

Beschreibung des Vorhabens Einkaufszentrum Anger 7

Vorhabenträger: Bahnhofstraße 41-44 Erfurt Verwaltungs-GmbH,
Mallnitzer Straße 2a, 58093 Hagen
c/o Buchhaltung Westerhofer Weg 143, 45657 Recklinghausen

Stadtzentrum | Brückenschlag | Zentrumstadt

Idee

Das neue Einkaufszentrum mit Wohnanlage und Büroflächen befindet sich im Innenbereich des zentralen innerstädtischen Quartiers zwischen der Reglerkirche auf der Südwestseite, der Bebauung der Bahnhofstraße auf der Westseite, des Angers auf der Nordseite und der Trommsdorffstraße auf der Ostseite. Der derzeit unstrukturiert bebaute Bereich der Reglermauer erfährt durch den neu konzipierten Gebäudekomplex, mit seinen, in den urbanen Erschließungsstrukturen hineingewobenen, inneren und äußeren Wegeführungen eine immense städtebauliche Aufwertung, die ihn im Gefüge der Stadt spürbar erlebbar und somit attraktiv macht. Das vorliegende Konzept schlägt dabei beispielhaft die Brücke zwischen dem etablierten öffentlichen Straßen- und Verkaufsraum und einem bisher schwierig zu nutzenden und anzubindenden innerstädtisch-hinterhöfischen Zwischenbereich.

Städtebauliche und Verkehrstechnische Einbindung

Von der belebten Fußgängerzone der Bahnhofstraße führen zwei überdachte Zugänge direkt durch die bestehende Bebauung zu den Haupte Erschließungsstrukturen auf der Westseite des Gebäudes. Auf der Nordwestseite zum Anger hin soll die fußläufige Erschließung über das vorhandene Bestandsgebäude Anger 7 erfolgen. Somit gelingt für den Verkehr, im Zusammenhang mit der vorhandenen Erschließung aus der Trommsdorffstraße und vom Juri-Gagarin-Ring, eine ideale Einbindung in den fußläufigen, automobilen sowie öffentlichen (ÖPNV) Stadtraum des Erfurter Zentrums.

Gebäudeorganisation und -struktur

Der Besucher erschließt im Erdgeschoss die zentrale Einkaufsmall einerseits vom Angerplatz und andererseits vom, an die Zugänge von der Bahnhofstraße angeschlossen, neuen Westeingang. Im Zentrum des Gebäudes weitet sich diese erlebnisreich dynamisch geführte horizontale Erschließungsführung weiträumig zu einem, sich über beide Ebenen des Einkaufszentrums erstreckenden, kreisrunden, natürlich belichteten Atrium auf. In diesem Luftraum schwingt sich die Fahrtreppenanlage, begleitet von den Aufzügen frei nach oben. Entlang der Mall, vom Angerein-gang kommend, sind Shops organisiert.

Die Nutzfläche der Erdgeschosebene beträgt ca. 3.400 m², von der der größte Anteil die zentrale Verkaufsfläche im Zentrum des Hauses einnimmt. In deren Hintergrund stehen verschiedene Lagerflächen und die optisch geschlossene Anlieferung zur Verfügung. Vom Straßenraum Reglermauer sind die oberen Geschosse und das Untergeschoss über drei sinnvoll angeordneten Treppenhäuser auf kürzesten Wegen angeschlossen. Es ist geplant, die umliegenden Gebäude in die Erschließung der Tiefgarage und in das vorhandene Parkhaus einzubinden.

Im Untergeschoss ist der Parkbereich für das Personal der Geschäfte des Einkaufszentrums und die Mieter der Wohnungen und Büros der oberen Ebenen angeordnet. Die Zu- und Ausfahrt in diese Ebene erfolgt über die neu geschaffene Abfahrt in der Straßenführung Reglermauer. Die Verbindung ist über das bereits fertig gestellte Parkhaus Reglermauer organisiert, welches verkehrstechnisch angebunden wird. Somit können weiterhin die rückwärtigen Bereiche der bahnhofstraßenseitigen Gebäude und die im Erdgeschoss angeordnete Anlieferung des Einkaufszentrums verkehrstechnisch effizient erschlossen werden

Im 1. Obergeschoss bildet das Einkaufszentrum mit ca. 2.800 m² den zentralen Kern der Ebene.

Insgesamt wird in 2 Ebenen eine Fläche von ca. 6.000 m² für Verkaufsflächen, Wohnungen und Büros geschaffen.

Auf der Südseite sind Wohnungen auf 2 Ebenen vorgesehen. Diese haben auf der Südostseite vorgelagerte Sonnenloggien, die den uneingeschränkten Blick in das herrliche Grün des Gartens der benachbarten Schule und auf die Silhouette der historischen Anlage der Reglerkirche im Hintergrund freigeben. Ein idealer geschützter Platz zum Ausruhen und Träumen, mitten im pulsierenden Leben der Stadt entsteht. Aufgrund der Raumhöhe des Einkaufszentrums entsteht über dem 1. Obergeschoss ein Zwischengeschoss, in dem auf der Südostseite die gleichen lichtdurchfluteten Wohnungen wie eine Etage darunter angeboten werden.

Im 2. und 3. Obergeschoss sind weitere Wohnungen vorgesehen. Die aufgelöste, u-förmig angeordnete Gebäudeformation öffnet sich auf der Südseite behutsam, einen herrlich geschützten Innenhof formulierend. Die intensiv begrünten Dachflächen des 2. Obergeschosses schaffen ein einmalig angenehmes Wohnklima im Grünen, mitten in der Stadt. Die klar und angenehm geschnittenen Wohnungen verfügen alle im 2. Obergeschoss über eine direkt ebenerdig begehbbare Terrasse und eine Etage darüber über Balkone mit gleicher Grundfläche. Somit hat jeder Bewohner eine angemessene überdachte und eingerückt geschützte Freifläche im Grünen und an der Sonne. Dabei blickt man auf und in die Stadt, kommunikative Sichtbeziehungen entstehen. Die geplante extensive Begrünung macht das Wohnen an diesem Ort zu einem besonderen Erlebnis, man fühlt sich nicht in der Innenstadt, sondern viel mehr in einer Parkanlage. Im 2. Obergeschoss ist das Wohnen in einer tagesbetreuten Atmosphäre für ältere Menschen möglich und vorgesehen.

Gestaltung

Die Gestaltung der Oberflächen und Baukörper entspricht im Wesentlichen ihrer Funktion. Die Wohn- und Bürobereiche erzeugen mit den Fassadenöffnungen und Kleinteiligkeit sowie angenehmen Formatwechseln dem Zweck folgende Proportionen. Die Oberflächen und gewählten Materialien unterstreichen dabei unterstützend auf moderne Weise diesen Duktus. Die Aufteilung und Strukturierung der Fassaden bedient sich ohne diesen zu kopieren an Proportionen des benachbarten Bestands. Dadurch entsteht eine angenehme Mischung aus architektonischer Spannung und Dialog.

Die Fassaden der unteren Geschosse sind eher ruhig gehalten und vermitteln so den geschlossenen Charakter einer Basis oder eines Sockels für die darüber liegenden Ebenen. Die Anlieferung wird nach dem Be- oder Entladen optisch wieder verschlossen, um diesen Charakter bewusst zu unterstreichen.

Die Dächer der u-förmigen Wohnbebauung oberhalb des 3. Obergeschosses sind extensiv und die Wohngärten des 2. Obergeschosses intensiv begrünt, was den Wohncharakter deutlich unterstreicht und sich auch klar auf die benachbarten Bebauungen im direkten urbanen Kontext angenehm auswirkt.

Zusammenfassung

Das vorliegende Konzept zum Einkaufszentrum im Bereich der Reglermauer mit integrierten Wohn- und Büroeinheiten, schafft den beispielhaften Brückenschlag zwischen dem etablierten öffentlichen Straßen- und Verkaufsraum und einem bisher schwierig zu nutzenden und anzubindenden innerstädtisch-hinterhöfischen Zwischenbereich. Die geschickte Einflechtung in das fußläufige und verkehrstechnischen Wege- und Straßennetz erreicht ideale zukunftssträchtige Voraussetzungen für die Belebung des Standortes.

Die behutsam angepasste Integration der einzelnen Baumassen in den Kontext werten das Bild im innerstädtischen Bebauungsgefüge an der Reglermauer nachhaltig auf und bildet dabei einen weiteren Meilenstein zur nachhaltigen Aufwertung und Neuordnung des Quartiers.