

DS 0858/16 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz"

Anlage 1

Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Wettbewerbsaufgabe

Der Stadtraum soll mit einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Magdeburger Allee und Stollbergstraße wieder angemessen hergestellt werden und so in diesem Bereich eine Stadtreparatur stattfinden. Gegenstand des Vorhabens ist die Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße und damit auch des Ilversgehofener Platzes durch Errichtung von Geschosswohnungsbau.

Folgende Planungsziele, die vom Stadtrat der Stadt Erfurt beschlossen wurden, sind zu beachten:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden mit gewerblichen und Dienstleistungsfunktionen im Erdgeschoss
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bewältigung möglicher Immissionskonflikte
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich insbesondere durch angemessene Freiraumgestaltung im rückwärtigen Bereich
- planungsrechtliche Umsetzung eines in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickelnden Baukonzeptes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Erschließung

Weiterhin sind als städtebauliche Vorgaben die genannte Blockrandschließung entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße sowie die Einhaltung der gesetzlichen Obergrenzen der GRZ und GFZ für ein Mischgebiet gem. § 17 BauNVO zwingend zu beachten, wobei eine geringfügige Überschreitung der GFZ vorstellbar ist, sofern sie städtebaulich begründet werden kann.

Die Ausgestaltung des Vorhabens an der Nahtstelle zum Wohnen im rückwärtigen Bereich der Stollbergstraße bedarf der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten.

Die Barrierefreiheit wird für alle Gebäude und die Freianlagen als Planungsgrundsatz angestrebt. Der Versorgungsgrad mit Stellplätzen wird bedarfsorientiert ermittelt und erfüllt den aus der Nutzung des Vorhabens resultierenden Stellplatzbedarf. Hierfür ist der Bau einer Tiefgarage wahrscheinlich erforderlich.

Dabei ist eine, dem Standort angemessenen Formensprache unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Wohnungsbaus fortzuentwickeln. Die Architekturqualität sowie die städtebaulichen Maße müssen das Umfeld angemessen beachten.

Zur baukörperlichen Ausbildung wird eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Umfeld vorhandenen Kubaturen und Gestaltungsmustern erwartet. Für die höhere Qualität

der Belichtung der vorhandenen und der neuen Bebauung können die Baufluchten der neuen Bebauung zurückspringen.

Für die Blockschließung werden Vorschläge erwartet, in welcher Lage und Grundrissform, diese erfolgen soll. Dies betrifft insbesondere auch die Ecksituation Magdeburger Allee/Stollbergstraße, wo verschiedene Formen denkbar sind.

Für die neue Bebauung sollen folgende Vorgaben getroffen werden:

Die Höhe der Blockrandbebauung soll mindestens vier Vollgeschosse, zzgl. eines Daches mit stadtteiltypischem Raumeindruck betragen. Bei der Dachform ist ein begrüntes Flachdach mit einem Staffelgeschoss, welches zum Teil auch ein fünftes Vollgeschoss sein kann, denkbar.

Die Baumassen sollen sich am Blockrand entlang der Magdeburger Allee / Stollbergstraße konzentrieren, ergänzt um Gebäude oder Gebäudeteile im Blockinnenbereich.

Es sollen ca. 7.800 qm Wohnfläche zuzüglich 1.200 qm Gewerbe im nicht hochpreisigen Segment entstehen.

Folgender Wohnungsmix ist anzustreben:

- 30% 2-Zimmerwohnungen mit maximal 60-65 qm Wohnfläche,
- 50% 3-Zimmerwohnungen mit 70 bis 90 qm Wohnfläche und
- 20% 4-5-Zimmerwohnungen mit mindestens 90 qm Wohnfläche.

Dabei gilt:

- die Zonierung mit privatem und öffentlichem Bereich,
- jede Wohnung hat mindesten ein Tageslichtbad,
- ab 3 Zi.Wohnungen gibt es ein zusätzliches WC,
- ab 4 Zi.Wohnungen gibt es ein zusätzliches Bad,
- alle Wohnungen haben Anschluss für Waschmaschine und Trockner, in großen Wohnungen nach Möglichkeit mit eigenem Hauswirtschaftsraum,
- Optimierung der technischen Ver- und Entsorgungsstränge.
- Im gewerblichen Teil soll eine Einzelhandelseinrichtung mit 800 m² Verkaufsfläche und 1200 m² Bruttofläche entstehen.

Die Wohnungen sollen flexible, barrierefreie und moderne innerstädtische attraktive Strukturen aufweisen. Die lichte Raumhöhe der Wohnungen soll mindestens 2,40 m betragen. Für Wohnungen im Erdgeschoss sollen Freisitze im Blockinnenbereich angeordnet werden. Zu den Straßen sind nur untergeordnet Freisitze als Loggien in der Fassadenebene zu integrieren. Zum Blockinnenbereich können auch weiter gegliederte Freisitze geplant werden.

Die neue Bebauung muss den Charakter der wertvollen städtebaulichen Umgebung beachten und mit dem umgebenen Parzellen- und Maßstabsgefüge angemessen umgehen und eine zeitgemäße Architektursprache verfolgen.

Die neu zu planende Blockrandbebauung hat den räumlichen Eindruck der quartierstypischen Bebauung mit einer nutzbaren Dachlandschaft bzw. deren Kubaturen aufzunehmen. Im Blockinnenbereich können auch andere Lösungen entstehen.

Private Freiflächen sind auf den Blockinnenbereich zu beschränken. Dort sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als hochwertiger wohnungsnaher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität einschließlich erforderlicher Kinderspielflächen zu gestalten. Sofern eine Tiefgarage geplant wird, muss eine Mindestsubstratdicke von 0,6 m berücksichtigt werden. Zur Einordnung einzelner größerer Gehölze im Innenhof sind Standorte mit Anschluss an den gewachsenen Boden vorzusehen.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind auf dem Baugrundstück, innerhalb der neuen Baukörper bzw. vollständig eingehaust unterzubringen.

Pkw-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück im Schlüssel mit 1,0 Stellplatz je Wohneinheit zu errichten. Für die Gewerbeeinheiten sind maximal 20 ebenerdige Stellplätze mit einer entsprechenden gestalterischen Lösung vorzusehen. Hierbei erwartet der Auslober ein innovatives, kostenbewusstes Stellplatzkonzept. Die Breite der einzelnen Stellplätze muss mindestens 2,50 m betragen. Die Tiefgarage (falls vorhanden) soll von jedem Treppenhaus aus einen barrierefreien Zugang erhalten.

Die Ein- und Ausfahrt einer möglichen Tiefgarage ist dreiseitig eingehaust mit einem raumschließenden Tor im Blockrand zu versehen. Die Zu- und Ausfahrt aller Stellplätze soll durch die Stollbergstraße erfolgen und Stellplätze für Mopeds, Fahrräder, Anhänger, Rollstühle, Kinderwagen etc. aufweisen. Dabei soll auf 1 Fahrradstellplatz / 30qm Wohnfläche orientiert werden.

Die Verkehrsorganisation der Anbindung der Stollbergstraße und im Bereich Ilversgehofener Straße sind unverändert als Bestand zu übernehmen. Die Erschließung der zu bebauenden Flächen erfolgt für den Fahrverkehr einzig über die Stollbergstraße.

Eine Tiefgarageneinfahrt / Verkehrserschließung des Areals muss einen Mindestabstand von 30 m zur heutigen Aufstelllinie an der Einmündung zur Magdeburger Allee aufweisen. Das bedeutet, dass diese Anbindung (Ein- bzw. Ausfahrt) ab einem Punkt gegenüber des Hauses Stollbergstr. 63 oder weiter in östliche Richtung verschoben denkbar ist.

Die Lage der Stadtbahnhaltestelle Ilversgehofener Platz ist als fix anzusehen.

Alle notwendigen Versorgungsmedien, wie Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas liegen in den Straßen, die das Grundstück begrenzen. Ein energetisch nachhaltiges Energiekonzept ist hierbei zu entwickeln.

Das Vorhaben ist frei finanzierter Wohnungsbau. Die Herstellungskosten sind auf 1.500,- € (brutto)/ m² Wohnfläche für die Kostengruppen 300 und 400 begrenzt. Je Tiefgaragenstellplatz steht ein maximaler Betrag von 16.000,- € (brutto) bzw. 2.500,- € (brutto) je Stellplatz zur Verfügung.

Die Anforderungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) sind zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen zum Brandschutz und den ggf. notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr. Darüber hinaus sind bei der Planung einer Tiefgarage die Anforderungen Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO) zu beachten.

Zur Information gelten auch folgende Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ILV654 "Magdeburger Allee/Stollbergstraße, dessen Geltungsbereich den gesamten Block umfasst:

Schutz und Entwicklung der bestehenden gründerzeitlichen Blockstruktur in ihrer Nutzung und Raumstruktur durch

- Erhaltung und Sicherung der Wohnnutzung
- Schaffung und Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils und Ordnung der Blockinnenbereiche
- Ausschluss von die Wohnqualität mindernden und störenden Nutzungen im Blockinnenbereich und von wohngebietsunverträglichen offenen Stellplatzanlagen
- Sicherung der Nutzungsmischung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen; Ausschluss von Vergnügsstätten
- Sicherung der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt
- Erhalt und Weiterentwicklung des für Ilversgehofen typischen Ortsbildes.

Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als nicht offener Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 mit 5 Teilnehmern durchgeführt. Auslober ist der Vorhabenträger/ Bauherr. Die Wettbewerbssumme wird entsprechend der HOAI ermittelt und auf die Preisträger verteilt.

Die Wettbewerbsjury soll aus 4 Preisrichtern bestehen. Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Aufgabe. Unter Würdigung dieser Empfehlung verpflichtet sich der Auslober/Bauherr, einen der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Planung mindestens bis zu Leistungsphase 4 nach § 33 HOAI und der künstlerischen Oberleitung zu beauftragen.

Wettbewerbsgebiet

Das Realisierungsgebiet umfasst die durch den Bauherren zu bebauenden Flächen an der Magdeburger Allee Ecke Stollbergstraße am Ilversgehofener Platz.

Auf dem Grundstück befand sich bis Anfang der 1990er Jahre das ehemalige Unionkino, sowie weitere Gebäude. Alle ehemaligen Gebäude wurden inzwischen abgebrochen, das unbebaute Grundstück ist eingezäunt. Das zu überplanende Grundstück ist erschlossen. Im Süden grenzt das Grundstück direkt an der Stollbergstraße, über welche es verkehrstechnisch zu erschließen ist. Im Westen mündet die Stollbergstraße in die Magdeburger Allee. Hier befindet sich eine ausgeprägte Kreuzungssituation mit dem nördlich anschließenden Stadtteilpark Ilversgehofener Platz.

Städtebaulicher Umgebungsrahmen

Das Plangebiet befindet sich im Norden der kompakten Kernstadt von Erfurt im Ortsteil Ilversgehofen.

Mit der Planung ist beabsichtigt, ein seit vielen Jahren brachliegendes Grundstück eines ehemaligen Lichtspielhauses mit einer Größe von ca. 0,6 ha zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer vorwiegend Wohnnutzung mit

untergeordneten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen. Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee. Sollten in dem Vorhaben Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss angesiedelt werden, entspricht das Vorhaben damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch das geplante Vorhaben kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Mit der beabsichtigten Bebauung soll u. a. eine mehrgeschossige Blockrandbebauung an der Ecke Magdeburger Allee / Stollbergstraße realisiert und so unmittelbar der Blockrand zum Ilversgehofener Platz geschlossen werden. Der neugestaltete Stadtplatz erfährt dadurch eine angemessene funktionale Aufwertung. Weiterhin ist eine Komplementierung des Vorhabens mit Baukörpern im Blockinnenbereich auf den hinteren Grundstücksteilen geplant.

Mit dem Vorhaben können die geplanten Nutzungen direkt an einer ÖPNV- Haltestelle am nördlichen Endpunkt der Magdeburger Allee angeboten werden.

Das Vorhaben kann einen Entwicklungsimpuls für die Entwicklung der Brachflächen nördlich des Ilversgehofener Platzes darstellen.

Der weitere Umgebungsrahmen des Plangebietes weist eine eher heterogene Struktur auf, so sind in etlichen Teilbereichen gründerzeitliche mehrgeschossige Blockrandbebauungen vorhanden, jedoch prägen auch Brach- und untergenutzte Flächen sowie der vorstädtische Charakter südlich in der Lagerstraße das Bild. Die Magdeburger Allee mit ihrem nördlichen Abschluss, den Ilversgehofener Platz, prägt den öffentlichen Raum in Ilversgehofen ausgesprochen stark.

Die vorhandenen Nutzungen werden im Wesentlichen durch das Wohnen geprägt, jedoch entlang der Magdeburger Allee durch eine Mischnutzung mit einer Vielzahl an gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Vergnügungsstätten und nicht störenden Gewerbe) sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. In den Bestandsgebäuden befinden sich hauptsächlich ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen und in den Erdgeschossen bzw. unteren Geschossen der Gebäude ist die Vielfalt der gewerblichen Nutzungen vorzufinden.

Die gleichartige städtebauliche Gestalt stellt sich auf der westlichen Seite der Magdeburger Allee hauptsächlich durch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise, mit relativ einheitliche Putzfassadengestaltung dar. Die östliche Straßenseite ist geprägt durch eine drei- bis viergeschossige Bauweise mit einer Fassadengestaltung aus Backstein und einheitlichen Trauf- und Firsthöhen. Der Gebäudebestand ist überwiegend in einem sanierten oder teilsanierten Zustand mit einheitlich, geneigten Dachflächen. Da diese Charakteristik geeignet ist, aufgrund der städtebaulichen Eigenart und Gestalt, einen städtebaulichen Denkmalschutz zu diagnostizieren, wurde entlang der Magdeburger Allee durch den Stadtrat eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Die geplante Neubebauung soll in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen Bebauung, sowie der Umgebung angepasst sein. Dabei sind z.B. Balkone straßenseitig untypisch.

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Das zu überplanende Baufeld wird begrenzt:

- Im Süden durch die Stollbergstraße mit dem Gehweg,
- Im Westen durch die Magdeburger Allee und den Ilversgehofener Platz mit dem Gehweg und der ausgebauten Straßenbahnhaltestelle,
- Im Norden durch Hofbebauungen und Brandmauern der bebauten Quartier-Innengrundstücke (11/2, 10, 9 aus Flur 6),
- Im Osten durch die bestehende nördliche Wohnbebauung der Stollbergstraße

27.04.2016