

Gz.: 61.40. B2.Rosenplatz

**Projektskizze: Überarbeitung Rosenplatz mit Erhalt des Ostringpavillons**

1. Ausgangslage .....	2
2. Ziele .....	2
3. Analyse.....	2
3.1. Skizzenhafte Potential- /Mängelanalyse.....	2
3.2. Auflistung der möglichen Maßnahmen.....	6
3.3. Auflistung der Potentiale und Probleme .....	7
4. Betrachtung der Akteure .....	7
5. Definition möglicher Formate zur Zielfindung.....	7
6. Mögliche Aktivitäten zur Umsetzung.....	8
7. Maßnahmen auf Zielfindungsformate verteilen .....	9
8. Zielkontrolle .....	9

## 1. Ausgangslage

Im Fördergebiet Stadtumbau und im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Rosenplatz“ war die Neugestaltung des Platzes ohne Pavillon als Ziel festgelegt. Trotz vieler Gespräche konnte mit einzelnen Eigentümern der Liegenschaft kein Einverständnis zum Verkauf erzielt werden. Damit ist auf absehbare Zeit kein Abriss des Pavillons möglich, sodass andere Möglichkeiten zur Aufwertung des Rosenplatzes und Behebung seiner Defizite gefunden werden müssen. Dazu bedarf es einer neuen Herangehensweise, die stark mit dem Bestand arbeitet und seine Potentiale stärkt und Schwächen beseitigt.

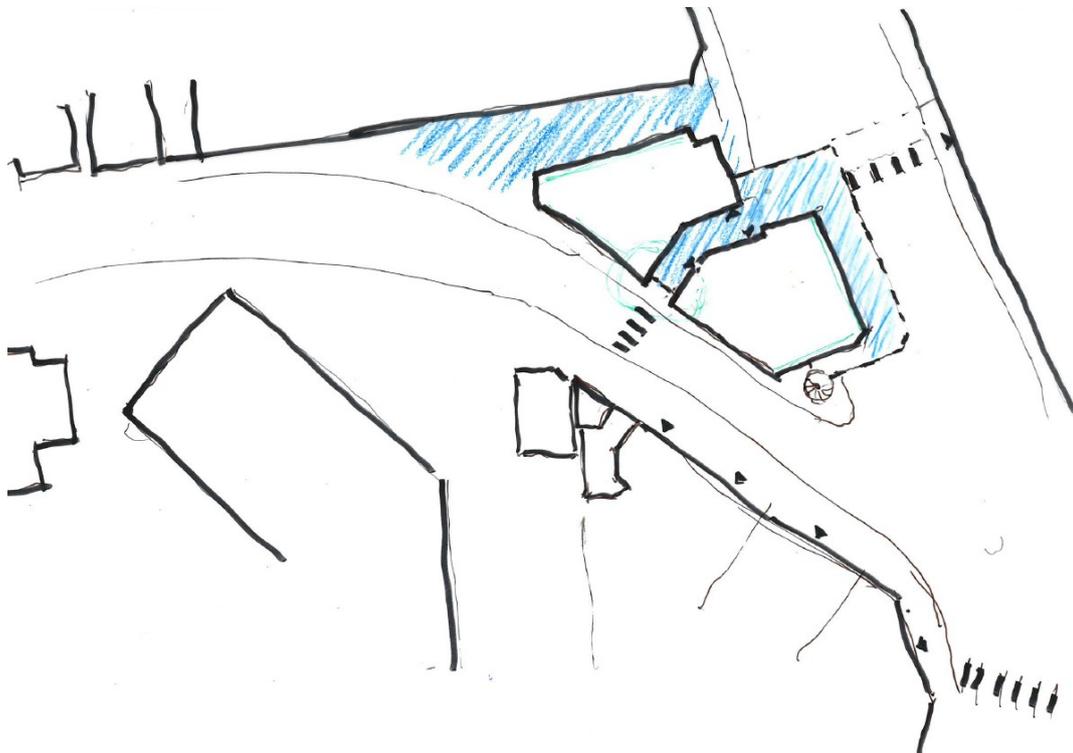
## 2. Ziele

Verbesserung

- der Örtlichkeit für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer
- der Aufenthaltsqualität
- Transition vom Durchgangsort zum Start- und Zielort
- Verbesserung der optischen Qualität des Straßen- und Platzbildes unter Einbeziehung des Pavillons

## 3. Analyse

### 3.1. Skizzenhafte Potential- /Mängelanalyse



### Städtebauliche Struktur des Platzes

Gründerzeit:

Die Planung einer zentralen Ostbahnstraße als Achse vom Bahnhof in die Stadt wurde durch den Fortbestand des Militärgeländes auf dem Reduit und die massiven Bauten des Proviantamts und der Kommißbäckerei (heute Quartier Chopin) blockiert. Die

Stadtplanung war gezwungen, die gerade Achse über ein „Gelenk“ nördlich des Reduits entlang zu verschwenken. Aus dieser Not heraus wurde die Ostbahnstraße geweitet, um es der westlichen Ostbahnstraße zu erlauben, eine eigene Wichtigkeit gegenüber den Breite Straßen des Ostrings nach Nord- und Süd zu haben und den Verkehr so ins Zentrum zu lenken. Der Platz wurde umgeben vom Leitbau des Caféhauses „Wienerwald“ (ehem. Café Klimt), das den Verkehr nun teilt nach Nord und Süd und westlich davon einer Kasernenmauer. Im Norden und Osten schlossen sich die Druckereigebäude des Tagesanzeigers und Fix an. Beide Bauten haben an den jeweiligen Ecken die für Landau so typischen eckbetonenden Bauten, mit Türmchen, Erker und ähnlichem. Insgesamt umgaben großformatige, bedeutende und prachtvolle Bauten, den unscheinbaren Platz (Erste Aufwertung). Der Platz an sich war frei und wurde zeittypisch von Fahrbahnen gerahmt.

In den 1970er Jahren begann mit der Verlagerung der Druckerei Fix der Kampf um die zweite Aufwertung des Platzes. Die gründerzeitlichen Fassaden galten als zu zuckerbäckerig und verspielt, Größe zeigte sich jetzt durch Massivität und Monumentalität. So wurde der Abbruch der östlichen Druckerei eingeleitet und es entstand in der Planung das dem Architekturstil des Brutalismus entsprungene Ostringcenter. Um Ost- und Westseite des Rings miteinander zu verbinden, wurde in der zeittypischen Idee einer B-Ebene für Fußgänger nicht nur eine Ladenzeile, sondern auch eine den Ring überspannende Promenade auf den Platz an der Westseite geplant. Dort sollte eine breite Treppe und ein Aufzug die Menschen wieder auf Straßenniveau bringen. Diese wurden durch ein Café, das über dem Ring schwebt (Fernblick in die Berge) und kleine Ladenlokale im Erdgeschoss zu einem Pavillon ergänzt. Damit die parkenden Autos nicht den Straßenverkehr einschränken wurde eine Tiefgarage in das Center integriert (C-Ebene).

In den folgenden Jahren ging die Ostbahnstraße in die Transition, analog zum Bundestrend, es beginnt ein Niedergang der Geschäftszone. Nach und nach verschwinden Flächen, Sortimente und Geschäfte in den beiden großen Magneten Ostringcenter und Kaufhof - und damit auch die Vielfalt und folgerichtig bleibt auch die Laufkundschaft aus. Positive Entwicklungen wie die Umwandlung der militärischen Flächen in ein Geschäfts- und Bürozentrum und die Konversion des Schlacht- und Bauhofs oder die Ansiedlung der Stadtbibliothek kehren den Wandel nicht sofort um, auch wenn Schritt für Schritt Besserung eintritt – seit der Fertigstellung des Boulevards Ostbahnstraße auch in großen Schritten.

### Analyse und Beschreibung des aktuellen Rosenplatzes

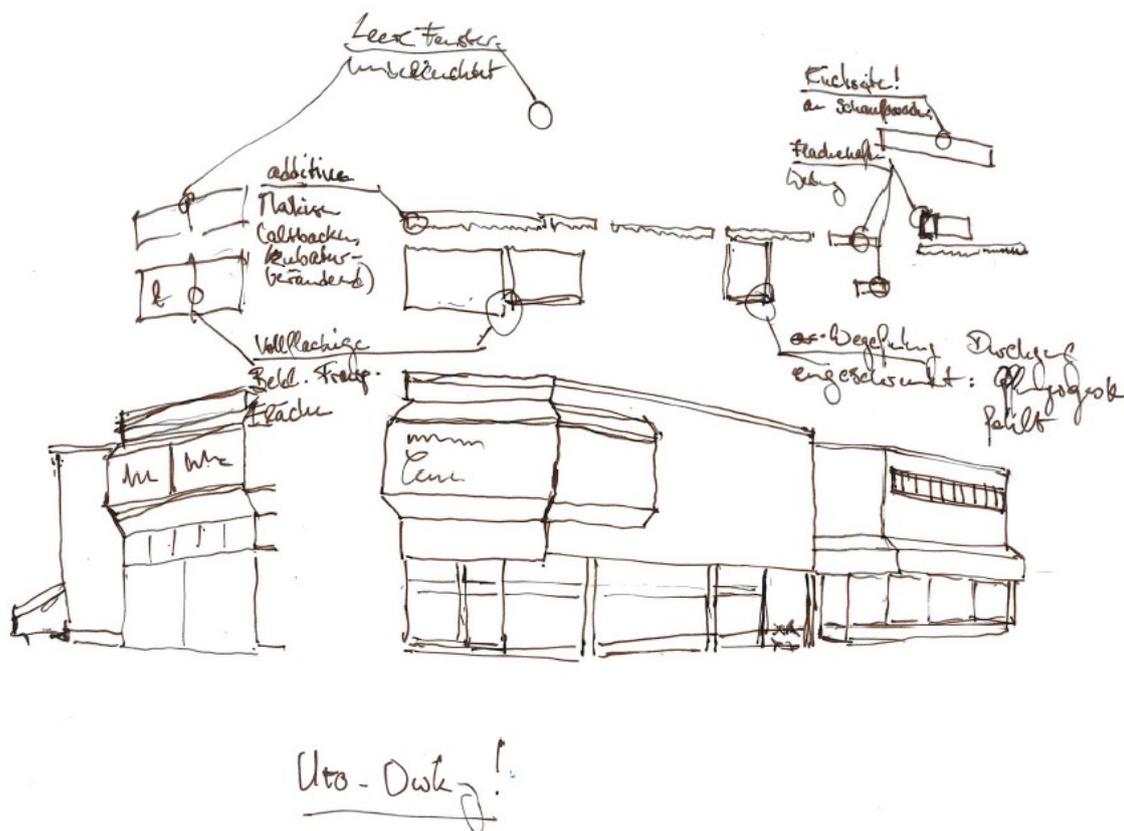
Über Jahre hat sich der fußgängerhafte Ost-West-Durchwegungsverkehr (Bahnhof/ Kaufhof zum Zentrum in der Altstadt) manifestiert. Autoverkehr war nur zur Anfahrt Post/Sparkasse und Entleerung des Weißquartierplatzes vorhanden. Radfahrer ohne eigenen Schwerpunkt, eher analog Fußgänger (Bhf-Altstadt). Die Abschottung durch die Kasernenmauern des französischen Quartier Chopin (1880er-1990er) und Mängel bei der Anlage und Bewahrung der städtebaulichen und architektonischen Situation des Pavillons schufen einen Unort, der schnell passiert werden wollte.

Alle äußeren Maßnahmen wie Hochbeete, Sitzsteine und Ausstellungskästen verbesserten die Situation nicht dauerhaft. Die Wegnahme der Kasernenmauer, seinerzeit beworben als Öffnung des Raums, schuf im Platzbereich eine Parkplatzzufahrt auf die nun als Rückseite gestaltete Ostfassade des Reduits und eine Treppenanlage in die Geschäftspassage. Die Öffnung von der Ostbahnstraße wirkt ebenso wie die Passage zwischen Pavillon und „ehem. Tagesanzeiger“ ungemütlich und teilweise angsteinflößend. Einladende Gesten unterbleiben ganz.

Der Fußgängerüberweg, der durch den Pavillon vom Ostringcenter in die Stadt führen soll, stößt senkrecht auf die südlich gelegene Wurstbude – ohne Verteilerfunktion. Die Fassaden des Pavillon-Erdgeschosses engen die Passage auf einen Durchgang ohne Aufenthalts- und Entréequalität der Geschäfte ein.

Der Ort hat ein sehr hohes Potential als Start-/ Zielort. In mancher deutschen, aber definitiv jeder holländischen Stadt würde man hier parken oder sein Fahrrad ins Fahrradparkhaus stellen um dann a) zum Bahnhofsviertel oder b) in die Innenstadt zu gehen. Die Nähe der Tiefgarage (TG) des Geschäftszenters zu beiden ist ein vollkommen unterschätzter Pluspunkt. In diesem ideellen Fall wäre der Pavillon Verteiler und beherbergte div. Cafés und kleinere Läden, die Umfeldgeschäfte profitierten davon.

Bei der Erbauung verband eine Fußgängerbrücke die Geschäftspassage und grüne Promenade im 1.OG („B-Ebene“) mit dem heutigen Außenbereich des Cafés im Obergeschoss des Pavillons. Mit dem Rückgang der Geschäftszahl im Center wurde diese Ebene aus der Öffentlichkeit genommen. Der Abbruch dieser Brücke hat den Verlust der Ladeneingänge im Center auf der OG-Ebene besiegelt. Die einst Pergola-gerahmte Promenade ist nun Kieswüste, das OG des Pavillons hat seine Verteilerfunktion verloren. Folgerichtig ist der Aufzug außer Funktion.



### Pavillon: Perspektive West

Im Folgenden ist von einem nördlichen und südlichen Pavillon die Rede. Der Durchgang ist die Trennung, die Architektur zeigt das auch. Insgesamt scheint jede Seite des Pavillons immer gerade die Rückseite zu sein. Der Pavillon besteht nur aus unattraktiven Rückseiten. Dort wo die Fassade Stärken hat, fehlt es an öffentlichem Raum, der zum Verweilen einlädt und umgekehrt.

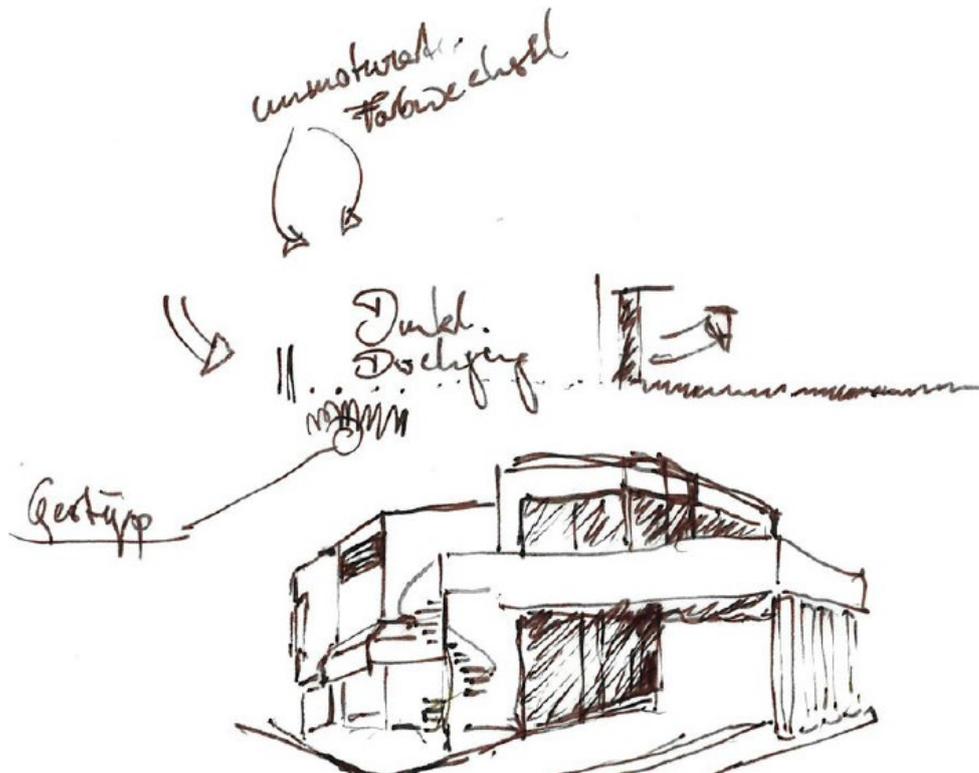
Von Westen anlaufend fallen folgende Potentiale auf, die die Wirkung des Orts noch verstärken:

#### Obergeschoss

- Die Spielhalle im OG nutzt die Schaufenster nicht, nur Rückseiten sichtbar, eine ordentliche Ausleuchtung fehlt.
- Das Fensterband des südlichen Baus wirkt schmutzig und teilweise unbeleuchtet bzw. verstellt.

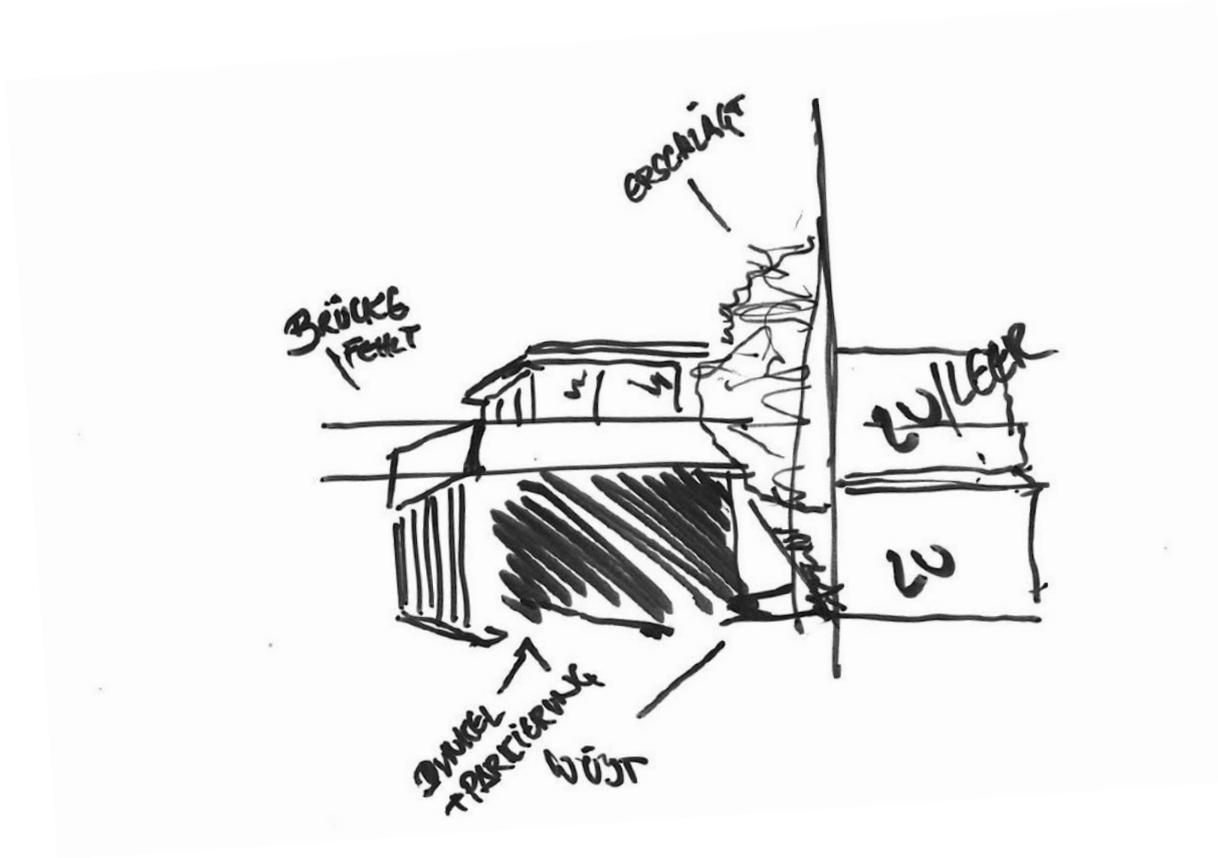
#### Erdgeschoss

- Der Durchgang ist kaum zu bemerken. Dunkel, unattraktiv, Angsträum.
- Unterschiedliche Gestaltung und Farbgebung der Fenster, Beklebung und Markisen verunklaren das Bild (Uneinheitliche Additive)
- Teilweise die Nutzung, aber auch die Nutzung der Schaufenster trägt massiv zur negativen Wirkung bei (vollflächige, Milchglasfolie am nördlichen Kopfende, Werbebeklebung bei Döner und Friseur. Innen und außen können nicht interagieren oder schlicht Blickbeziehungen aufbauen.



#### Perspektive Süd

- Seit der Renovierung zerfällt der Pavillon hier in zwei Seiten: anbietendes rot/beige gegen graues Ufo
- Die Durchfahrt und der Durchgang sind nicht angemessen gepflegt und ausgeleuchtet
- Die Grünflächen, öffentliche wie private sind trotz baulich attraktiver Details struppig
- Die Seite ist nur für die obergeschossige Nutzung werberelevant



### Perspektive Nord

- Vom Ostring aus hat der Pavillon keine Fassade
- Erst bei näherer Anfahrt wird eine fensterlose Fassade ohne Grün mit schmutziger Treppe sichtbar (Eingang Cafe, auch nicht hervorgehoben).
- Die Fassade steht sehr nahe am Tagesanzeiger, sodass der Raum dazwischen dunkel und eng, aber kaum attraktiv wirkt. Die wenigen positiven Details sind durch Maßnahmen aller Akteure nicht wahrnehmbar. Dunkel, unattraktiv, Angstraum.

### Perspektive Ost

- Es gibt kein Foto im Bildarchiv, das sagt schon alles: Keiner der Kollegen hat hierin je eine Fassade gesehen.
- Der Raum über und unter der Betonplatte ist spannend.
- Die B-Ebene glänzt mit Balkonkästen, gestalteten Betonbrüstungen, hatte ehemals Pergolen und war begrünt.

## 3.2. Auflistung der möglichen Maßnahmen

Da der Pavillon seit Unzeiten in der Warteposition und später ein Abriss kommuniziert war, sind Investitionen unterblieben und Maßnahmen singulär. Dadurch sind Platz und Gebäude, aber auch die Teile des Gebäudes immer weiter auseinandergefallen. Auch scheint es kein gemeinsames Nutzungs-/Vermarktungskonzept zu geben. Einzelne WEG-Entscheidungen sind manifestierten sich dann in z.B. dem Angleichen der Süd- und Ostfassade an die neue Farbgestaltung des Centers, der Beibehaltung des „grauen Ufos“ auf der Westseite und von „Betonbeige“ auf der Nordseite.

Maßnahmen, z.B.

- Bepflanzung zunächst der vorhandenen Beete und Nutzung der Wandflächen
- Nutzung der Schaufenster als solche
- Beleuchtung
- Einheitliches Erscheinungsbild der Additive wie Markisen
- Werbekonzept
- Herausarbeiten eines Gebäudecharakters (Das Ufo!!!)
- Sanierungen im Fassadenbereich
- Weitung des Durchgangs als Vorbereich der Geschäfte und Durchgang

Auch der öffentliche Raum ist ein Flickenteppich mit Potential, es fehlt an einem Adressaten. Die Waschbetonsitzsteine, der große Baum, das Pflaster sind Potential und Problem zugleich: Die öffentlichen Räume wirken vernachlässigt, feucht, dunkel und schmutzig. Die Nutzer fühlen sich zurecht alleingelassen.

- Reinigung der Flächen
- Grünschnitt und attraktive Bepflanzung
- Lichten des Baums
- Anpassung der öffentlichen Beleuchtung im Zusammenspiel mit Fassadenlicht, partielles Verbreitern der Bürgersteige (besser: Fußgängerbereiche auf der Westseite des Pavillons)
- Attraktive Beleuchtung und Gestaltung des

### **3.3. Auflistung der Potentiale und Probleme**

In Analyseskizzen verarbeitet

## **4. Betrachtung der Akteure**

- Standpunkte
- Hintergründe
- Wünsche und reale Bedarfe

(zurückgestellt bis Formate diskutiert sind)

## **5. Definition möglicher Formate zur Zielfindung**

- Aktivität/Interim: Putzaktion, Pflanzaktion
- Workshop mit allen Beteiligten
- Konzeptioneller Wettbewerb
- Studentische Arbeit
- Planungsleistung extern
- Planungsleistung intern 610
- Aktive Maßnahmenbetreuung (Citymanagement)

## 6. Mögliche Aktivitäten zur Umsetzung

Themen	kurzfristig	langfristig	Bemerkung	Nutzer	Eigentümer	Stadtverwaltung
Reinigungsaktion	x		Verschmutzte Fassaden, Graffiti	x		x
Pflanzaktion	x		Pflanzbeete sowohl öffentlich als auch privat auf 2 Ebenen	x		x
Grüne Fassade o.ä.		x	"Weggrünen"		x	x
Kunstaktion	x		Aufmerksam machen	x	x	
Wegebeleuchtung	x		Unterführung/ N/O			x
Gebäudebeleuchtung		x	Unterführung/Treppen		x	
Schaufensternutzung	x		Licht und etwas zum Schauen	x		
Werbeanlagen			Beratung und Anwendung LBauO/ Satzung	x		x
Sanierung	x		Einheitl. Markisen, Farbschema entwickeln	x	x	
Teiltrückbau		x	z.B. Durchführung öffnen durch Wegfall Eingang Fahrschule		x	
Abbruch		x			x	
Aufstockung		x			x	x
Brücke wiederherstellen		x	neue "Verkehrsströme"		x	x
Veränderung Verkehrströme	x		Fahrbahnverlauf, Richtungen			x
Veränderung ruhender Verkehr	x		Neuordnung und Schaffung von Fahrradabstellflächen			x
Veränderung Außenflächen	x		Beziehungen der Geschäftsnutzungen mit dem Außenraum stärken			x
Stadtmobiliar/-grün	x		Aufenthaltsqualitäten			x
Standortkonzept Einzelhandelstandort		x	Auftrag an ein Büro in Zusammenarbeit mit Citymanager	x	x	x

## 7. Maßnahmen auf Zielfindungsformate verteilen

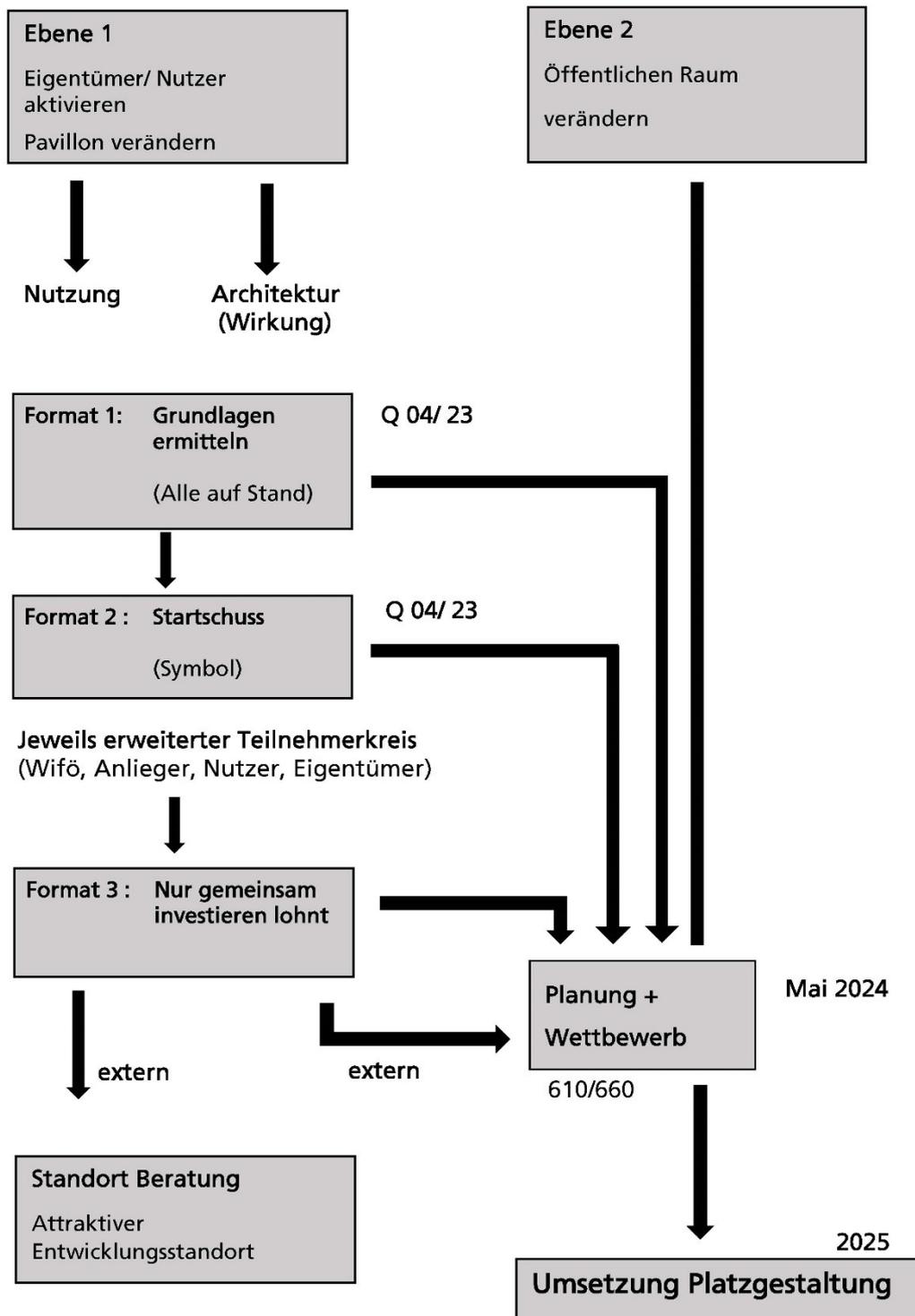
Maßnahmen	Aktivität	Einzelgespräche	Workshop	Wettbewerb	Studentische Arbeit	Planungsleistung
Reinigung Flächen	x					
Reinigung Fassaden	x					
Bepflanzung Öffentlich	x					
Bepflanzung Fassaden	x		x			
Bepflanzung priv. Beete	x					
Wegebeleuchtung						x
Fassadenbeleuchtung			x			x
Werbeanlagen		x	x			
Sanierungsmaßnahmen P.		x				
Teilrückbau				x		
Aufstockung				x		
Brücke			x	x		
Verkehrsströme			x			x
Außenflächen					x	x
Mobiliar				x	x	x

## 8. Zielkontrolle

Die gefundenen Potentiale sind zu großen Teilen mit kleinen Maßnahmen deutlich zu verbessern oder zu beheben. Dabei sind die Vernachlässigungen direkt anzugehen und mittels Testballons die gefundenen Ergebnisse zu verifizieren.

Aufgrund der Probleme im Bereich empfiehlt sich ein gestaffeltes Vorgehen, um Ergebnisse wie bei anderen Plätzen zu vermeiden. So wurden Unter- und Obertorplatz neu angelegt, bis sich auch die vorhandenen Nutzer umorientiert bzw. die dafür gedachten Nutzungen ansiedeln, liegt nicht in städtischer Hand. An beiden Plätzen stehen große und kleine Nutzungseinheiten leer, basierend auf der Entscheidung der Gebäudeeigentümer. Mit den Zwischenmaßnahmen wird der Platz attraktiver und die vorhandenen Nutzer können früh integriert werden, Eigentümer der anliegenden Gebäude werden animiert, ihre Gebäude strukturell auf den Platz hin zu orientieren und zu öffnen. Die große Umgestaltungsmaßnahme im öffentlichen Raum kann nach diesem „Probezeitraum“ in dem man mit Provisorien arbeitet, angegangen werden.

Vor allem die größeren Maßnahmen erfordern die Rücksprache mit den Eigentümern und die dauerhafte Überwachung einiger Faktoren. Für den Standort ist die Auswahl geeigneter Mieter unabdingbar. Wir müssen alles darauf ausrichten, um es zu ermöglichen, sie müssen entsprechend auswählen.



**Format 1 – Alle auf Stand**

**Herbst 23**

Ziel: Einverständnis über den Stand/ Erreichen des Analysestands

Alle Beteiligten und Anlieger werden über den veränderten Stand und das geplante Vorgehen informiert. Im Rahmen einer Abendveranstaltung soll es allen Beteiligten gelingen, die erarbeiteten Analysen selbst zu machen und Ergänzungen zu bringen. Dabei können Kurzbeiträge und eine Ausstellung historischer Bilder folgende Punkte herausstellen.

- Was sind die bauzeitlichen Qualitäten?
- Was passiert/ passierte, wenn man diese nimmt?
- Was sind die Potentiale? Welche neuen Maßnahmen führen zur Hebung dieser Potentiale.
- Feststellung des Rahmens möglicher Maßnahmen

ggf. unterstützt durch externe Referenten für die Bereiche Architektur, Stadtplanung und Einzelhandel

**Format 2 – Mitmachaktion**

**Herbst 23/ Fröhjahr 24**

Ziel: Alle ins Boot holen, Aufbruchsignal senden

Mittels einer überschaubaren Aktion von einem Tag soll ein Signal mit großer Wirkung am Platz entstehen, z.B. konzertierte Reinigung, Graffitibeseitigung, üppige Bepflanzung, Installation neuer Beleuchtung (Privat und Städtisch)

**Format 3 - Studentenwettbewerb**

**Mai 2024**

Ziel: Ideen ergänzen

Im Rahmen eines studentischen Wettbewerbs werden die bisherigen Ideen mit Neuen ergänzt. Der Blick von außen und die Menge an Beiträgen sorgen für eine Ideensammlung, aus der heraus abgeleitet Bausteine definiert werden. Bei Anliegern und Eigentümern wird so für koordinierte (mit der öffentlichen Hand parallele) Investition geworben.

**Format 4**

**Juli 2024**

Ziel: gemeinsame Bausteine für Wettbewerb definieren

Vorstellung der Ergebnisse, Darstellung der Bausteinpakete und Ihrer Wirkung, Abstimmung der Maßnahmenabfolge, Verteilung der Bausteine auf Öffentlich und Privat

**Umsetzung Privat**

**bis 2025**

**Umsetzung Platzgestaltung**

**2025**

Landau in der Pfalz, 18.08.2023  
Abt. Stadtplanung und -entwicklung

Jörg Seitz