

Neugestaltungsidee Einkaufszentrum Schlesierweg

1. Ausgangssituation

Seit der Bauzeit des Einkaufszentrums ist kaum in die Instandhaltung der Läden investiert worden. Gleichzeitig erwarten die Einzelhandelsketten margenbedingt immer größere Verkaufsflächen. Mit Schlecker ist insolvenzbedingt ein Wettbewerber vom Markt verschwunden, der noch mit kleineren Flächen arbeitete. Eine Neuvermietung der ehemaligen Schlecker-Fläche ist damit nicht zu erwarten. Insgesamt besteht also größerer Handlungsbedarf für eine Neugestaltung.

Jegliche Neugestaltung ist natürlich Sache der jeweiligen Eigentümer. Bei einem Gebäudekomplex mit verschiedenen Eigentümern ist unter diesen Vorzeichen eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung trotzdem dringend zu empfehlen.

Investitionen wurden lediglich beim Wohnhaus Masurenweg 2&4 (Neue Fenster) und dem rechten Eingangsgebäude zum EKZ (Schlesierweg 26?, Vollständige Wärmeisolierung) vorgenommen. Diese Investitionen gilt es zu respektieren, sodaß diese Gebäude erhalten bleiben müssen. Beim Wohnblock Masurenweg 2&4 wären ggf. weitere Modernisierungen sinnvoll (Fassadensanierung, Wärmedämmung). Erschwingliche Miethöhen müssen trotzdem gewährleistet sein.

Die restlichen Gebäude (Penny, Schlecker, Lohnsteuerhilfeverein, Freizeitheim West) stehen mangels nennenswerter Instandhaltung und kleinteiliger Raumverhältnisse aus meiner Sicht grundsätzlich zur Disposition.

Die Hanglage des gesamten Areals stellt besondere Herausforderungen an die Nutzung, d.h. hier sind kreative Ideen gefragt!

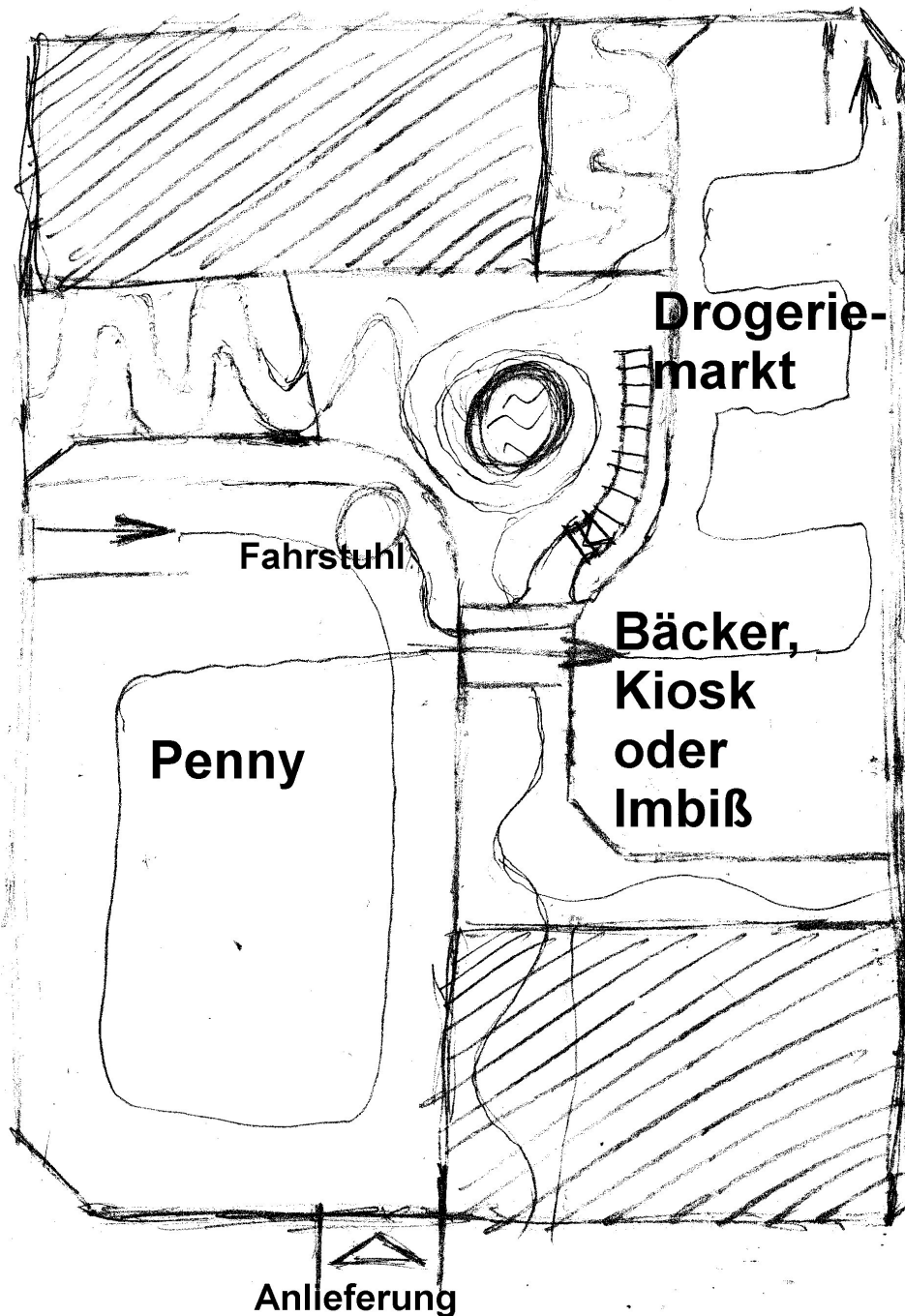
2. Grundidee

Bei vollständigem Abriß obiger Gebäude (alles außer Masurenweg 2&4 und Schlesierweg 26) kann man die Flächen komplett neu aufteilen. Mein Konzept geht dabei von einer **etagegebundenen Nutzungsverteilung** aus:

- | | | |
|-------------------|--------------------|--|
| ➤ Erdgeschoß: | Ebene Schlesierweg | Einzelhandel |
| ➤ 1. Obergeschoß | Ebene Samlandweg | Parkdeck |
| ➤ 2. Obergeschoß: | | Freizeitheim West
Lohnsteuerhilfeverein |
| ➤ 3. Obergeschoß: | | Wohnungen |

Damit die beiden neuen Baukörper nicht zu massiv wirken, empfehle ich einen **mediteranen Baustil**, d.h. das 2. bzw. 3. Obergeschoß wird zugunsten eines umlaufenden breiten Dachgartens mit verkleinerter Grundfläche realisiert. Die oberste Ebene erhält ein flaches Walmdach, das Platz bietet für Fotovoltaik-Anlagen und/oder großflächige Dachfenster.

Die Zwischenräume stelle ich mir als **lichtdurchflutete eingeschossige Passage** (Ebene Schlesierweg) mit spitzzulaufendem Glasdach vor. Das Zeltdach des Zentralteils sollte von baumartigen Säulen gestützt werden. Hier halte ich einen runden Springbrunnen samt Wasserbecken mit Sitzrand als allgemeinen Treffpunkt für ideal.



Die **Nebeneingänge der Passage** (Samlandweg & Masurenweg) wären zwecks Höhenausgleich als schiefe Ebene in Schleifen anzulegen. Der Wegrand wäre als strauchbestandendes Hochbeet mit integrierter Lichtleiste ein optischer Blickfang.

Die Zufahrt des **Parkdecks** sollte vom Samlandweg aus erfolgen. Beide Gebäudeteile werden nacheinander befahren. Die Ausfahrt erfolgt zum Masurenweg (Einbahnstraßenregelung).

Zu- und Abfahrt des Parkdecks würde mit einem Fußweg flankiert werden, wodurch sich zusammen mit den Nebeneingängen der Passage eine durchgängige schiefe Ebene von der Ebene der Passage bis hinauf ins Parkdeck ergäbe. Ergänzt würde diese Lösung um einen lastenfähigen Fahrstuhl im Eingangsbereich vom neuen Penny, der alle Ebenen anfahren hätte. Außerdem sollten im Zentralteil mehrere Treppen übereinander alle Ebenen miteinander verbinden.

Die **Anlieferung** von Penny würde vom Schlesierweg aus einfach zu realisieren sein. Die restlichen Geschäfte müßten von hinten zur Belieferung angefahren werden.

Als neuen Drogeriemarkt würde ich aus Wettbewerbsgründen DM favorisieren. Rossmann ist gut. Konkurrenz belebt jedoch das Geschäft.

Eine zentrale Rolle spielt bei diesem Konzept der **Höhenausgleich** insgesamt. Ob die Eingangsebene (Haupteingang Schlesierweg) über das ganze Gelände hinweg bis zu den hinteren Nebeneingängen völlig plan realisiert werden kann, entzieht sich meiner Kenntnis. U.U. verlangt auch die Statik vom bestehenden Gebäude Schlesierweg 26 eine schiefe Ebene im Haupteingangsbereich. Gleiches könnte bezogen auf die bestehenden Ladengeschäfte im Gebäude Masurenweg 2&4 gelten. In diesem Falle müßte in Eingangsnähe jeweils mit schiefen Ebenen gearbeitet werden. Mein Ziel ist jedoch eine ebene Fläche im zentralen Abschnitt der Passage und eine weitgehende Barrierefreiheit.

Die Passage sichert neben Ihrer Hauptfunktion als Verkehrsader einen **baulichen Abstand zur alten Bausubstanz**. Schließlich befinden sich über den Geschäften im Masurenweg 2&4 im 1. Obergeschoß bereits Wohnungen! Entsprechendes gilt für den Schlesierweg 26; deshalb auch die eingeschossige Bauweise der Passage und die Fassadenbegrünung als Verpackung.

3. Detailideen

Die **Farbgebung** sollte möglichst freundlich sein. Mein Farbvorschlag ist weiß mit bunten Akzenten. Weißes Licht enthält alle anderen Farben als Spektralbestandteile. Decken und Wände sollten weiß gehalten sein, während Säulen und Fußböden die Regenbogenfarben widerspiegeln.

Spiralförmig vom zentralen Springbrunnen ausgehend durchziehen **wellenförmige Strukturen** alle Gänge der Passage bis hinein in die verschlungenen schiefen Ebenen der Zugänge. Der Zentralteil bestünde aus baumartigen Stützen. Die Eingangstüren könnten auch halbrund sein. Runde Formen sind natürliche Formen. Ecken kennt die Natur nicht.

Die **Beleuchtung** könnte in den Gängen der Passage in der Spitze des Glasdaches als indirektes Lichtband angebracht werden. Viertelkreisförmig verdeckte Lichtquellen strahlen einen streifenförmigen nach unten gekrümmten Schirm an. In der Spitze des Zeltdaches vom Zentralteil hinge eine Kugelleuchte, genau über dem Brunnen.

Die Pfeiler und Wände der Passage sollten mit Rankpflanzen begrünt werden. Das Glasdach sollte optimale Lichtverhältnisse liefern; eine vollautomatische Bewässerungsanlage erledigt den Rest. Der Dachgarten bereichert das neue Freizeitheim West um einen attraktiven Open-Air-Bereich. Eine umlaufende Fassaden**begrünung** rundet das optische Erscheinungsbild ab.

4. Bauvorbereitung

Wenn man Penny auf die Position des jetzigen Freiheitheimes West verschiebt, ist eine **stückweise Realisierung** des neuen Gebäudekomplexes möglich; mit der Folge, daß Penny seine bisherige Filiale erst dann schließen müßte, wenn die neue fertige Filiale bereits auf die Eröffnung wartet.

Der bisher im Einkaufszentrum Schlesierweg stehende **Baum** sollte vor Baubeginn an andere Stelle verpflanzt werden. Wenn das Freizeitheim West zuvor abgerissen würde, hätte man freien ungehinderten Zugang zur Evakuierung. Für den Baum auf dem jetzigen Penny-Parkplatz gälte gleiches. Andere Bäume müßten nicht angetastet werden. In jedem Fall gehören Bäume umgetopft statt gefällt.

Impressum:

Marktplatz Rabenberg
Wolfgang Ehrlich
Burgwall 3
38444 Wolfsburg
Tel (0160) 1 0160 99
www.marktplatz-rabenberg.de
info@marktplatz-rabenberg.de

