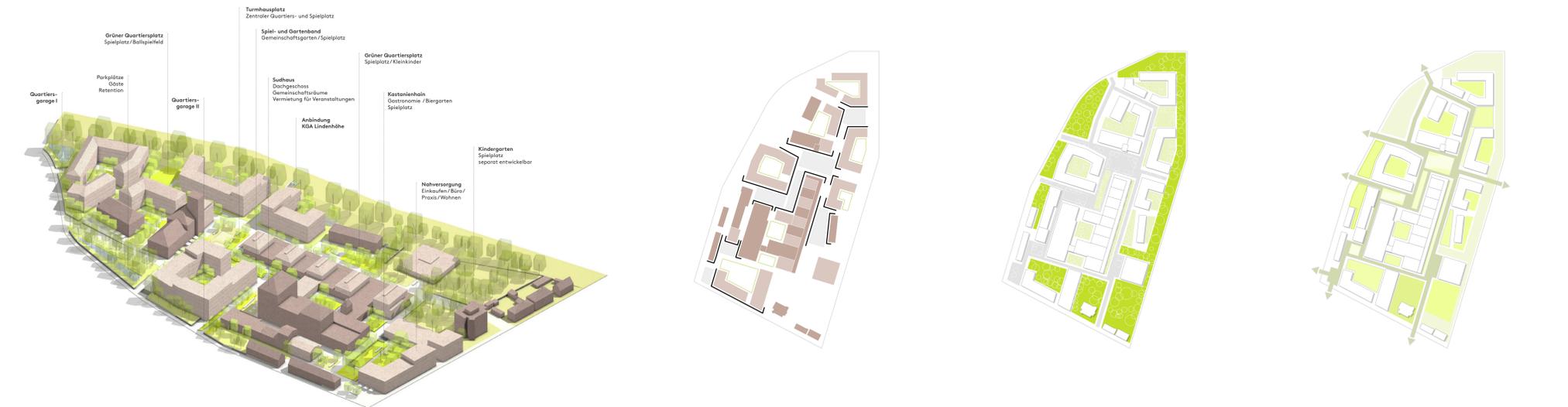




ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:1000



Leitbild „ZUM WOHL“

Der Sternburg-Brauerei kam während des Betriebes eine große Bedeutung für Leipzig-Lützenhain zu. Sie ist und bleibt prägender Bestandteil der Identität des Stadtteils und des Gedächtnisses der Bürger*innen. „Zum Wohl“ ist der Arbeitstitel für ein revitalisiertes und impulsgebendes Quartier, behutsam entwickelt aus dem wertvollen Gebäudebestand der alten Brauerei.

„Zum Wohl“ meint ein nachbarschaftliches Miteinander der Bewohner, eine dichte und durchgrünte Quartier- und eine werthaltige Ergänzung der denkmalgeschützten Gebäude.

Konzept Städtebau
Die Qualität des SternburgQuartiers liegt in seiner Lage selbst: Stadtnah gewachsene und charakteristische Strukturen (Gartenstadt Quanzitz), mit Anbindung an den nahegelegenen Auenwald, von der Kleingartenanlage Lindenhöhe flankiert und mit guter Anbindung an den Nahverkehr (Bus, Tram und Bahn). Diese Potentiale und Parameter gilt es mit der neuen städtebaulichen Struktur herauszuarbeiten und zu schärfen. Durch das präzise Ein- und Zusammenfügen im Prinzip bekannter Stadtbausteine wird eine eigene Identität geschaffen. Das städtebauliche Grundkonzept kristallisiert sich über die Analyse und Adaption vorhandener Strukturen und den denkmalgeschützten Gebäuden. Die Maßstäblichkeit und Angemessenheit, im Umgang mit dem Bestand und mit Ergänzungen, sowie ein outersiertes Maß an baulicher und feinstruktureller Dichte sind wichtige Bezugsgrößen für das neue Quartier. Die leicht bewegte Topographie gibt dem SternburgQuartier einen definierten Rahmen, in dem die Neubauten mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden eine selbstverständliche Beziehung eingehen. Ein wichtiger Aspekt hier ist die Wahrung von identitätsstiftendem Bestand im Zusammenspiel mit den neuen Ergänzungen die behutsam eingepasst werden. Somit ergeben sich innerhalb des übergreifenden Arealen angemessene innere Blockstrukturen, die sozialverträglich überschaubare Nachbarschaften ergeben, die wiederum durch das öffentliche Wegenetz miteinander in Verbindung gesetzt werden. Dadurch wird Integration statt Segregation geschaffen. Es entsteht Nachbarschaft in engerer Nachbarschaft bei charakteristischer und identitätsstiftender Vielfalt der einzelnen Bausteine im Quartier.

Verzahnung und Verdichtung – Die Zielsetzung eine Dichte in vielerlei Hinsicht zu schaffen, fordert zu exemplarischem Arbeiten und zum Besetzen neuer Wege auf. Man muss also alle Beteiligten dazu bringen sich zu bewegen, Änderungen zuzulassen und neuen Formen gegenüber aufgeschlossen zu sein. Alles muss reflektiert und transformiert, verschiedene Wohnformen überdacht und verschmolzen werden. Wir hoffen durch die Auflösung der tradierten Städtebauformen dass Architekten, Bauherren und Nutzer sich neuorientieren. Das heißt nicht nur die Art und Weise des Wohnens, sondern auch die Art und Weise wie man auf der Welt ist. In diesem Aspekt des Wohnens ist das Wie erhalten. Wirklichkeit ist gesellschaftlich konstruiert und ergibt sich aus dem Gebundensein des Menschen an Gruppen und Geschichte, Orte und Traditionen. Wohnen kann man lernen. Die Grundlage ist die eigene Wahrnehmungsfähigkeit die ausgebildet werden muss.

Das neue SternburgQuartier mit der zunächst undefinierbaren Größe verstehen wir als Stadt bzw. Dorf in der Stadt, bei dem die innerräumliche Geborgenheit, die das Zusammenleben und vielleicht auch eine eigene Wohnform bedingt interessiert. Von Jung bis Alt über Familien man kennt sich eben wie in einem kleinen Dorf. Es ergibt sich jedoch durch eigene Patis, Loggien und Dachterrassen und Mietergärten auch eine notwendige Privatsphäre innerhalb der Gemeinschaft.

Die Bindung an den Ort ist ein weiterer wichtiger Aspekt für das vorgeschlagene Konzept. Die Suche nach der Verortung lässt uns auf regional vorhandene Strukturen oder Elemente zurückgreifen. So entsteht ein Stadtbaustein nach Außen, der sich im Inneren trotzdem individuell auf das Maß Mensch bezieht. Das Konzept der Nachverdichtung und des Weiterbaus des Bestandes stärkt die Identität des Arealen und die prägende Bedeutung dessen für den ganzen Ort Lützenhain. Das Turmgebäude wird weitergebaut und bildet so den Rücken für das Herz des Quartiers – den neu geschaffenen Turmhausplatz der sich zwischen Sudhaus und Turmgebäude aufspannt. Die ebenfalls angrenzende ehemalige Abkühlhalle mit Ladesampe wird unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange behutsam aufgestockt, um attraktive Wohnqualität zu ermöglichen. Die Aufbauten können in leichter Bauweise in Holz realisiert werden, da hier verschiedene Vorteile durch die Wahl des Materials zum tragen kommen. Bei Bestandsbauten mit geringen oder bislang unbekanntem statischen Reserven ist die leichte Bauweise von großer Bedeutung. Ebenfalls erlaubt dies individuelle Lastverteilung auf bestehende Tragstrukturen, auch bei größeren Spannweiten und überzeit mit hoher Präzision und Qualität. Darüber hinaus wird das Spektrum der Nachhaltigkeit erweitert.

Wie präzise gesetzte Implantate fügen sich die Neubauten in die Lücken und hellen die entstandenen Wunden der letzten 30 Jahre. Diese Vorgehensweise und die intensivierte und qualitätsvolle Nutzung des Arealen verleihen dem SternburgQuartier neue Strahlkraft und geben Lützenhain wesentliche neue Impulse.

Wohnen und arbeiten innerhalb des SternburgQuartiers kann weitergeführt und weitergedacht werden. Von generationenübergreifendem Wohnen, über Wohnen für Familien, Wohnen für Alleinlebende oder Wohngemeinschaften über emissionsarmes Gewerbe und Handwerk gibt es ein reiches Spektrum an

Möglichkeiten. Gemeinschaftliche Funktionsflächen (Flächen die sich die Gemeinschaft leistet) sind wichtige Bestandteile des Konzeptes die individuell zur Basis dazu gemietet werden können, wie z.B. Festwerkstatt, Gemeinschaftsräume für Feiern, Wohnen und Leben im SternburgQuartier. Findet grundsätzlich in den historischen und den neuen Gebäuden statt. Wichtig für das Quartier und den ganzen Stadtteil ist die Verortung des Nahversorgers am Eingang zum Quartier (Entréeplatz). Ergänzt wird das Angebot mit Gastronomie die in differenzierter Weise auch die Plätze bespielen (Sudhausplatz, Schankgarten im Kastanienhain).

Klimafreundliches Mobilitätskonzept
Das Konzept fördert eine stadt- und umweltverträgliche Mobilität, um dadurch insgesamt ein Höchstmaß an Lebensqualität im Quartier zu erreichen. Ziel ist es den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, weshalb nahezu das gesamte SternburgQuartier den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist. Dem Raum zwischen den Gebäuden kommt eine immense Bedeutung als erweitertem Lebens- und Wohnraum zu. Gestützt werden soll dies mit verkehrsmittelbezogenen Handlungsfeldern für den Kfz-Verkehr, den Fuß- und Radverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie aus verkehrsmittelübergreifenden Querschnittsthemen. Den beiden Basisknoten im Westen und Norden zugeordnete Quartier (Teil)gärten für alle Bewohner und Gästeparkplätze an der benachbarten Zufahrt zum Quartier (Straße Zur alten Brauerei), absolute Verkehrsberuhigung und -reduktion im Quartier durch niveau- und materialgleiche Bewegungsflächen, qualifizierte Radabstellanlagen für Bewohner in den Gebäuden und für Gäste im Gebäudeumfeld, Fahrradverleihsysteme und Elektromobilität sowie Car-Sharing. Das Grundstück an der Halleischen Straße bietet die Möglichkeit neben dem Nahversorger eine weitere Parkmöglichkeit anzubieten. Um eine optimale Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen ist eine Abstimmung zwischen Stadt und Entwickler anzustreben (Zufahrt optional nur straßen- oder auch quartiersseitig).

Konzept Freiraumplanung
Geschichte[n] fortschreiben – es gilt die Potentiale der aus der Brauereigeschichte resultierenden Situation in neue charakteristische Freiräume für ein lebendiges Stadtquartier zu übersetzen. Ausgehend vom historischen Bestand, bestimmt durch die warme Materialität der kräftigen Gebäude als auch die atmosphärische Schicht von Pflasteroberflächen und in Teilbereichen noch bestehender, teilweise aufgewachsener Vegetation, werden identitätsstiftende und nachbarschaftlich-städtische Räume gebildet. Ein öffentliches Wegenetz durchzieht, analog zu den ehemaligen Ladestraßen das Quartier und verknüpft dieses in alle Richtungen mit seinem Umfeld. Dabei werden insbesondere die Übergänge zur Gartenstadt Quanzitz, zu den Kleingärten auf der Lindenhöhe und zur Tramstation an der Halleischen Straße herausgearbeitet (Entrées und Treppen). Es entsteht eine Sequenz urbaner und teils grüner Platzräume die dem nachbarschaftlichen Leben Raum geben. Durch einen hohen Grünanteil (Grüner Rahmen) im öffentlichen als auch privaten Raum und eine bei allen Neubauten vorgesehene Vorgartenzone wird ein dem Kontext entsprechendes Bild erreicht (Ladestraße, Turmhaus- und Sudhausplatz). Die Freiräume werden ausgehend vom Schwerpunkt „Wohnen“ aus konzipiert: verschiedene und dezentral verteilte Spielangebote, gemeinschaftlich nutzbare Gärten und Plätze werden durch punktuelle urbane Bepflanzungen ergänzt (Biotonne, EG-Erdehandeln im Turmhaus oder am Sudhausplatz). Das städtebauliche Entree bietet eine großzügige Anbindung an die mögliche verlegte Tramhaltestelle. Der Platz erhält durch den Nahversorger und die Gastronomie (Biergarten Kastanienhain) zusätzliche Qualität. Die grün gestaltete Vorgartenzone (als Mietergarten oder Gemeinschaftsgarten) wird durch eine ca. 20cm hohe Schwelle leicht vom öffentlichen Raum abgesetzt (Klinkervlies). Die Blockbereiche sind differenziert in Mieter- als auch Gemeinschaftsgärten. Funktionen wie Fahrradparken und Müll werden gebäudebegleitend integriert. Die Verknüpfung zu den gegenwärtig untergenutzten Kleingärten auf der Lindenhöhe trägt zur Attraktivität des Wohnens im SternburgQuartier bei.

Entwässerung – Ein System aus offenen Versickerungs- und Verdunstungsflächen übernimmt weitgehend die Entwässerung der steinernen, offenflügig verlegten Oberflächen. Mit standortgerechten Gräser- und Staudenpflanzungen gestaltet gliedern die Grünflächen den öffentlichen Raum und rahmen die Platz- und Spielräume. Die gebäudebezogenen anfallenden Wassermengen werden durch einen hohen Grunddachanteil und technische Lösungen aufgenommen und als Ressource weitergenutzt.

Materialien und Gestaltung – Es wird ein nachhaltiger Umgang mit den bestehenden Materialien und Einbauten vorgesehen. Die Aufarbeitung von Pflasterbelägen bezüglich ihrer barrierefreien und komfortablen Begehbarkeit, die Sanierung von Stützmauern und der Erhalt von historischen Balken und die Integration von wertvollen Einzelbauten und Gehlitzgruppen sind dabei konkrete Maßnahmen.

Die behutsame und wertschätzende Entwicklung aus dem Bestand und dessen sinnvolle Ergänzung werden maßstäbsübergreifenden Credo für den städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf. „Zum Wohl“ – der Arbeitstitel beschreibt die Qualität dieser Mischung. Das SternburgQuartier kann die hohen Ansprüche an ein urbanes Wohnen im Grünen, als auch an öffentliche, gemeinschaftliche und private Räume erfüllen und füllt die Geschichte des traditionsreichen Arealen zukunftsgerichtet weiter.

Struktur VERZAHNUNG UND VERDICHTUNG
Durch das präzise Ein- und Zusammenfügen im Prinzip bekannter Stadtbausteine wird eine eigene Identität geschaffen. Das städtebauliche Grundkonzept kristallisiert sich über die Analyse und Adaption vorhandener Strukturen und aus dem Bestand denkmalgeschützter Gebäude. Es entsteht durch Enge und Weite, durch Aufweitungen und Versätze eine Sequenz urbaner Platzräume die dem gemeinschaftlichen Quartiersleben Raum geben.

Realisierung FLEXIBEL UND SCHRITT FÜR SCHRITT
Die Entwicklung des SternburgQuartiers kann Schritt für Schritt und für einzelne Teilbereiche unabhängig erfolgen (Verortung des Kindergartens und des Nahversorgers). Innerhalb des Quartiers werden zwei Bereiche differenziert: Nördlich des Sudhauses und der Ladehalle mit dem Fokus Neubau und der südliche Gebäudebestand mit dem Sudhaus als Herzstück. Die zeitliche Abfolge der Umsetzung ist dabei flexibel.

Freiraum GRÜNER RAHMEN
Ein durchgrünter Rahmen „fasst“ das SternburgQuartier und nimmt die wertvollen Gebäudebestände auf. Ob als Freizeits genutzt, wie der „Kastanienhain“ oder teils als ökologische Rückzugsfläche geschützt (Böschung zur Lindenhöhe) und in Teilbereichen mit Entwässerungsfunktionen angereichert wird der „Rahmen“ zum ausstreichenden Pendant zur baulichen Dichte im Inneren des Quartiers.

Mobilität GLEICHBERECHTIGTE BEWEGUNGSRÄUME
Das Konzept fördert eine stadt- und umweltverträgliche Mobilität, um dadurch insgesamt ein Höchstmaß an Lebensqualität im Quartier zu erreichen. Ziel ist es den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, weshalb nahezu das gesamte SternburgQuartier den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist. Gestützt werden soll dies mit verkehrsmittelbezogenen Handlungsfeldern für den Kfz-Verkehr, den Fuß- und Radverkehr sowie der öffentlichen Verkehrsbindung.

Freiraum BEWEGUNG UND AUFENTHALT
Ein öffentliches Wegenetz durchzieht, analog zu den ehemaligen Ladestraßen das Quartier und verknüpft dieses in alle Richtungen mit seinem Umfeld. Ein kleinteiliger Grün- und Platzflächen im Quartier adaptieren die Vielfalt der Nutzungen (Spielen, Aufenthalt, Gemeinschaftsgärten, Entwässerung). Die Schnittstelle zwischen privatem und öffentlichem Raum wird präzise über städtebauliche und freiraumgestalterische Mittel definiert (Block und Schwelle).

Klima KLIMAANGEPASST UND WASSERSENSIBEL
Ein System aus offenen Versickerungs- und Verdunstungsflächen nimmt weitgehend vollumfänglich die Wassermengen der steinernen, offenflügig verlegten Oberflächen auf. Mit standortgerechten Gräser- und Staudenpflanzungen gestaltet gliedern die Grünflächen den öffentlichen Raum und rahmen die Platz- und Spielräume. Die gebäudebezogenen anfallenden Wassermengen werden durch einen hohen Grunddachanteil und technische Lösungen aufgenommen und als Ressource weitergenutzt.

