

WEITERE TEILNEHMER



Beer Architektur Städtebau

Habsburger Platz 1
80801 München
T. 089 33079849
www.beerarchitektur.de



Michael Stöbel Architekt

Ehrlicherstraße 22
96237 Ebersdorf b. Coburg
T. 09562 940094
www.architekt-stoessel.de



Architekturbüro [lu:p]

Ringstraße 21
96271 Grub am Forst
T. 09560 8122
www.lu-p.de

ZUSAMMENFASSUNG

Im Einklang mit der vorliegenden Planung wird parallel das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben und eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Sanierung Zinkenwehr 1, Albertsplatz 2/3

- Erhalt und Sanierung des Baudenkmals Albertsplatz 3. Zinkenw. 1 und Albertsplatz 2 werden in Teilen (Dächer, Fassaden, Obergeschosse) erhalten und saniert
- Im Erdgeschoß entstehen neu: das Entré zum Einkaufsmarkt, ein Laden, der Zugang zur Tiefgarage mit Aufzug und zu den Wohnungen in den Obergeschossen.
- Wohnungsmix aus 3- bis 4-Zi-Whgn. und einer 5-Zi-Maisonette-Wohnung im Gebäude Albertsplatz 2 mit eigenem Zugang über den Wohnhof.
- Alle Wohnungen sind ausgestattet mit Balkonen bzw. Terrassen nach Süden.

Neubau Albertsplatz 4 (Eckgebäude Kuhgasse)

- Abbruch des bestehenden Gebäudes. Neubau eines 3-gesch. Gebäudes auf den Technikräumen der neuen Tiefgarage.
- Erdgeschoss als Einzelhandelsfläche.
- Zugang zu den Wohnungen über den gemeinsam genutzten Wohnhof.
- Wohnungsmix von 2-Zi-Wohnungen bis hin zu 4-Zi-Maisonette-Wohnungen.
- 2 barrierefreie Wohnungen im 1. OG (davon eine nutzbar für Rollstuhlfahrer).
- Hochwertige Wohnungen, jede mit Loggia oder Terrasse ausgestattet.
- Spielplatz für Anwohner im Wohnhof.

PROJEKTBETEILIGTE

Für alle Fragen zum Plangutachten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Ansprechpartner bei der Stadt Coburg Stadtbauplatz Coburg

Herr Töpfer 095 61 - 89 1613
Herr Baier 095 61 - 89 1610

Sanierungsträger Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg

Heiligkreuzstraße
Herr Haeutle 095 61 - 877 202

Bayer & Strobel Architekten Richard-Wagner-Str. 1, 67655 Kaiserslautern

Gunther Bayer
Peter Strobel 0631 310 717 0
www.bayerundstrobel.de

Die Stadtsanierung wird durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Bayern gefördert



Coburg im Mai 2011



SANIERUNGSGEBIET KETSCHENVORSTADT

Plangutachten zur Neubebauung des Sanierungsgebiets Ketschenvorstadt Nord

Gemeinnützige Wohnungsbau- und
Wohnungsförderungsgesellschaft der
Stadt Coburg mbH
als Sanierungstreuhänder



AUFGABENSTELLUNG

Die vorliegende Realisierungsplanung und die anschließende Umsetzung sind Abschluss einer Reihe von Planungsschritten und bereits durchgeführter Maßnahmen: 2006 schlossen die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet VI Ketschenvorstadt mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ab. 2008 klärte ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb die Neugestaltung der öffentlichen Räume. Das Büro Prof. Ackers, Braunschweig entwickelte basierend auf diesen Grundlagen eine städtebauliche Studie für das Quartier mit Tiefgarage. Im Rahmen des vorliegenden Gutachterverfahrens waren zwei getrennte Gebiete zu überplanen: Planbereich 1 „Ketschenvorstadt Nord“ und Planbereich 2 „Ketschenvorstadt Süd“.

Im nördl. Planbereich sollte das Quartier funktional und gestalterisch wesentlich verbessert werden und ein optimierter Zugang zur TG und in einen Einkaufsmarkt gefunden werden. Beide Funktionen waren optimal über die bestehende Häuserzeile an die Kernstadt anzubinden, um die Attraktivität der südlichen Innenstadt zu steigern und ihre Versorgung zu gewährleisten. In alle Obergeschosse waren Wohnungen einzuplanen. Untersucht wurde, inwieweit die 4 Bestandsgebäude für diese Aufgaben funktional und wirtschaftlich geeignet sind und gestalterisch den Anforderungen des historischen Stadtbilds entsprechen. Für die Planung kam sowohl eine Sanierung der Gebäude als auch ein Abbruch der Bausubstanz und ein Neubau in Frage. Das Baudenkmal Albertsplatz 3 war auf jeden Fall zu erhalten.



Ansicht vom Albertsplatz

KONZEPT SANIERUNG ALBERTSPLATZ 3 - WOHNBAU COBURG

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen; es wird erhalten und saniert. Im Erdgeschoss sind ein Laden, der Zugang zum Treppenhaus und Nebenräume für Müll und Fahrräder geplant. In den Obergeschossen liegen zwei 5-Zi-Wohnungen, im Dachgeschoss eine 2-Zi-Wohnung.

Alle Wohnungen sind mit Balkon bzw. Freisitz nach Süden ausgestattet. Im Inneren bleiben Erschließung und Baustruktur des Baudenkmals erhalten; spätere Einbauten sind entfernt, die Wohnungen mit zeitgemäßem Standard ausgebaut. Die Platzfassade wird nach historischen Vorgaben restauriert, nach Süden wird die bestehende Fassade erneuert, Balkone ergänzt.



Grundriss 1. Obergeschoss / Wohnungen

KONZEPT SANIERUNG ZINKENWEHR 1 / ALBERTSPLATZ 2 - WOHNBAU COBURG

Das Fassadenbild zum Albertsplatz bleibt in Bezug auf Dachform, Proportionen und Fensteröffnungen erhalten. Lediglich im Erdgeschoss werden nicht bauzeitliche und störende Einbauten rückgebaut und durch neue Öffnungen ersetzt. Die ursprüngliche Baustruktur im Inneren wird in allen Geschossen überformt.

Detailfassade und Schnitt Albertsplatz 4



Durch ein neues gemeinsames Treppenhaus werden die Gebäude Zinkenwehr 1 und Albertsplatz 2 erschlossen. Das Erdgeschoss wird neu gebaut; um für die geplanten Einzelhandelsflächen eine ausreichende Raumhöhe zu gewinnen, wird auf den Keller verzichtet und der Fußboden abgesenkt. Die Neugestaltung im Erdgeschoss umfasst den Eingangsbereich in den Einkaufsmarkt, ein Einzelhandelsgeschäft, den Eingang zum Treppenhaus mit Aufzug in die neue Tiefgarage sowie den Eingangsbereich zum Treppenhaus der Wohnungen. In den zwei Obergeschossen sind jeweils eine 3- und eine 4-Zimmer-Wohnung geplant. Zusätzlich wird im Dachgeschoss von Zinkenwehr 1 eine 3-Zimmer-Wohnung angeboten sowie ein „Haus im Haus“ mit 5 Zimmern im Gebäude Albertsplatz 2. Diese Einheit hat einen eigenen Zugang über den Wohnhof. Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Terrasse nach Süden ausgestattet.

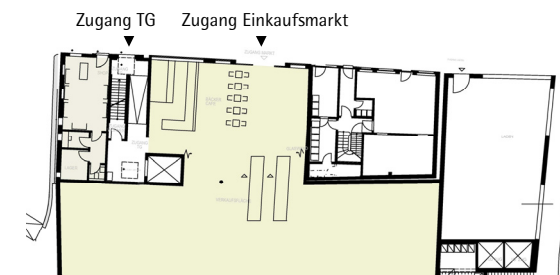


Ansicht von Süden (vom Wohnhof)

Schnitt Albertsplatz 4 | Kuhgasse |

KONZEPT NEUBAU ALBERTSPLATZ 4 - BAYER & STROBEL

Die Neubebauung am Albertsplatz soll den Charakter des Quartiers weiterentwickeln und sich in den Maßstab des städtebaulichen Gefüges einpassen.



Grundriss Erdgeschoss / Einzelhandel

Besondere Bedeutung kommt dabei dem respektvollen Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude Albertsplatz 3 zu. Das neue Gebäude orientiert sich an der vorhandenen eher kleinteiligen Parzellierung und ist in der Traufhöhe beschränkt. Das Dach ist mit ortstypischen Elementen gegliedert, die Ecksituation zur Kuhgasse wird städtebaulich betont. In den Fassaden sind ebenso Bezüge zu tradierten Typologien hergestellt. Diese werden interpretiert und in zeitgenössischer Art und Weise umgesetzt.

Die Sockelzonen werden steinern, die Fassadenflächen als verputzte Lochfassade mit gleichmäßig gesetzten Fensteröffnungen ausgeführt. Die Fenster sitzen in der Tiefe der Leibung oder fassadenbündig - wie dies auch bei zahlreichen alten Coburger Häusern der Fall ist. Dies entspricht auch der Nutzung: Einzelhandel im Erdgeschoss und attraktive zeitgemäße Wohnungen in den Obergeschossen. Vom Albertsplatz aus erfolgt der Zugang zum Laden im Erdgeschoss, großzügige Schaufenster öffnen sich aber auch zur Kuhgasse. Durch die geplante Erschließung der Wohnungen über den Wohnhof im 1. Obergeschoss kann im EG auf Treppenkern und Vorraum verzichtet werden. Im Haus werden insgesamt 5 Wohnungen angeboten. Über den Aufzug im rückwärtigen Gebäude sind die zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss barrierefrei erreichbar und auch in diesem Standard geplant. Drei weitere Wohnungen sind über Treppen erschlossen, davon ein Maisonette. Jeder Wohnung ist ein Freiraum in Form von Loggien bzw. Terrasse zugeordnet. Auf allen Etagen ist ein kleiner Lagerraum vorgesehen.