

**Zugang zum Markgrafen-Areal vom Luipoldplatz aus**

Das Markgrafen-Areal als Bindeglied eigener Identität, Dichte und räumlicher Qualität zwischen Altstadt und Stadtpark, der Markgrafenturm als Zeichen und Gelenk

**Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept**

Das Markgrafen-Areal ist als Scharnier zwischen der Altstadt und dem Stadtpark, dem Alten Friedhof und dem Bahnhof ein Quartier mit klar erkennbarer eigener Identität, hoher räumlicher und gestalterischer Qualität, spannungsvollen Räumlichkeiten, differenzierten Außenräumen und spezifischen Orten und Nachbarschaften. Das Konzept versteht sich als ein Weiterbauen der Stadt, in dem die vorhandenen Potenziale integrativ genutzt werden und die Geschichte und Vielschichtigkeit des Ortes aufgegriffen wird:

**Der reaktiverte Luipoldplatz** erhält als Quartiers- und Adressbildung ein ebenso einladendes wie hochwertiges repräsentatives Entrée. Anstelle des abgerissenen „Post-Schlösschens“ entsteht ein neues markantes Zeichen: Der neue Markgrafenturm mit Gastronomie, Büros/Praxen und Wohnen nimmt die ehemalige historische Situation und die typische Formsprache der großen Walmdächer auf und bildet mit den Bogenarkaden im Gegenüber des Verwaltungsbau eine einladende Geste ins Areal und zum Saal sowie auch ein Gelenk wie ein Torhaus zur Stadt aus. Die neue, vielfältige Identität des Sablaiser- und Luipold-Platzes mit Sparkasse, St. Sebald, dem neuen Markgrafenturm und dem ungenutzten Postgebäude wird stadträumlich durch ein Sport- und Freizeit-Regal neu gefasst, das die bestehende TG unberührt lässt und zukünftige Entwicklungen nicht ausschließt.

**Der Markgrafensaal** richtet sich mit dem neuen Foyer zum zentralen Quartiersplatz aus. Die Ergänzung mit den drei Veranstaltungsräumen über dem Foyer gibt dem Saal ein neues Gesicht zur Stadt. Die Theaterbar bietet sowohl Besuchern als auch Nachbarn ein Angebot am Platz über die Veranstaltungen hinaus. Das historische Bestandsgebäude am Luipoldplatz wird mit dem hohen, aber nicht für Verwaltung geeigneten Erdgeschoss, im Eingangsbereich zum Quartier wieder der Öffentlichkeit durch kleinere Gewerbeeinheiten geöffnet, der Charme des Gebäudes somit raumtypologisch und atmosphärisch genutzt. Das darüber gelegene, neu geordnete Verwaltung wird durch zwei effizienter genutzter Verwaltungsgeschosse im markanten, neu aufgesetzten Dach in Korrespondenz zum Turmhaus erweitert.

**Das Postgebäude** als zweiter Anker des Quartiers wird mit der Gastronomie mit Dachterrasse, der Post, dem Hotel, der hochwertigen Fitness im 1. OG und der Verwaltung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss als zurückspringende Lateralne zu einem synergetischen Hybriden mit einer Überlagerung der Außen- und Innenräume als ein spannendes Raumgefüge, das sich gleichzeitig mit den neuen Außenräumen verbirgt.

**Dem hohen Stellplatzbedarf** kommt eine besondere Bedeutung zu: Das durch integrierte Luftschächte natürlich belüftete, nach Norden hin offene Groß-Parkhaus bündelt kompakt und in zentraler Lage 327 STP, von dem aus alle Nutzungen auf kürzestem Wege erreicht werden können. Die Mantelbebauung reagiert im Westen zur neuen Stadtparkpromenade mit dem Metzger, der Verwaltung und in der Turmspitze dem Wohnen, der Verwaltung im Süden und Wohnen in Maisonetten im Osten differenziert auf die jeweiligen Nachbarschaften des Quartiers.

**Im Osten zum Park** und den gründerzeitlichen Villen hin fügt sich der vierte Hybrid ein: Die Anlieferung des Saales wird mit dreigeschossigen Werkstatt- und Atelier-Häusern zu einer kleinen Werksgasse arrondiert. Diese bilden wiederum durch einen erhöht gefassten Spielplatz mit einer kleinen Nachbarschaftsgrünen Hof. Zusammen mit dem Wohnen am Parkhaus, den Remisen und Villen gegenüber und der markanten Villa an der Eisenstraße entsteht eine räumlich differenzierte Nachbarschaft im Grünen.

**Es entsteht ein lebendiges, durchgrüntes, dichtes Quartier** mit angemessener Königkheit, mit Orten des Rückzugs und der Begegnung, indem eine Staffung von Hochpunkten als Gelenke, Zeichen und Verbindungselemente in die Tiefe fungieren. Die unabhängig voneinander realisierbaren Bausteine stehen auf der hindurchfließenden Fläche, sodass auf der ehemaligen Stadtarkade verschiedene sich weitende Aufenthaltsbereiche entstehen. Differenzierte Schwelldräume definieren die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume.

**Alle erforderlichen Flächen** der Verwaltung, des Hotels, des Archives und des Saales werden erreicht und durch Gastronomie, Gewerbe und Handel, Freizeit und Wohnen angemessen ergänzt. Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind gewährleistet.

**Freianlagen, Nachhaltigkeit und Klimaresilienz**

**Das Quartier** ist verkehrsberuhigt gestaltet, Fußgänger und Radler teilen den öffentlichen Raum. Der Freiraum ist durch eine Abfolge kleinerer Räume mit unterschiedlichem Charakter geprägt. Sie werden über einen einheitlichen Stadtboden mit dezentem Farbspiel verbunden, der sich optisch zum Quartiersplatz hin verdichtet. Der Platz ist in angemessener Größe dem Markgrafensaal zugeordnet. Ein markantes geometrisches Baumkaree aus rotblühenden Kastanien – als einziges geometrisches Element im Freiraum – zioniert den Platz in das Entrée des Saales, die Terrasse der Theaterbar und die Hauptachse. Gleichzeitig ist er ein wichtiger Orientierungspunkt im Quartier.

**Entlang der Hauptdurchwegung** prägen in lockerer Folge Grünflächen mit informell angeordneten Baumgruppen und Blumenwiesen den Freiraum. Sie werden als sanfter Mulden zur Speicherung des Oberflächenwassers als Teil des Entwässerungskonzeptes angelegt. Für das anfallende Regenwasser werden die großen Flachdächer als Retentionsdächer mit dezentem Farbspiel verbunden, der sich optisch zum Quartiersplatz hin verdichtet. Der Platz ist in angemessener Größe dem Markgrafensaal zugeordnet. Ein markantes geometrisches Baumkaree aus rotblühenden Kastanien – als einziges geometrisches Element im Freiraum – zioniert den Platz in das Entrée des Saales, die Terrasse der Theaterbar und die Hauptachse. Gleichzeitig ist er ein wichtiger Orientierungspunkt im Quartier.

**Eine Vielzahl von Bänken und Liegen** bieten Aufenthaltsqualität und zwanglose Treffpunkte. Für die Mittagspause laden die Terrassen der Theaterbar und der Post-Gastronomie zum Verweilen und Genießen. Ein Highlight wird die Rooftop-Bar mit Blick über die Altstadt.

**Die Hauptachse führt ein schmalere Weg** zwischen Markgrafensaal und Parkhaus zum großen Lieferhof. Die halbgeöffnete Fassade des Parkhauses wird mit Gyzizien berankt. Der Weg wird – zusätzlich zur Berankung – von einer Reihe Säulenpfeiler begleitet. Die Dimensionierung des Lieferhofes erlaubt die für den Markgrafensaal notwendige logistische Anbindung, einsehbar, steilflächig und Wendemöglichkeit für LKWs. Die Erschließung der Wohnnutzung im Osten erfolgt über die Eisenstraße im Süden. Ein schmaler Weg verknüpft die Wohnungen mit dem Quartierskern. Die Wohnungen im EG des Parkhauses erhalten kleine Gärten. Im Inneren des Hauptwohnblocks ist der Spielbereich gut geschützt positioniert.

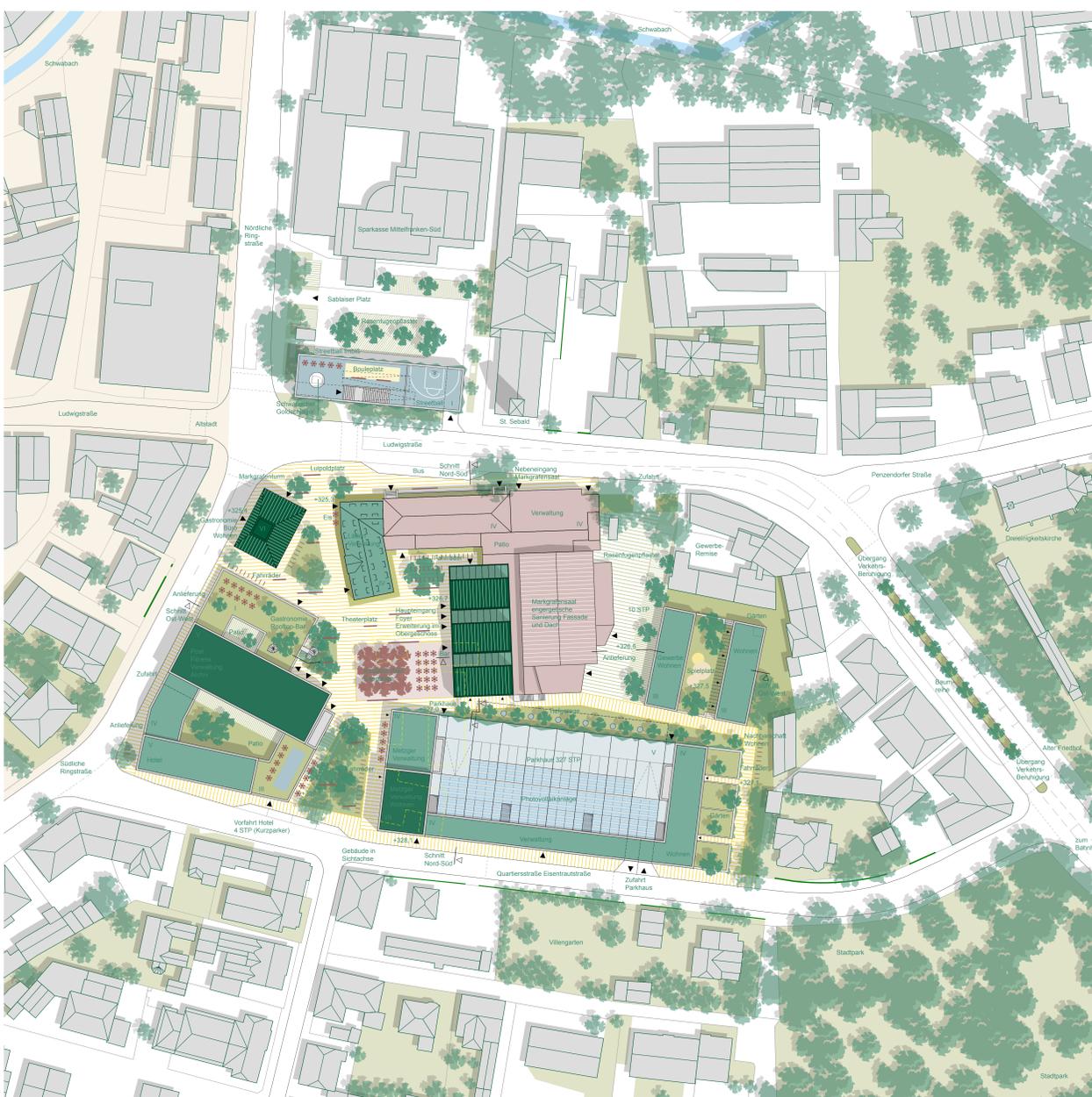
**Die Dächer des Quartiers** werden zur Verbesserung des Mikroklimas der Innenstadt extensiv in möglicher Kombination mit Fotovoltaik, bei Neubauten intensiv begrünt. Hier sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar, von Spielbereichen über Urban Gardening bis zu Bienenstöcken samt insektenfreundlicher Pflanzung. Für Bewohner, Nutzer und Besucher entsteht ein lebendiges, einladendes Quartier mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Die Zufahrt zum Parkhaus** erfolgt auf kürzestem Wege von der Bahnhofstraße, die hinter der Zufahrt zu einer Quartiersstraße wird. Eine lange Bauminsel mit zwei verkehrsberuhigenden Übergängen über die Bahnhofstraße verbindet das Areal mit dem Alten Friedhof. Niveauunterschiede des Geländes werden im Splitlevel des Parkhauses integriert oder in der Fläche annodelliert. Die Barrierefreiheit ist gewährleistet.

**Die urbane, der Altstadt entsprechende Dichte** sorgt für kühlende Verschattung. Die Fassaden von Verwaltung und Wohnen gerade in der Mantelbebauung erhalten eine tiefe und somit verschattende und begrünte Fassade, der Wechsel der fließenden, sich weitenden und verengenden Räumen sorgt für eine gute Durchlüftung des Areals.

**Wirtschaftlichkeit**

Die kompakte Bauweise, die Integration der Bestandsgebäude, die behutsamen Ergänzungen und die voneinander unabhängige Realisierbarkeit der einzelnen Bausteine sowie das möglichst einfache Parkhaus bei einer relativ hohen Dichte zusammen mit der stadträumlich-entwurflichen Qualität sorgen für die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes.



**Lageplan 1:500**  
Hybride Stadtkörper bilden eine Abfolge von Räumen, die wie selbstverständlich zum neuen Theaterplatz führen. Vom Parkhaus aus sind alle Nutzungen direkt erreichbar, die Mantelbebauung lässt das Parkhaus verschwinden.



**Ansicht Ludwigstraße Ecke Südliche Ringstraße vom Sablaiser Platz aus 1:200**  
Komponente Hochpunkte verknüpft das Areal mit der Altstadt und der Nachbarschaft und führen in das Quartier hinein.

**Schwarzplan 1:2000**  
Das Markgrafen-Areal als Bindeglied eigener Identität, Dichte und räumlicher Qualität zwischen Altstadt und Stadtpark.



**Hochpunkte im Quartier**  
Markgrafenturm, Theaterfoyer, aufgestockter Verwaltungshybrid (Post) und Wohn-Verwaltungsturm spannen den Raum um den neuen Theaterplatz auf

**Funktions- & Nutzungskonzept**  
Drei neue Stadthyrde und ergänzende Bausteine.

**Neubauten & Umbauten**  
Das Postgebäude wird zu einem hybriden Attraktor, der Markgrafenturm zum Zeichen und das Parkhaus unsichtbar. Der Kopfbau wird revitalisiert

**Hochpunkte in der Stadt**  
St. Sebald, St. Johannes, Dreifaltigkeit sowie Markgrafenturm und Wohn-Verwaltungsturm verweben das Quartier gelenkig mit der Stadt

**Grün- & Freiflächenkonzept**  
Offene Pflasterung, größtmögliche Grünsein zur Versicherung, Baumgruppen, Verschattungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen

**Anbindung & Erschließung**  
Eindeutige Adressen und Orte eigener Identität überlagern sich mit fließenden Räumen

**Ansicht Ludwigstraße Ecke Südliche Ringstraße vom Sablaiser Platz aus 1:200**  
Komponente Hochpunkte verknüpft das Areal mit der Altstadt und der Nachbarschaft und führen in das Quartier hinein.

**Schwarzplan 1:2000**  
Das Markgrafen-Areal als Bindeglied eigener Identität, Dichte und räumlicher Qualität zwischen Altstadt und Stadtpark.

**Piktogramme**  
Verschiedenste Aspekte verbinden sich in einer einfachen, klaren Setzung hybrider Stadtkörper zu einem komplexen, vielschichtigen, räumlichen und urbanen Konzept

