

## NeuStadtPark

Auf dem Areal des Alten Leipziger Bahnhofs entsteht – aufbauen auf dem Bestand – ein neues, vielfältiges Quartier, das sich selbstverständlich in die städtische Umgebung einfügt. Der zentrale NeuStadtPark fungiert dabei als prägendes Element, welches das Areal strukturiert und mit der Umgebung verknüpft. Mit dem NeuStadtPark erhält Dresden eine neue, große und qualitätsvolle Freifläche. Der Park verbindet das Gründerzeitviertel im Norden, die Bauten des ehemaligen Schlachthofs, das Areal des Alten Leipziger Bahnhofs und den Bahnhof Neustadt miteinander. Die Nord-Süd-Ausrichtung stärkt seine wichtige Funktion als zentrales Verbindungselement im bestehenden, übergeordneten Wege- und Freiraumnetzwerk. Mit seinen präzise gesetzten, großzügigen Öffnungen lädt er sowohl zum Queren des Areals, wie auch zum Verweilen auf den weitläufigen Freiflächen ein.

Der Park gliedert das Quartier in drei Nachbarschaften, die sich einerseits dem jeweiligen angrenzenden Stadtraum zuwenden und andererseits von der grünen Mitte profitieren. Die Nachbarschaften besitzen eigene Charaktere, wobei die übergeordnete Identität des Areals stets spürbar bleibt. Jede der Nachbarschaften verfügt über eine eigene Nachbarschaftsmitte, an welche belebende, attraktive Erdgeschossnutzungen angelagert sind.

Der Freiraum gliedert sich in den zentralen Park, die daran angrenzenden Gärten sowie die Stadtplätze. Im Gegensatz zum nutzungsoffenen Park sind in den angrenzenden Gärten unterschiedliche spezifischen Nutzungen vorgesehen. Die Stadtplätze und Gärten bilden die Schnittstellen zu den umliegenden Vierteln.

### **Städtebau: Neues Stadtquartier am Park**

Die Grundlage der städtebaulichen Setzung bilden der zentrale Freiraum, der Bestand sowie der städtebauliche Kontext: Jedes Baufeld liegt direkt am NeuStadtPark. Die Baufelder verjüngen sich zum Park hin, so dass auch die Lagen an den sich weitenden Fugen eine direkte Beziehung zum zentralen Freiraum erhalten. Gleichzeitig öffnen sich die Höfe zum Park, wodurch auch die rückwärtig liegenden Bauten einen Sichtbezug zum zentralen Freiraum erhalten. Einzig an wenigen, städtebaulich relevanten Lagen ist eine geschlossene Parkkante ausgebildet. Die Leipziger Straße ist städtebaulich klar gefasst, der urbane Charakter wird gestärkt. Alle Baufelder erhalten ihre Adressierung von außen, sodass die öffentlichen Räume bestmöglich belebt werden. Die einzige Ausnahme bilden die Reihenhäuser, welche vom Hof her erschlossen sind. Entlang der Erfurter-, Leipziger und Eisenbahnstraße sowie entlang der Nachbarschaftsmitten befinden sich die attraktiven Hauptadressen der öffentlichkeitswirksamen Nutzungen und des Gewerbes. Entlang der Parkkanten und insb. der Parkpromenade befinden sich quartiersbezogene und soziale Nutzungen wie die Kita und gemeinschaftlich genutzte Räume. Die Gebäudehöhen orientieren sich an ihrer Lage im Stadtgefüge. Die Grundhöhe entlang der Leipziger Straße beträgt aufgrund der städtischen und emissionsintensiven Ausprägung 5 Geschosse. Im Inneren der Nachbarschaften sowie gegenüber den historischen Bestandsbauten findet sich mit 3 – 4 Geschossen eine entsprechend geringere Maßstäblichkeit wieder. Der Park wird durch 5-geschossige Gebäude begleitet, die aufgrund ihrer Setzung eine große Anzahl an attraktiven Wohnungen in direkter Verbindung zum Grün gestatten. Die Quartiersentrées entlang der Leipziger Straße werden mit 8-geschossigen Gebäuden betont, im Bereich des Alexander-Puschkin-Platzes wird die Bestandshöhe mit 7 Geschossen aufgenommen.

### **Bebauung: Historische Ankerpunkte und zeitgemäße Hofrandtypologie**

Die historischen Bestandsgebäude bilden als genutzte Zeitzeugen das Gedächtnis des Areals. Die Aneignung der Bauten hat in der Vergangenheit zu einer einzigartigen, mehrschichtigen Identität geführt. Die Bauten werden behutsam in das neue Bebauungskonzept integriert, ihre Nutzungen werden beibehalten und wo möglich erweitert. Die historischen Bestandsgebäude in Ost-West-Richtung sowie die charakteristischen städtebaulichen Ankerpunkte entlang der Parkpromenade führen die Quartierbesucher:innen auf dem dichten Fuß- und Radwegenetz durch das Quartier. Ausgangslage für die offene Hofrandbebauung bildet die zeitgemäße Interpretation der offenen Blockrandbebauung in der Dresdner Neustadt. Gleichzeitig schließt die Bebauung typologisch an die angrenzenden Viertel an. Die resultierende Typologie ermöglicht zudem einen effizienten Lärmschutz. Jeder Hofrand wird aus den gleichen Gebäudetypologien zusammengesetzt. Je nach Nachbarschaft variiert die Bebauung, die zugrundeliegende Systematik bleibt aber dieselbe.

### **Freiraum: Natur trifft industrielle Vergangenheit**

Der NeuStadtPark bildet das grüne Herz des Quartiers. Die großzügigen, naturnah gestalteten Wiesenflächen stehen allen Nutzer:innengruppen des Viertels für unterschiedlichste Aktivitäten zur Verfügung. In den angrenzenden Stadtgärten und -plätzen werden, basierend auf vorhandenen Strukturen

und Nutzungen, spezifische Angebote wie Spielplätze, gemeinschaftliche Gärten, Flächen für Kunst und Kultur oder Sport- und Fitnessangebote angesiedelt, die zusammen mit den Bewohner:innen entwickelt werden sollen. Durch die Integration von Elementen aus der industriellen (Bahn)-Vergangenheit wie Pflasterflächen, Mauern und Gleisstrukturen sowie der Vegetation entstehen einzigartige und identitätsstiftende Freiräume, die auch auf sich ändernde Bedürfnisse reagieren können.

### **Vegetation: Erhalt und Weiterentwicklung des Bestands**

Der besondere Charakter des Areals – bestehend aus altem Baumbestand und Ruderalvegetation mit hoher struktureller Vielfalt – wird mit dem Ziel aufgegriffen, einen vielfältigen und resilienten Freiraum zu schaffen. Die grossen Bäume bilden im Park einen lockeren Baumschleier, der die Wege und Aufenthaltsbereiche begleitet und gliedert. Durch Verdichtungen und Gruppierungen werden zwei Parkseiten ausgebildet: Im Norden wird die bestehende waldartige Struktur gestärkt, die die dahinterliegenden Hofrandbebauungen im Sommer vor zu viel Sonneneinstrahlung schützt. Die südliche Parkkante entlang der Parkpromenade zeichnet sich durch punktuelle Baumgruppen aus. Über lockere Baumreihen stellen die grünen Fugen zwischen den Baufeldern die Vernetzung mit der Umgebung sicher. Auch in den Wohn- und Werkhöfen werden die bestehenden Bäume weitestgehend erhalten. Neupflanzungen profitieren von den großen nicht unterbauten Bereichen. Im NeuStadtPark finden sich vielfältige Vegetationen und Standortbedingungen – von feuchten (Versickerungsmulden) bis trocken-warmen Flächen (Eidechsenkorridor) – die eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen fördern und ihnen damit Nahrungsgrundlage sowie Rückzugsorte gewähren.

### **Resilienz: Regenwassermanagement und Hitzeminderung**

Das Regenwassermanagement des Quartiers wird nach den Grundsätzen der Schwammstadt geplant. Das anfallende Regenwasser wird dezentral am Ort des Anfalls bewirtschaftet, damit das Quartier als Ganzes abflusslos funktioniert. Offene und begrünte, naturnahe Lösungen maximieren das Verdunstungspotenzial. Das Wasser wird sichtbar und beispielbar gemacht.

Das Regenwassermanagement ist in Clustern organisiert und wird gesamtheitlich betrachtet. Angefangen auf den begrünten Dächern, auf denen das Wasser gespeichert und verdunstet wird, gelangt der überschüssige Regenwasserabfluss in offene und begrünte Versickerungsmulden und wird auf diese Weise dem Wasserkreislauf zurückgegeben. Im öffentlichen Raum wird das Regenwasser entlang der Wege versickert und offen in Richtung des Parks abgeleitet. Durchlässige Wegoberflächen im privaten und öffentlichen Raum reduzieren den Oberflächenabfluss. Bei Starkregenereignissen kommen die übergeordneten Fließwege zutragen. Die verschiedenen Elemente sind miteinander verbunden, der resultierende Oberflächenabfluss mündet in Regenwasserrückhalteflächen im Park. Rund 80% der Freiräume im Areal sind unversiegelte Flächen. Lediglich die notwendigen Wege- und Fahrbereiche sind befestigt. Eine behutsame Entsiegelung der bestehenden und unter Denkmalschutz stehenden Pflasterflächen und ergänzende Baumsetzungen tragen zur Hitzeminderung im Bereich der Stadtplätze bei.

### **Stadtklima: Durchlüftung und Kaltluftproduktion**

Der NeuStadtPark erstreckt sich entlang der Hauptwindrichtung von Nordwesten nach Südosten und sorgt dadurch für eine optimale Durchlüftung des Areals und der angrenzenden Viertel. Durch die zum Park hin geöffneten Hofrandbebauungen werden die Wohn- und Werkhöfe ideal mit Frischluft versorgt. Die große, zentrale Grünfläche des NeuStadtParks mit umfangreichen Versickerungsflächen und ausgedehntem Vegetationsbestand – rund 80% des Baumbestandes befindet sich außerhalb von Bauten und Tiefgaragen – wirkt als idealer Kaltluftproduzent. Der Großteil der Weg- und Platzflächen sind versickerungsoffen und mit hellen Belägen gestaltet. Zusammen mit dem geringen Unterbauungsgrad sowie der Dach- und Fassadenbegrünung wird ein angenehmes Mikroklima erzeugt.

### **Gebäudetypologien: Vielfältiger Mix für eine diverse Nachbarschaft**

Jedes Baufeld besteht aus sich wiederholenden Gebäudetypologien, welche die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner:innen, Nutzer:innen und Bauträger:innen abdecken. Das Gemeinschaftshaus (für z.B. gemeinschaftliche Bauträger) befindet sich an prominenter Stelle an der Parkkante. Es ist mit einem Gemeinschaftsraum und einem Fahrrad-Hub im Erdgeschoss ausgestattet. Das Haus am Park liegt in ruhiger Lage und besitzt gut besonnte, private Vorzonen. Auch das Hofhaus ist mit qualitativ hochwertigen Vorzonen im Hof ausgestattet. Das Reihenhaus erhält durch seine Platzierung an den grünen Fugen großzügige, besonnte Gärten und einen direkten Parkanschluss. Das Stadthaus entlang der Leipziger Straße mit Gewerbe im Erdgeschoss besitzt urbanes Flair. Drei Mobilitäts-Hubs und ein Micro-Hub bei den Eingängen ins Areal reduzieren den Kfz-Verkehr im Quartier auf ein Minimum. Diese

integrieren neben Kfz-Stellplätzen die Infrastruktur für den Radverkehr und die Quartierslogistik (Fahrradstellplätze, Mietlastenfahrräder, Paketstationen, Elektroladestationen etc.) sowie öffentlichkeitswirksame Nutzungen.

#### **Erschließung: Hochwertige Fuß- und Radwegverbindungen, effizienter Kfz-Verkehr**

Der Kfz-Verkehr wird im Quartier minimiert, ohne die Erschließungsqualität zu beeinträchtigen. Die Mobilitäts-Hubs befinden sich bei den Einfahrten ins Areal und sind so verteilt, dass sie sich in kurzer Gehdistanz zu den Nutzer:innen befinden. In ihnen sind über die Hälfte der Parkplätze untergebracht. Jedes Baufeld besitzt Zugang zu einer Tiefgarage, diese werden direkt von der Leipziger Straße erschlossen. Untergeordnet werden einige Garagen von der Stichstraße erschlossen, welche von der Erfurter Straße abgeht. Innerhalb des Quartiers wird ein dichtes, qualitativ hochwertiges Fuß- und Radwegnetz ausgebildet, welches feinmaschig an die Umgebung angebunden ist. Der übergeordnete Hauptradweg verläuft innerhalb der Parkpromenade und führt von der Gehestraße westseitig durch den Park bis zum Bahnhof Dresden-Neustadt. Durch die Stichstraße südlich des Zollhofs und den neuen Marktplatz ist er gut an den Elbradweg und das südliche Quartiersentrée bei der Leipziger Straße angebunden.

In den Gemeinschaftshäusern entlang des Hauptradwegs sowie entlang der östlichen Parkkante sind gut erreichbar Fahrrad-Hubs angeordnet. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich in den jeweiligen Gebäuden und deren Außenräumen. Das engmaschige Fußwegenetz gewährleistet direkte Wegbeziehungen zu zentralen Nutzungen, den Tramhaltestellen und zum Bahnhof Dresden-Neustadt.

#### **Nutzung: Hohe Durchmischung für ein belebtes Quartier**

Innerhalb des Quartiers wird eine hohe Nutzungsdurchmischung angestrebt. Die Kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen bei der Eventsponge sowie jene im Bereich des Alten Leipziger Bahnhofs werden erhalten und wo möglich erweitert. Das ehemalige Bahnhofempfangsgebäude, dessen neuer Kopfbau sowie der vorgelagerte Platz und die rückwärtigen versunkenen Gärten stellen Orte der Erinnerung dar. Der Bereich bei den Güterschuppen bietet Raum für Indoor-Sportnutzungen wie die Skatehalle, eine Markthalle sowie Flächen für Kreativ- und Kleingewerbe. Die offene Laderampe wird als großzügige, vielseitig nutzbare Außensportfläche ausgebildet, wobei die bestehende Skate-Nutzung erhalten bleibt. Die Wohngebietsversorgung befindet sich bei den Quartiersentrées an den Schnittstellen zu den angrenzenden Vierteln. Hier sind auch gut erreichbar die Mobilitäts-Hubs platziert. Für kleinteiligeres Gewerbe mit Laufkundschaft befinden sich im Erdgeschoss entlang der Leipziger Straße und der Erfurter Straße umfangreiche Flächen an hoch frequentierten Lagen. An der von der Erfurter Straße abgehenden Stichstraße findet sich Platz für großflächigeres Gewerbe, so dass die bestehenden Gewerbebetriebe erhalten und erweitert werden können.

Die Wohnnutzungen sind in den Obergeschossen sowie an den ruhigen Lagen – zu den Höfen und zum Park hin – im Erdgeschoss angeordnet. Einzig bei den lärmexponierten Lagen entlang der Eventsponge sowie im Süden des Areals entlang der Leipziger Straße ist in den Obergeschossen eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Die quartiersbezogene soziale Versorgung (Kita, Gemeinschaftsräume) ist entlang der Parkkanten angeordnet. Die soziale Versorgung, von welcher auch die umliegenden Viertel profitieren (Ärztelhaus, Pflegedienst etc.) befindet sich bei den Quartiersentrées. Das Quartierszentrum ist im Bestandsgebäude im Bereich der Eventsponge in der Parkmitte untergebracht.

#### **Bauweise: Ökologisch, kleinteilig und effizient**

Die offenen Hofrandbebauungen werden von sich wiederholenden Gebäudetypen – den Häusern – gebildet, die flexibel entwickelt werden können. Es ist vorstellbar, dass für jeden Typ bestimmte Anforderungen und Gestaltungsrichtlinien festgeschrieben werden. Bei der architektonischen Entwicklung und der exakten Volumetrik sollte jedoch Spielraum bestehen. Der modulare Aufbau erzeugt nicht nur eine angenehme Maßstäblichkeit und ein abwechslungsreiches Quartiersbild, sondern ermöglicht durch seine hohe Reproduzierbarkeit auch eine kostengünstige Bauweise. Bei der Materialwahl wird auf ökologische, vorzugsweise natürliche und/oder nachwachsende Rohstoffe wie Holz oder Lehm etc. geachtet. Die Dachflächen werden prioritär begrünt und mit Photovoltaik-Flächen bestückt. Weiter sind begehbbare, quartiersbelebende Dachnutzungen vorgesehen.

#### **Etap pierung: Anpassbar und flexibel**

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine vielstufige und an die Marktlage angepasste Arealentwicklung. Die Freiräume zwischen den Baufeldern erlauben dabei eine konfliktarme Etappierung. Die baulichen Entwicklungen werden jeweils zusammen mit dem Freiraum umgesetzt, so dass jede Ausbaustufe eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität aufweist.