

Städtebauliche Neugestaltung Spitalstadt Eichstätt

Nach der Fertigstellung von hochwertigem Wohnungsbau sowie attraktiven Büros und Gewerbeeinheiten auf den Baufeldern W1, W2, M1 und M2 im Bereich „Unterer Anger“ folgen nun die Baufelder H und W3 mit einem Hotel der gehobenen Klasse, Büros für Dienstleister und 50 weiteren Wohneinheiten



ANSPRUCHSVOLLE BAUKULTUR UND BUNTER NUTZUNGSMIX ZWISCHEN ALTSTADT UND ALTMÜHL

Inmitten der Stadt Eichstätt wächst auf einem rund 25.000 m² großen Areal zwischen Weißenburger Straße und der ehemaligen Inneren Freiwasserstraße ein neues Stück Stadt heran. Zwischen Altmühl und Altstadt,

wo sich über ein Jahrhundert Bahnflächen für den Güterumschlag befunden hatten, investiert die Bischofsstadt in eine komplexe städtebauliche Neugestaltung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 42 „Spitalstadt Eichstätt“. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse eines europaweit ausgelobten Investoren- und Architektenwettbewerbes werden

Inmitten der Stadt Eichstätt wächst auf einem rund 25.000 m² großen Areal zwischen Altmühl und Altstadt ein bunt durchmischtes, urban gestaltetes, neues Stück Stadt heran
Abb.: Martin Meier GmbH

seit 2012 in Etappen und in enger Abstimmung mit der Stadt die neuen Quartiere rund um den Franz-Xaver-Platz realisiert. Dabei legt die Stadt durchweg besonderen Wert auf umweltgerechtes Bauen. Das Ensemble aus moderner Architektur nach Entwurf von Dömges Architekten mit Infrastruktureinrichtungen und hochwertigem innenstadtnahen Wohnraum wird abgerundet durch den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), der in Kombination mit dem DB-Bahnhof den Übergang zwischen Altstadt und neuem Stadtquartier akzentuiert.

Bereits fertiggestellt sind außer dem ZOB attraktive Büros und Ladengeschäfte sowie hochwertiger Wohnungsbau durch das ortsansässige Bauunternehmen Martin Meier GmbH auf den Baufeldern W1, W2, M1 und M2, die gemeinsam den Bereich „Unterer Anger“ definieren. Die Wohnbebauung auf Baufeld W1, unmittelbar an Franz-Xaver-Platz und Herzogsteg gelegen, orientiert sich mit einer differenzierten, offenen Fassaden-



struktur und Sichtbezug zu Fluss und historischer Altstadt, während zum Anger und belebtem Franz-Xaver-Platz hin eine klare Linienführung, transparente Schaufensteranlagen sowie einladende Gastronomie ein urbanes Selbstverständnis vermitteln. Gehebener Ausstattungsstandard gepaart mit

Moderne Büros, eine Vielfalt attraktiver Ladengeschäfte sowie hochwertiger Wohnungsbau prägen bereits heute das pulsierende Leben in der Spitalstadt. Als nächstes wird ein Hotel der gehobenen Klasse sowie u.a. auch sozialer Wohnungsbau realisiert
Abb.: Martin Meier GmbH

großzügigen Grundrissvarianten für jede Wohnsituation sind Teil des anspruchsvollen Gesamtkonzepts. Zu den Details zählen Türen in Überbreite, barrierefreie Zugänge zu den Tiefgaragen, Bäder mit bodengleichen Duschen sowie eigene Gartenanteile, Balkone oder Loggien. Die Bebauung auf Baufeld W2 setzt das Wohnbaukonzept spiegelbildlich zur Bebauung auf dem Feld W1 fort. Die Baufelder M1 und M2 wiederum sind parallel zum Busbahnhof angeordnet. Diese Neubauten bieten heute einladende Ladenein-

Ein weiterer wichtiger Meilenstein für die Spitalstadt: Auf dem „Baufeld H“ wird durch die Meier Invest GmbH & Co. KG als Projektentwickler, Bauherr und Investor bis 2020 das IBB Hotel Eichstätt realisiert
Abb.: Dömges Architekten, Reimann Architecture

heiten im Erdgeschoss sowie flexible Kleinwohnungen und repräsentative Büros für Dienstleister in den Obergeschossen. Inzwischen hat sich ein bunter Mix mit Bäckerei/Café, Friseur, Apotheke, Parfümerie, Kosmetik, Accessoires-, Sport- und Modefachgeschäften sowie Behörden, Ärzten und





Kanzleien in der Spitalstadt niedergelassen. Das pulsierende urbane Leben profitiert von der frequenzstarken Lage und dem frischen Esprit im neuen Stadtquartier.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein für die Spitalstadt wird derzeit auf dem „Baufeld H“ durch die Meier Invest GmbH & Co. KG als Projektentwickler, Bauherr und Investor realisiert: das IBB Hotel Eichstätt, für das im März 2018 der Grundstein gelegt worden ist. Das Vier-Sterne-Hotel wird im Rahmen eines Pachtvertrages durch die IBB Hotel Collection, ein Unternehmen der Von der Heyden Group, betrieben. Der architektonische Entwurf stammt von Dömgies Architekten und beinhaltet auch Mieteinheiten für Büros und Wohnungen. Damit wird das bestehende Angebot der Spitalstadt um weitere attraktive Angebote ergänzt sowie durch die Lage direkt am Altmühltal-Radweg ein wichtiger Impuls für die touristische Weiterentwicklung der Region gesetzt.

90 Zimmer und Suiten sowie mehrere multifunktionale Tagungsräume mit Platz für bis zu 100 Personen verteilen sich auf den vier Geschossen des eleganten Gebäudekomple-

xes. Es gibt dabei auch die Möglichkeit zu Indoor-Fahrzeugpräsentationen als besonderem Service für Tagungsveranstalter. 40 Stellplätze sind in der Tiefgarage speziell für die Hotelgäste reserviert. Hinzu kommt eine große Fahrradgarage. Das inspirierende Altmühltal stand auch bei der Gestaltung der Innenräume sowie für die Kulinarik des Hauses Pate. Eine großzügig angelegte, bewirtete Terrasse lädt unmittelbar am Flussufer zum Verweilen ein und bietet ein attraktives Ambiente für Events unterschiedlicher Größe. Die Gastronomie des Hotels umfasst außerdem auch eine Bar mit Bistro und Café. Anfang 2020 wird das Vier-Sterne-Hotel eröffnet werden. Ebenfalls in Bau ist ein moderner Wohnungsbau auf dem westlich gelegenen Baufeld W3. Rund 50 großzügige und barrierefrei erschlossene Wohneinheiten mit attraktivem Innenausbau und flexiblen Grundrisslösungen verteilen sich auf den Obergeschossen, während sich auch hier im Erdgeschoss repräsentative Ladengeschäfte mit großflächigen Schaufenster-Glasfassaden dem Straßenraum öffnen.

Abb.: Martin Meier GmbH

Die nächsten Projekte für die Spitalstadt umfassen auf den Baufeldern M3, M4 und M5 weitere Wohnungen. Hinzu kommen im Auftrag des St. Gundekarwerks, der Wohnungsbau-gesellschaft der Diözese Eichstätt, auch noch sozialer Wohnungsbau mit Mehrgenerationen-Wohnkonzepten. Neue Studentenwohnungen schließlich werden das durchmischte Angebot im neuen Stadtquartier abrunden. So wird es etappenweise immer noch lebendiger, bunter und urbaner in der Spitalstadt.

Projektentwicklung und Ausführung:
Martin Meier GmbH, Eichstätt
Architektur
-Baufelder W1, W2, M1, M2H:
DÖMGES Architekten AG, Regensburg
-Baufelder M3, M4:
Behnisch Architekten, Stuttgart

Partner am Bau:
• Virus Fenster GmbH & Co. KG