

Anlage 2 zur DS 0726/17

1 Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes

1.1 Planerische Zielstellung

Zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, einen Planungswettbewerb durchzuführen. Der Geltungsbereich des Planungswettbewerbes umfasst die Flächen des Antragstellers, Teile von Flächen einer Wohnungsbaugesellschaft sowie angrenzende Flächen der Stadt Erfurt (Anlage 5).

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Melchendorf, Flur 2, die Flurstücke 460/1 bis 460/9, 455/4 und jeweils teilweise die Flurstücke 456/26, 463 und 461. Die Größe des Plangebietes es wie auch des gesamten Wettbewerbsgebiets beträgt ca. 2 ha (Anlage 1).

Exkurs

Das Wettbewerbsgebiet (Abgrenzung siehe Anlage 1) befindet sich am nordöstlichen Rand des Wohngebietes Am Großen Herrenberg auf einer Rückbaufläche. Der Stadtteil entstand zwischen 1979 – 1989 und umfasste ursprünglich eine Fläche von ca. 177 ha. Damit wurde erstmals in Erfurt ein Wohngebiet in industriell gefertigter Plattenbauweise im Süden der Stadt Erfurt errichtet. Die ersten Gebäude wurden 1981 / 1982 am kleinen Herrenberg fertig gestellt. In den folgenden Jahren wuchs das Wohngebiet kontinuierlich in Richtung des großen Herrenbergs. Die Baustrukturen wurden entsprechend der topographischen Lage angeordnet, ihre Erschließung optimiert. Anhand der Baustrukturen lassen sich zwei Siedlungsschwerpunkte erkennen – die äußersten nördlichen und südlichen Bereiche des Wohngebietes konnten auf Grund der Topografie in 5 bis 6-geschossigen Quartiersstrukturen errichtet werden. Zwischen diesen beiden Polen wurden auf dem schmalen Kamm linear verlaufende Zeilenstrukturen errichtet (tlw. bis 11-geschossig). Das zu bearbeitete Plangebiet ist dabei ein Teil dieses abschließenden (östlichen) Pols. Die vorherrschende Bebauung ist die industriell gefertigte Plattenbauweise (WBR 85). Die Gesellschaften haben in den letzten Jahren begonnen, ihren Wohnungsbestand umfassend zu sanieren. Bis kurz nach der Jahrtausendwende war das zu betrachtende Planungsareal mit 5-geschossigen Gebäudestrukturen bebaut. Diese wurden jedoch abgerissen.

Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Im Vorfeld des hochbaulichen Wettbewerbes wurde für das neue Quartier eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeitet, die die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes HER693 bildete. Die Studie analysiert/ bewertet den Bestand, die vorhandenen Potenziale, benennt die zu berücksichtigenden Aspekte und zeigt im Ergebnis eine städtebauliche Vorzugslösung einschließlich Erschließungskonzept auf. Zudem wurde zur Studie eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in die Studie eingeflossen sind. Die Aussagen der Prognose bzw. die schallschutztechnischen Anforderungen sind im Wettbewerb zu berücksichtigen. Die Schallimmissionsprognose wird deshalb Bestandteil der Wettbewerbsunterlagen.

Zielsetzung des Planungswettbewerbes

Auf dem Areal zwischen Singerstraße und Hermann-Brill-Straße soll in den nächsten Jahren ein individuelles, repräsentatives und zukunftsorientiertes Wohngebiet vorrangig für Miet- und Eigentumswohnungen in Form von modernen Hausgruppen und -typen im Geschosswohnungsbau entstehen. Für die geplante Nachnutzung und Bebauung der derzeit brachliegenden Flächen ist im Rahmen eines Wettbewerbs ein architektonisches und freiraumplanerisches Konzept zu entwickeln. Ziel des Wettbewerbs ist es, überzeugende Vorschläge für eine qualitätvolle Neubebauung des Areals zu erlangen, die sowohl der Bedeutung der Situation als südöstliche Stadteinfahrt als auch der Lage des Gebiets am nordöstlichen Rand des Wohn-

gebiets „Am Großen Herrenberg“ gerecht werden. Besondere Beachtung ist der Integration erhaltenswerter Grünstrukturen zu widmen.

Insgesamt sollen im Bereich des Wettbewerbsgebiets ca. 120 bis 140 Wohnungen entstehen. Dabei geht es vor allem um die Entwicklung von qualitativem Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Gebäudestrukturen und für unterschiedliche Zielgruppen. Erwartet werden wirtschaftliche und städtebaulich-architektonisch qualitätvolle Vorschläge für die Ausprägung der Bebauung auf den unterschiedlichen Baufeldern (drei Teilbereiche). Die Durchführung des Wettbewerbs zielt auf eine optimierte Planung in hoher städtebaulich-architektonischer und Freiraumqualität. Die Ergebnisse des Wettbewerbs bilden die Grundlage für die weitere Bauleitplanung und die bauliche Realisierung des Projekts.

Die Grundzüge des Planungswettbewerbes sind der Beschreibung des Wettbewerbsvorhabens, den planerischen Ziel- und Aufgabenstellungen, den architektonisch-städtebaulichen, den freiräumlichen sowie schallschutztechnischen Rahmenbedingungen zu entnehmen.

Aufgabe

Für die neue Bebauung sollen folgende weitere Vorgaben getroffen werden:

- Entwicklung von hochbaulichen Konzepten für die Neubebauung der Teilbereiche I bis III (siehe DS Anlage 2.1) sowie eines grünordnerischen Ansatzes für das Gesamtgebiet (Entwicklung eines aufgelockerten und durchgrüntes Wohnquartiers).
- Definierung eines eigenständigen gestalterischen Akzents an der südöstlichen Stadteinfahrt der Landeshauptstadt Erfurt unter den gesetzten Rahmenbedingungen und dem städtebaulichen Kontext.
- Individuelle, moderne, familienfreundliche, zukunftsorientierte und repräsentative architektonische Lösungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser in unterschiedlicher Grundrissdisposition, Solitäre). Herausbildung eines "Alleinstellungsmerkmal" des Wohngebietes soll durch die Architekturqualität mit Adressbildung sowie Vorschläge zur Namensgebung des Quartiers.
- Entwicklung einer qualitätvollen Wohnbebauung mit einer Vielfalt an Wohnformen und Grundrisslösungen sowie Schaffung eines modernen, attraktives Wohnen am Stadtrand durch eines ausgewogenes Verhältnis zwischen Bau-/Wohndichte und wohnungsnahem Frei-/Grünraum.
- Aufgreifen vorhandener, erhaltenswerter Grünstrukturen und topografische Besonderheiten und Integration dieser in ein qualitativvolles, grünordnerisches Konzept (Freiraum- und Wegenetz). Besonderes Augenmerk ist dabei der räumlich-gestalterischen Abschluss/ Auftakt des Kammweges im Zusammenhang mit Schaffung einer angemessenen Visa- vis Situation für die Gustav-Adolf-Kirche bzw. Eingangssituation in das neue Wohnquartier.
- Für das 2-geschossiges Parkdeck werden Aussagen zur Fassadengestaltung erwartet
- Ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Fahrzeuge wie PKW, Motorräder, Fahrräder, Rollstühle, Kinderwagen etc. zu achten, ggf. in einer Gemeinschaftstiefgarage; Stellplatzschlüssel: 1,0 PKW-Stellplatz pro Wohneinheit
- städtebauliche Kennwerte gemäß § 17 BauNVO: GFZ von max. 1,2 / GRZ 0,4 (Allgemeines Wohngebiet-WA) / aus städtebaulichen Gründen ist eine GFZ von 1,4 möglich, GRZ für unterirdische Anlagen max. 0,8
- Geschossigkeit: III bis max. V, je nach Obergrenze gemäß § 17 BauNVO
- Als Wohnungsgrößen werden, betrachtet für alle Baufelde, zwischen ca. 65 m² und 150 m² angesetzt:
 - 5-Raum-Whg: ca. 10 %
 - 4-Raum-Whg: ca. 25 %
 - 3-Raum-Whg: ca. 55 %
 - 2-Raum-Whg: max.10 %

1.2 Verfahren

Der Vorhabenträger hat bereits einen Dritten mit der Durchführung des Wettbewerbs beauftragt (PAD aus Weimar). Dieser vertieft nun in letzten Zügen die Grundzüge des Planungswettbewerbes und konkretisiert die Modalitäten der Durchführung des Planungswettbewerbes in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung.

Der Vorhabenträger hat sich insofern bereits bereit erklärt, den Wettbewerb als einphasigen, nichtoffenen, hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb nach RPW 2013 § 3 (3) auszuschreiben, diesen auf seine Kosten durchzuführen und einen der Preisträger mit der Planung und Realisierung des Bauvorhabens zu beauftragen. Das Verfahren ist anonym.

Die Modalitäten der Durchführung des Planungswettbewerbes sind:

- die Anzahl der Teilnehmer und die Zusammensetzung der Jury,
- die Wettbewerbssumme und deren Aufteilung,
- Weiterbeauftragung einer der Preisträger.