudie
Gestaltplan (Dachaufsicht)
A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000





wick+partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
Tel.: 0711/2550955-0
e-mail: info@wick-partner.de

Stadt Jena
Rahmenplan Entwicklungsbereich Inselplatz



Variante am Löbdergraben
Wohnen um einen Hof

Abb. 48

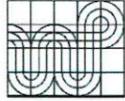
- Baum neu
- Baum Bestand
- Baum Bestand entfällt
- Gebäude Plangebiet Bestand

Rahmenplan Option
Bebauungsstudie
Grundriss Normalgeschoss
A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000



Abb. 47

Fassung zum Stadtratsbeschluss vom 25.11.2009



• Ruhender Verkehr

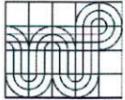
Der ruhende Verkehr wird in mehreren Parkierungseinheiten untergebracht. Die Parkierung des Hotels in Quartier 1 erfolgt durch die unabhängig erschlossene Tiefgarage unter dem Hotel, angefahren vom Lutherplatz.

Die Parkierung der in den Obergeschossen überwiegend wohngenutzten Quartiere 6, 7 und 8 erfolgt in einer Tiefgarage, die von der Zufahrt Steinweg-Inselplatz aus angefahren werden kann. Eine abschnittsweise Realisierung der Hochbauten kann über eine abschnittsweise Erweiterung der Tiefgaragen schlüssig versorgt werden.

Das eher öffentlich genutzte Parkhaus dient gleichzeitig der Erschließung der unterirdischen Parkierung für den großflächigen Einzelhandel in Quartier 2 und 3 und das Büro- und Geschäftshaus im Quartier 4. Die Zufahrt erfolgt von der Straße Am Anger aus.

Rahmenplan Option
 Bebauungsstudie
 Grundriss Untergeschoss
 A1 M. 1:500 / A3 M. 1:1000





Gebäude Rahmenplan Option	BGF qm	BGS qm	Geschoss	rel. Flächen	Stellplatzspiegel nach Anlage zu Nr. 49.1.7 ThürBO	Berechnung	private Stpl.	erf. Stpl.	gepl. Stpl. TG
1. Kongresshotel	4297	16682	EG	ca. 210qm NF	6.2 Gaststätten überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	210qm/1,35qm je Sitzplatz 156Sitzplätze / 6 Sitzplätze		26	
			EG	ca. 100qm NF	6.2 Gaststätten überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	100qm/1,35qm je Sitzplatz 74Sitzplätze / 8 Sitzplätze		9	
			EG	ca. 195qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg.	ca. 195qm / 40qm je Stpl.		5	
			EG	ca. 700 Per.	4.2 Vortragssäle 1 Stpl. je 30-40qm NF	700 Per. / 10 Sitzplätze je Stpl.		70	
			1.OG	23 Hotelzimmer	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime 1 Stpl. je 2-6 Betten	23 HZ x 1,8= 41 Betten / 6 Bett.		7	
			2.OG	48 Hotelz.	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime... 1 Stpl. je 2-6 Betten	48 HZ x 1,8= 86 Betten / 6 Bett.		14	
			3.OG	48 Hotelz.	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime... 1 Stpl. je 2-6 Betten	48 HZ x 1,8= 86 Betten / 6 Bett.		14	
			4.OG A.	48 Hotelz.	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime... 1 Stpl. je 2-6 Betten	48 HZ x 1,8= 86 Betten / 6 Bett.		14	159
									142
2+3. Fachmarkt Wohn- und Geschäftshaus	2877	11760	EG-1.OG	ca. 1824 VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1Stpl. je 30-40qm VNF	1824qm / 40qm je Stpl.		46	
			EG-1.OG	ca. 216qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	216qm / 40qm je Stpl.		5	
			EG-1.OG	ca. 70qm NF	6.2 Gaststätten überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	70qm / 1,35qm je Sitzplatz / 8		6	
			EG-1.OG	ca. 384qm NF	9.2 Lagerräume 1 Stpl. je 80-100qm NF	384qm / 100qm		4	
			2.OG	ca. 602qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	602qm / 40qm je Stpl.		15	
			2.OG	7 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	7 Whg. x 1,5 Stpl. je Whg.		11	
			3.OG	ca. 602qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	602qm / 40qm je Stpl.		15	
			3.OG	7 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	7 Whg. x 1,5 Stpl. je Whg.		11	
			4.OG A.	7 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	7 Whg. x 1,5 Stpl. je Whg.		11	124
									97
4. Büro- Praxishaus	694	4858	EG	ca. 100qm NF	6.2 Gaststätten überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	100qm / 1,35qm je Sitzplatz 74 Sitzp. / 6 Sitzplätze je Stpl		13	
			EG	ca. 447qm NF	2.2 Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stpl. je 20-30qm NF	447qm / 30qm je Stpl.		15	
			1.OG	ca. 567qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	567qm / 40qm je Stpl.		14	
			2.OG	ca. 567qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	567qm / 40qm je Stpl.		14	
			3.OG	ca. 567qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	567qm / 40qm je Stpl.		14	
			4.OG	ca. 476qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	476qm / 40qm je Stpl.		12	
			5.OG	ca. 476qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	476qm / 40qm je Stpl.		12	
			6.OG	ca. 476qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	476qm / 40qm je Stpl.		12	106
									29
5. Büro- Praxishaus	657	3865	EG	ca. 390qm NF	2.2 Verwaltungs- und Praxisräume mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stpl. je 20-30qm NF	390qm / 30qm je Stpl.		13	
			1.OG	ca. 390qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	390qm / 40qm je Stpl.		10	
			2.OG	ca. 390qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	390qm / 40qm je Stpl.		10	
			3.OG	ca. 390qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	390qm / 40qm je Stpl.		10	
			4.OG A.	ca. 390qm NF	2.1 Büro- und Verwaltungsräume allg. 1 Stpl. je 30-40qm NF	390qm / 40qm je Stpl.		10	
			4.OG A.	1 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,0 Stpl. je Whg. Option	1 x 1,0 Stpl. je Whg.		1	54
									23
6. Wohn- und Geschäftshaus	339	1668	EG	ca. 217qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1Stpl. je 30-40qm VNF	217qm / 40qm je Stpl.		6	
			1.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
			2.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
			3.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
			4.OG A.	2 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	2 x 1,0 Stpl. je Whg.		2	17
									10
7. Seniorenwohnen mit Gastro	1310	6667	EG	ca. 74qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1Stpl. je 30-40qm VNF	74qm / 40qm je Stpl.		2	
			EG -1.OG.	11 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	11 x 1,5 Stpl. je Whg. 77qm / 1,35qm je Sitzplatz 57 Sitzp. / 8 Sitzplätze je Stpl		16	
			EG	ca. 77qm NF	6.2 Gaststätten überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	77qm / 1,35qm je Sitzplatz 57 Sitzp. / 8 Sitzplätze je Stpl		7	
			2.OG	13 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	13 x 1,5 Stpl. je Whg.		20	
			3.OG	13 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	13 x 1,5 Stpl. je Whg.		20	
			4.OG A.	13 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	13 x 1,5 Stpl. je Whg.		20	
			5.OG	1 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	1 x 1,0 Stpl. je Whg.		1	86
									108
8. Wohn- und Geschäftshaus	620	3070	EG	ca. 270qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1Stpl. je 30-40qm VNF	270qm / 40qm je Stpl.		7	
			1.OG	5 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	5 x 1,5 Stpl. je Whg.		8	
			2.OG	5 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	5 x 1,5 Stpl. je Whg.		8	
			3.OG	5 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	5 x 1,5 Stpl. je Whg.		8	
			4.OG A.	4 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	4 x 1,5 Stpl. je Whg.		6	37
									siehe oben
9. Wohn- und Geschäftshaus	292	1168	EG	ca. 200qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1Stpl. je 30-40qm VNF	200qm / 40qm je Stpl.		5	
			1.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
			2.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
			3.OG A.	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
									14
10. Wohn- und Geschäftshaus	464	1856	EG	ca. 230qm VNF	3.1 Läden und Geschäftshäuser 1Stpl. je 30-40qm VNF	230qm / 40qm je Stpl.		6	
			1.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
			2.OG	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
			3.OG A.	3 Whg.	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Geb. 1-1,5 Stpl. je Whg.	3 x 1,0 Stpl. je Whg.		3	
									15
Gesamtflächen	11550	51594				Gesamtanzahl Stpl.		612	409
						Geplante Stpl. in TG UG			409
						Erforderliche Stellplätze (100%)			620
						Defizit Stpl. ohne Parkhaus	erf. Stpl. - gepl. Stpl.		211
						Geplante Stpl. in Parkhaus			340
						Gesamtanzahl geplante Stpl.			749
						Gewünschte öffentliche Stpl.			250
						Abdeckung der priv. Stellplätze (ca. 80 %)			499

Parkraumberechnung

Die Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze erfolgt nach der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung.

Für die unterschiedlichen Nutzungen als Verkehrsquellen werden nutzungsbezogen unterschiedliche Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes angegeben. Als Richtzahlen dienen die Angabe der Anzahl der Stellplätze je Wohnung, je Quadratmeter Nutzfläche, je Anzahl der Sitzplätze oder je anderer Größeneinheit. Als Richtzahlen ist vielfach eine Bandbreite angegeben, sodass je Nutzungseinheit ein oberer oder unterer Wert notwendiger Stellplätze ermittelt werden kann.

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze im vorliegenden Fall erfolgte nach obiger Bekanntmachung. Dabei wurde in der Regel vom Mittelwert der Richtzahlen ausgegangen. In begründeten Fällen (hohe oder geringe erwartete Besucherfrequenz oder Ausnutzung) wurde auch der obere oder untere Richtwert herangezogen.

Ein Bauvorhaben kann mit der Folge der Reduzierung des Stellplatzbedarfes z.B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn es weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt ist und dieser Haltepunkt während der normalen Nutzungszeiten von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens 20 Minuten angefahren wird. Diese Regelungen zur Reduzierung der notwendigen Stellplätze können für das Areal Inselplatz angewendet werden, da eine sehr gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

**Rahmenplan Option
Parkraumberechnung**

