

Anlage 3 zum städtebaulichen Vertrag

Stadttor Landau
Vorhabenbeschreibung

Stand 30.04.2020

1. Städtebau

Das Grundstück gegenüber dem Bahnhof wird mit einem homogenen Block bebaut, der einen großzügigen Innenhof umschließt. An der nordöstlichen Ecke, am Anfang der Ostbahnstraße, die direkt in die Innenstadt von Landau führt, erhebt sich aus der Blockbebauung ein 10 geschossiges Hochhaus. An dieser städtebaulich wichtigen Stelle übernimmt es die Funktion eines Stadttores und gibt der Ostbahnstraße zugleich einen Anfang und ein Ende. Kommt man aus dem Bahnhof, wird sofort klar, wohin der Weg in die Innenstadt führt, geht man aus der Stadt Richtung Bahnhof, bildet der Turm den neuen Zielpunkt. Mit seinen ca. 38 m Höhe wird er aber auch zu einem neuen Bestandteil der Landauer Skyline.

Der Block nimmt auf allen drei Straßenseiten die vorhandenen Baufluchten auf und stärkt dadurch mit klaren Raumkanten die jeweiligen Straßenräume. Die allseitig umlaufende Traufe liegt bei moderaten ca. 14,50 m und führt dadurch die Höhen der benachbarten Gebäude fort. Über der Traufe liegt ein Staffelgeschoss, über dem ein Satteldach das Gebäude nach oben abschließt. Die Firsthöhe der Satteldächer beträgt ca. 21,50m.

An der Ostbahnstraße öffnet sich der Baublock mit einem 25 m breiten Durchgang im Erdgeschoss zum zentralen Innenhof. Weitere Durchgänge von der Maximilianstraße, von der Straßenkreuzung Maximilian- Linienstraße, von der Landwehrstraße vernetzen den öffentlichen Innenhof mit der Umgebung. Der ruhige Innenhof ist eine öffentlicher Stadtraum in europäischer Tradition. Er bildet das räumliche Zentrum der neuen Bebauung mit hoher Aufenthaltsqualität.

2. Funktion und Nutzung

Einzelhandel

Die Gebäude erhalten eine einheitliche und durchgehende Nutzungsgliederung. Das gesamte Erdgeschoss ist dem Einzelhandel, Dienstleistungen oder der Gastronomie vorbehalten. Zwischen den einzelnen öffentlichen Durchgängen sind variable Einzelhandelsflächen angeordnet, die überwiegend nach 2 Seiten orientiert sind, einmal zu den Außen- bzw. Straßenseiten, und einmal zum Innenhof. Daraus ergibt sich für die Läden einerseits große Aufmerksamkeit und andererseits die notwendige Beschaulichkeit. Gastronomie und Dienstleister können den urbanen Charakter abrunden.

Büronutzung

Die Büros sind im 1. und 2. Obergeschoss zur Maximilianstraße angeordnet. Die dazugehörigen Treppenhäuser erschließen auf jedem Geschoss die Büroeinheiten, die flexibel und variabel für alle traditionellen und modernen Büroformen ausgebaut werden können.

Wohnen und weitere Nutzungen im Turm

In allen übrigen Bauteilen und Geschossen wird die Wohnnutzung angeordnet. Durch die Baukörpertiefe von 16m und das einheitliche, relativ kleinteilige Fassadenraster lässt sich die gewünschte Wohnungsmischung von ca. 25% Einzimmer,- ca. 50% Zweizimmer,- und ca. 25% Dreizimmerwohnungen entwickeln. Ein Großteil der Wohnungen orientiert sich zur ruhigeren Ostbahn,- bzw. Linienstraße sowie in den Innenhof. Nur ein kleiner Teil der Wohnungen ist auf die lärmbelastete Maximilianstraße ausgerichtet. Die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten vorgelagerte Dachterrassen.

Der Turm wird mit Ein,- und Zweizimmerwohnungen belegt, von denen ein Großteil als Serviced-Apartments angeboten werden soll.

Im obersten Geschoss des Turmes wird eine dem Publikumsverkehr zugängliche Nutzung, in Form eines Restaurants, Cafés, Bistros o.ä. mit einer Nutzfläche von mindestens 150m² etabliert, das eine Aussichtsterrasse aufweist. Daneben sind auch öffentliche Veranstaltungs- oder Konferenzräume, Fitnessstudio, Dienstleistungen mit Publikumsverkehr (z.B. Notar), oder auch ein Beherbergungsbetrieb denkbar. Wohnnutzung ist im obersten Geschoss nicht zulässig.

3. Erschließung

Das Grundstück wird mit 2 Untergeschossen unterbaut. In beiden Geschossen liegen die PKW-Stellplätze. Außerdem werden an den jeweiligen Treppenhaukernen die erforderlichen Lager- und Kellerräume, sowie die Technikräume, Räume für die Ver- und Entsorgung angeordnet. Im 1 Untergeschoss, sowie im Außenbereich des Erdgeschosses sind die Fahrradabstellräume geplant.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Zufahrt in der Linienstraße. Die gesamte Ver- und Entsorgung kann über eine Anlieferzone im EG an der Linienstraße abgewickelt werden. Jedes Haus kann direkt aus der TG barrierefrei erreicht werden.

4. Architektur und Gestaltung

Die Baukörper sind traditionell gegliedert. Die Sockelzone mit den großzügigen Schaufenstern knüpft an die qualitätsvollen Nachbargebäude in der Ostbahnstraße an und führt diese bis zum Bahnhof. Über einem plastisch ausgeformten umlaufenden Gesims erheben sich die 3 Hauptgeschosse bis zu Traufe. Darüber bilden Staffel- und das Dachgeschoss den oberen Abschluss. Modulares Fassadenraster, rhythmische Fensterordnung, plastische Ausbildung der Fassaden sorgen für Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit. Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Öffentlich wirksame Bereiche wie die Ladenzonen im Erdgeschoss zum Innenhof und zu den Hauptstraßen (Maximilian- und Ostbahnstraße) erhalten eine zusätzliche Applikation aus Klinkerriemchen. Die Handwerkliche Ausführung, die sorgfältige Detailausbildung, die natürliche Farbigkeit und die materialtypische Langlebigkeit sorgen für die hohe architektonische Qualität des neuen Gebäudeensembles.

5. Grundstücksteilungen

Das von der Linienstraße erschlossen Grundstück mit der FlNr. 5141 war im Wettbewerb in den Gesamtgeltungsbereich einbezogen. Auf diesem Grundstück ist ein Vorhaben geplant, dass sich nach der äußeren Gestaltung dem Vorhaben auf dem Grundstück FlNr. 5137/2 entspricht und die urbanen Nutzungen aufnimmt. Auch wenn beide Gebäude auf den benachbarten Grundstücken funktional (mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt) voneinander getrennt sind, entsteht somit ein äußerlich einheitlicher Gebäudekörper. Die Parameter für die Nutzungen auf dem Grundstück FlNr. 5141 sind über den Bebauungsplan festgesetzt.

