

## DS 0254/16 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681 "Am Johannesufer"

### Anlage 2

#### Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

##### Wettbewerbsaufgabe

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes und eines Architekturentwurfs für die Nachnutzung der derzeit brachliegenden Fläche zwischen Juri-Gagarin-Ring, Wallstraße und Johannesufer/ Flutgraben. Auf dem Areal des ehemaligen Jugendtouristhotels soll ein unkonventionelles qualitativvolles Wohnprojekt mit gemischten Wohnformen (u.a. Eigentumswohnungen, Residenzwohnen in kleinen Gruppen, Seniorenwohnen mit besonderen Dienstleistungsaspekten), ergänzt durch gewerbliche Nutzungen im Service- und Dienstleistungssektor vorzugsweise im Erdgeschoss entstehen, welches die städtebaulichen Strukturen am nördlichen Juri-Gagarin-Ring kompletieren und aufwerten soll. Einzelhandelsbetriebe, die über die Größenordnung des Anlagentyps des Erfurter Ladens mit maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinausgehen, sind dabei auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt ausgeschlossen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung soll ein stadträumlich, wirtschaftlich und architektonisch überzeugender "Stadtbaustein" entwickelt werden, der sowohl der zukunftsweisenden Wohnidee gerecht wird, als auch einen städtebaulichen Akzent inmitten der eher schlichten Funktionsbauten des Umfeldes setzt.

Das Wettbewerbsergebnis wird Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT681 sowie der Realisierung des Gesamtprojektes.

##### Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als nicht offener Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 mit ca. 10 Teilnehmern durchgeführt. Auslober ist die Vorhabenträgerin/ Bauherrin. Die Wettbewerbssumme wird entsprechend der HOAI ermittelt und auf die Preisträger verteilt.

Die Wettbewerbsjury soll aus 5-7 Preisrichtern bestehen. Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Aufgabe. Unter Würdigung dieser Empfehlung verpflichtet sich die Ausloberin/Bauherrin, einen der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Planung mindestens bis zu Leistungsphase 5 nach § 33 HOAI zu beauftragen.

##### Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtring im Stadtteil Altstadt und wird begrenzt durch den Juri-Gagarin-Ring und die Wallstraße im Südwesten, den Flutgraben im Nordosten und die Bebauung Juri-Gagarin-Ring 152 sowie Johannesufer 1-4 im Südosten.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 12.500 m<sup>2</sup> beinhaltet das Wettbewerbsgebiet die zentralen Grundstücke der Vorhabenträgerin mit ca. 8300m<sup>2</sup> (Flur 125, Flurstücke Nr. 81/2, 74/1,

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

74/2, 73/3, 73/5, 43/9) sowie die teils städtischen und teils privaten Grundstücke zwischen Wallstraße und Flutgraben (Flur 124, Flurstücke Nr. 151, 152, 145 bis 154 und 155/1) mit einer Gesamtfläche von ca. 4200m<sup>2</sup>.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Fremdgrundstücke durch Kauf oder Tausch zu erwerben und in das Gesamtprojekt einzubeziehen, um das derzeit ungeordnete Gesamtareal des Johannesufers einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.



## Stadtgefüge und Bebauungstypologie

Die heutige heterogene Bestandssituation spiegelt den sehr komplexen geschichtlichen Hintergrund deutlich wieder. Während bis zum 2. Weltkrieg traditionelle Randbebauung und kleinteilige Parzellierungen vorherrschen, bricht in der Folgezeit die sozialistische Moderne mit diesen Strukturen zugunsten offener begrünter Stadträume mit hochgeschossigen, objekthaften Solitärbauten und verdichteten Wohnkomplexen.

Im Bereich des ehemaligen "Kochlöffels" und der Johannesstraße stellt sich die Vorkriegssituation als relativ geschlossener Stadtraum mit eher vorstädtischer kleinteiliger Randbebauungen dar, während die Neubebauungen der 1960er und 1970er Jahre eine großstädtische, offene Solitärbebauung mit bis zu 10-16-gschossigen Hochhäusern zeigen.

Mit dem Neubau des Thüringenhauses Anfang der 1990er Jahre wurden weitere kleinteilige Baustrukturen einschließlich der ehemaligen Malzfabrik abgerissen und durch einen großflächigen Bürokomplex ersetzt.

Im Wechsel zwischen den unterschiedlichen Ideologien resultiert eine in vielen Bereichen fragmentierte Raum- und Baustruktur mit unterschiedlichen Gestaltungsstrategien.

Der mittlerweile erfolgte Abriss der beiden zehngeschossigen Hochhäuser (ehemaliges Jugendtouristhotel) Ende der neunziger Jahre schwächt darüber hinaus den städtebaulichen Zusammenhang erheblich. Weder werden hier die stadtprägenden Grenzlagen zwischen historischer Kern- und Vorstadt sowie Ringstraße und Flutgraben deutlich, noch findet das moderne Großensemble entlang des Ringes seinen stadträumlich notwendigen und architektonisch angemessenen nördlichen Auftakt respektive Endpunkt. Vielmehr weicht sich der Straßen- und Stadtraum unartikuliert auf und verunklart die konstitutiven Elemente des Erfurter Stadtkörpers.



### Heutige Bestandssituation

Der Standort stellt sich heute als unbebaute Brachfläche dar, zwischen dem großflächigen 6-7-geschossigen Gebäudekomplex des "Thüringenhauses" im Westen und der 6-geschossigen Büroscheibe Juri-Gagarin-Ring 152, welche sich stilistisch mit den weiter südlich folgenden modernistischen Turmbauten und Wohnkomplexen verbindet.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Böschungsoberkante des Flutgrabens. Parallel zum Flutgraben verläuft die Straße "Johannesufer" mit Resten der ehemaligen Stadtmauer, die an der Franckestraße beginnend direkt am Plangebiet als unvollendete Stichstraße endet. Eine Weiterführung dieser Straße als den Flutgraben begleitender öffentlicher Weg war bereits mit dem Gewässerausbau angedacht und ist auch heute noch Zielstellung.

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die ehemalige Stadtmauer erstreckt sich ca. 155m entlang des Johannesufers/ Flutgrabens, wobei ca. 70m auf dem öffentlichen Flurstück des Johannesufers und ca. 85 m entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes verlaufen.

Auf der Nordwestseite des Plangebietes erstrecken sich die kleinteilige Bebauung der Wallstraße sowie die sich daran anschließenden un bebauten Brachflächen des Johannesufers.

Das Plangebiet ist weitestgehend un bebaut und wird derzeit über die Wallstraße erschlossen. Die vorhandenen Baracken an der Wallstraße sind un genutzt.

Zwei Randflächen des Grundstücks der Vorhabenträgerin werden derzeit als Parkplatz bzw. als Parkplatzzufahrt für das Bürogebäude Juri-Gagarin-Ring 152 genutzt und bedürfen einer Neuordnung im Zuge der Planung.

Die Topographie ist weitestgehend eben, wurde jedoch durch Abgrabungen für einen geplanten Hotelneubau verändert. Auf dem Grundstück befinden sich Reste von Spund- und Stützwänden.



*Luftbild 2014*

### **Planerische Zielstellung und städtebauliche Rahmenbedingungen**

Eine Neubebauung des Stadtortes sollte sich als notwendige Stadtreparatur im Kontext des Erfurter Stadtkörpers verstehen. Leitgedanke der Planung ist die Schaffung eines innovativen, unkonventionellen, neuen "Stadtbausteins" mit eigener architektonischer Identität, der den derzeit fehlenden Endpunkt des nördlichen Ringes neu akzentuiert und den derzeit undefinierten Nordteil des architektonischen Großensembles Juri-Gagarin-Ring komplettiert und stärkt.

Vor diesem Hintergrund wird eine großstädtische, urban-verdichtete Bebauung mit zukunftsweisenden experimentellen Bauformen angestrebt, die sich an der vorherrschenden Maßstäblichkeit der Ringbebauung in Dichte und Höhe orientiert.

Das Ziel ist dabei, eine qualitätsvolle Wohnbebauung mit einer Vielfalt an Wohnformen und Grundrisslösungen zu realisieren, welche sowohl der stadträumlichen Situation als auch einer modernen und wirtschaftlich tragfähigen Wohnidee gerecht wird. Das Neubauprojekt soll deshalb dem Prinzip des "stadtnahen, modernen und sicheren Servicewohnens im Grünen" folgen mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bau-/ Wohndichte und wohnungsnahem Frei-/Grünraum.

Für die neue Bebauung sollen folgende Vorgaben getroffen werden:

- Entlang des Flutgrabens ist die Verlängerung der Straße "Johannesufers" als öffentlicher Verkehrsfläche (Rad-/Gehweg, ggf. Zufahrten) sowie der Erhalt der alten Stadtmauer (Baudenkmal) sicher zu stellen. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung des erforderlichen Gewässerschutzstreifens von 10m darf die vorhandene Bauflucht der Gebäude Johannesufer 1-4 durch die Neubebauung nicht in Richtung Flutgraben überschritten werden.
- In Anbetracht der variierenden Gebäudeabstände zum Juri-Gagarin-Ring wird in diesem Bereich keine verbindliche Bauflucht vorgegeben. Die derzeitige Parkplatzzufahrt zum Grundstück Juri-Gagarin-Ring Nr. 152 ist zu verlagern.
- Die Höhe der Bebauung auf dem zentralen Grundstück Juri-Gagarin-Ring soll mindestens 6 Vollgeschosse betragen. In Anlehnung an das vormals auf dem Grundstück vorhandene 10-geschossigen Jugendtouristhotel sowie anknüpfend an die 16-geschossigen Wohntürme sollen diese Bauhöhen punktuell durch mindestens einen Gebäudeteil mit mindestens 12 Geschossen aufgenommen werden. Eine über 16 Geschosse hinausgehende Höhenentwicklung wird definitiv ausgeschlossen.
- Die Grundstücksüberbauung soll sich mit einer GRZ von ca. 0,4 am Überbauungsgrad des Umfeldes sowie an der Obergrenze für Wohnnutzungen orientieren. Diese GRZ kann durch Tiefgaragen bis 0,8 sowie durch Einordnung von gewerblichen Nutzungen sowie Service- und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss bis maximal 0,6 überschritten werden, sofern eine ausgewogene qualitätvolle Freiraumgestaltung gewahrt bleibt.
- Bei einer 6-geschossige Bebauung und einer GRZ von 0,4 ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 15.000m<sup>2</sup> auf dem zentralen Grundstück am Juri-Gagarin-Ring möglich. Unter Berücksichtigung einer punktuell höheren Bebauung wird eine Obergrenze von ca. 18.000m<sup>2</sup> BGF als standortverträglich erachtet. Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Nachweis einer BGF von mindestens 17.000m<sup>2</sup> erforderlich.
- Im erweiterten Grundstücksbereich zwischen Wallstraße und Flutgraben sind in Anbetracht der sich anschließenden kleinteiligen Bebauung des ehemaligen "Kochlöffels" die Obergrenzen für Wohngebiete mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 1,2 einzuhalten. Es wird eine 3-4-geschossige Bebauung mit einer BGF von ca. 3000m<sup>2</sup> angestrebt.
- Hinsichtlich des Verkehrslärms des Juri-Gagarin-Ring und der Stauffenbergallee sind die Lärmschutzanforderungen der 16. BImSchV zu berücksichtigen. Da dies Auswirkungen auf die Gebäude- und Grundrisskonfiguration haben kann ist im Vorfeld der Wettbewerbsauslobung eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

- Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, die vorzugsweise über die Wallstraße erschlossen werden soll. Eine direkte Zufahrt über den Juri-Gagarin-Ring, auch für Ladezonen etc. ist aus verkehrlichen Gründen ausgeschlossen. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.
- Die Freiflächen sind ausreichend zu begrünen. Oberirdische Nebenanlagen sowie Oberflächenbefestigungen für Ladezonen, Wege und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf ein Minimum zu begrenzen.
- Gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die die anstehende Fernwärmeleitung.

### **Rechtlicher Rahmen**

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Bebauung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ALT 681 sein, der das Wettbewerbsergebnis entsprechend festsetzt und als Steuerungsinstrument zur städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung dient. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 02.03.2016 gefasst. Der Geltungsbereich des VBP ALT681 wird im weiteren Verfahren je nach Erfordernis und Grundstücksverfügbarkeit an die Ergebnisse des Planungswettbewerbs angepasst.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" (Sanierungssatzung Altstadt EFM 101).

31.03.2016