Vorhabenbeschreibung **28.09.2017**

Projekt: „Wohnquartier Ilversgehofener Platz“
Magdeburger Allee, Ecke Stollbergstraße
99086 Erfurt

Bauherr: Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Blumenstraße 14-16
60318 Frankfurt

1. Lage / Städtebau / Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil des kompakten Stadtgebiets von Erfurt im Ortsteil Ilversgehofen, in einem Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung.
Der vorliegende Entwurf resultiert aus einem Einladungswettbewerb nach RPW aus dem Jahr 2016.

Die geplante Bebauung schließt als L-förmiger Baukörper den städtebaulichen Block am Ilversgehofener Platz entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße. Die Kubatur reagiert auf die städtebauliche Situation und bildet durch das Abknicken der Fassadenflucht entlang der Magdeburger Allee eine Vorplatzsituation zum Ilversgehofener Platz aus. Die zu beiden Straßenfluchten unterschiedlich ausgearbeiteten Fassaden binden den Block in den Kontext ein. Zur Magdeburger Allee formt eine klar strukturierte städtische Lochfassade den Auftakt zum Platz. Im Erdgeschoss ist hier eine flexibel teilbare Gewerbefläche angeordnet, die über den Vorplatz erschlossen wird.

Eine differenzierte und von der Straßenflucht zurückspringende Wohn-Straßenfassade mit Vorgarten entlang der Stollbergstraße bietet einen privaten Außenraum. Hier markieren hervorspringende Risalite die Zugänge zu den Erschließungskernen. Zwischen den Risaliten liegen geschützt die Loggien der Wohnungen. Die Wohnungen im Erdgeschoss liegen durch einen Sockel 1,50-1,80 Meter hohen Sockel zum Vorgartenbereich erhöht.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Wohnbebauung mit 73 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit zu errichten. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage unterbaut auch Teilbereiche des Innenhofs. Der geplante Stellplatzschlüssel beträgt für die Wohnungen 0,8 Stellplätze / WE. Für das Gewerbe sind zusätzliche 20 Stellplätze vorgesehen.

2. Erschließung/ öffentliche Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über insgesamt sieben Treppenhäuser, davon werden sechs von der Stollbergstraße erschlossen. Die Gewerbeeinheit wird zentral von der Magdeburger Allee erschlossen, ebenso ein weiteres Treppenhaus. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Stollbergstraße. Hier ist auch die Anlieferung für die Gewerbeeinheit vorgesehen. Zwischen Tiefgaragen-Einfahrt und Anlieferung ist ein Durchgang zum Innenhof geplant. Hierüber erreichen alle Bewohner den gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich und Spielplatz im Hof, der die nachbarschaftliche Kommunikation, Begegnung und das Miteinander fördern soll. Alle Wohnungen sind über die Treppenhäuser und Aufzugsanlagen barrierefrei erreichbar. Bis auf eine Wohnung verfügen alle Wohnungen über individuelle Außenbereiche in Form von Terrassen, Balkonen, Dachterrassen oder Loggien. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei hergestellt.

3. Brandschutz

Bezüglich der Brandschutzanforderungen der ThürBO ist das Gebäude aufgrund seiner Höhe von ca. 13,70 m in die Gebäudeklasse 5 einzuordnen. Durch die Größe der Verkaufsstätte im EG ist das Gebäude außerdem als Sonderbau einzustufen. Da die Fläche der Verkaufsräume deutlich unter 2.000 m2 liegt, ist keine Bewertung nach der Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten erforderlich.
Die Gebäudeabschlusswände zu den östlich und nördlich angrenzenden Nachbargebäuden sind als Brandwände auszubilden. Zudem ist im Gebäude in Achse 12 eine Brandwand vorzusehen und durch alle Geschosse zu führen.
Die zweiten Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind im gesamten 1. OG, sowie im 2. OG, 3. OG und DG südlich von Achse E planerisch nachgewiesen. Die zweiten Rettungswege der Wohnungen ab dem 2. OG und nördlich von Achse E erfolgen baulich über hofseitige Balkone und Terrassen mit zwei anliegenden Spindeltreppen, die auf die Dachfläche der Gewerbeeinheit führen. Von dort aus wird der Fluchtweg weiter zu einer Außentreppe in den

Innenhof geführt. Die Rettungswege aus der Tiefgarage erfolgen über die Treppenhäuser und ein weiteres, offenes Treppenhaus im Bereich der Achse N/12. Eine Vor-/Entwurfsplanung zum Brandschutzkonzept wurde erarbeitet und mit der Feuerwehr vorabgestimmt.

4. Energiekonzept, Energieerzeugung, Schallschutz

Alle Wohnungen sind hell und freundlich und haben einen hohen Tageslichtanteil. Die Wohnräume mit den Loggien sind nach Süden und Westen orientiert, die Terrassen im Dachgeschoss sind zudem nach Norden und Osten ausgerichtet. Die Schlafräume und Bäder befinden sich bevorzugt an den zum Innenhof orientierten Fassaden.
Das Gebäude soll als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet werden.

Der sommerliche Wärmeschutz soll vorzugsweise mit Rollläden und dem Einsatz von Sonnenschutzverglasung gewährleistet werden. Auf der Nordseite kann auf den Sonnenschutz verzichtet werden.

Die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung soll mit Fernwärme erfolgen. Der Einsatz von solarthermischen Kollektoren oder Photovoltaik auf den Dachflächen wird im Rahmen des ENEV-Nachweises geprüft.

Beim Schallschutz werden die geltenden Vorschriften umgesetzt (massive Wohnungstrennwände, Geschossdecken, Schallschutz- Wohnungstüren etc.). Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die äußeren Einflüsse durch Schienenverkehr, Straßenverkehr, Gewerbe, Anlieferung, Tiefgarage und Technische Anlagen wurden dabei berücksichtigt. Die Bauteile werden auf Grundlage der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:1989 dimensioniert. Die Empfehlungen zu Schallabsorbtionsflächen werden gemäß Schallimmissionsprognose eingeplant.

5. Fassadenkonzept

5.1 Straßen - Fassade

Die Fassadenflächen werden mit einem WDV-System bekleidet. Als Dämmung sind Dämmlamellen aus Mineralwolle geplant. Die Fassade zur Magdeburger Allee wird bis zum 3. Obergeschoss mit Klinkerriemchen verkleidet. Zur Stollbergstraße ist der Sockel bis zur ersten Fensterpaarung ebenfalls mit Klinkerriemchen verkleidet. Ebenso die Sturzbereiche der Loggien. Alle übrigen Flächen werden als helle Putzflächen hergestellt.

5.2 Flachdach

Nicht als Terrassenfläche genutzte Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung geplant. Im Rückwärtigen Bereich des Daches über der Gewerbeeinheit ist ein Technikbereich mit einer Einhausung als Schlosserkonstruktion vorgesehen.
Das Flachdach der Tiefgarage wird als gemeinschaftlicher Außenbereich für die Mieter gestaltet und mit Wegen, und einer intensiven Dachbegrünung hergestellt (s. hierzu auch Punkt 6. Freianlagen).

5.3 Fenster

Im Bereich der Wohnungen sind straßenseitig Kunststofffenster in einem Anthrazit-Farbton und mit einer Dreifachverglasung vorgesehen. Hofseitig sind weiße Kunststofffenster mit Dreifachverglasung vorgesehen. Die Fassade der Gewerbeeinheit wird mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Aluminium hergestellt.

5.4 Absturzsicherungen Fenster, Balkone und Terrassen

Als Absturzsicherung der Fenster, Balkone und Terrassen sind Metallbrüstungen als Schlosserkonstruktion geplant. Die Farbgebung ist an die der Fensterrahmen angepasst.

5.5 Sonnenschutz-/ Verdunklungseinrichtungen

Die Fenster der Wohnungen sollen, wenn erforderlich, mit außen liegenden Rollläden versehen werden.
Im Bereich der Gewerbeeinheit ist kein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen.

5.6 Eingangstüren

Die Eingangstüren werden als Glas-Aluminium-Konstruktion, im gleichen Farbton wie die Fenster ausgebildet. Durch den Einsatz von verglasten Türblättern und Oberlichtern wird der Eingangsbereich natürlich belichtet.

5.7 Garagentor/ Anlieferungstor / Hoftor

Das Garagentor der Zufahrt Tiefgarage befindet sich am Fußende der Rampe und wird zu Lüftungszwecken mit einem Sektionaltor mit Streckmetallfüllung ausgeführt. Das Tor der Anlieferung für die Gewerbeeinheit ist ebenfalls als Sektionaltor geplant, jedoch mit einem geschlossenen Tor mit Schlupftür, im gleichen Farbton wie die Fenster.
Das Hoftor soll als Schlosserkonstruktion, analog zu den Brüstungen ausgeführt werden.

6. Freianlagen

Das Gesamtgrundstück wird durch die Hochbaumaßnahme komplett überformt. Ein Teil der Fläche wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Vegetationsstrukturen aus dem Bestand können aufgrund der Überbauung nicht erhalten werden. Es handelt sich um einen geschlossenen Innenhof der zum einen über die Erdgeschosswohnungen und zum anderen über eine Toranlage erschlossen wird. Es ergibt sich damit ein geschützter Freiraum für die Bewohner und deren Besucher. Die Freianlage ist aufgeteilt in rein private Nutzungseinheiten (Mietergärten), die sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze aneinanderreihen, sowie eine im Zentrum für die Bewohner frei zugängliche Freifläche zur Freizeit- und Spielnutzung. Zwischen dem Platz und dem erdgebundenen Spielplatz verläuft eine gradlinige Wegeerschließung mit Sitzgelegenheiten. Die Mietergärten werden über Rasenwege vom Fluchttreppenhaus der Tiefgarage und über den Spielplatz erschlossen. Die hausnahen Mietergärten können über Rasentreppen von dem Verbindungsweg zwischen Platz und Spielplatz und über Treppen aus den Erdgeschoßwohnungen erreicht werden.

6.1 Wege/ Plätze

Die Entwurfsidee entstammt dem vorangegangenen Wettbewerb. Das Wegenetz verläuft in linearen Formen, die Mindestbreite der Wege beträgt 1,50 m.
Die Hauszugänge werden über Wege erschlossen, an denen Plätze für Müllbehälter und Fahrräder vorgesehen sind.
Den Erdgeschoss-Wohnungen werden individuell nutzbare Terrassen zugeordnet, die einen Plattenbelag erhalten. Der Höhenunterschied zwischen Erdgeschoß und Terrasse wird über eine Stahltreppe ausgeglichen.

6.2 Spielpunkt

Als Spielfläche für Kleinkinder ist ein Sandkasten geplant. Der Spielplatz liegt am Ende der linearen Wegeverbindung. Neben Sitzmöglichkeiten befinden sich weitere Spielmöglichkeiten unmittelbar in der Sandfläche und um dieser herum. Ziel ist eine ähnliche Formensprache bzw. Materialverwendung aller Einbauten inkl. der Spielausstattung.

6.3 Sonstige Ausstattung

Sitzgelegenheiten entlang des Erschließungsweges und am Spielbereich
Balancierbalken im Sandbereich und eine Kletter- / Rutschkombination am Sandbereich.
Radständer an den Eingangsbereichen (nur Besucher/ Kurzzeitparken)
Lüftungsschächte der TG liegen nicht in privat genutzten Teilflächen.

6.4 Vegetationsflächen

Der Innenhof ist zu einem Teil unterbaut, somit handelt es sich in diesen Bereichen um eine Dachbegrünung. Geplant ist dafür ein „Gartendach“ als Form der Intensiven Dachbegrünung mit Überdeckungshöhen von 35cm bis 60 cm. Laubbaumpflanzungen mit direktem Erdkontakt können in den Vorgärten und außerhalb der Tiefgarage zu den Grundstücksgrenzen sinnvoll realisiert werden. Strauch – und Baumpflanzungen I. und II. Ordnung erfolgen vor allem entlang der Grundstücksgrenze im Norden und Osten des Grundstücks. Heckenpflanzungen trennen die Mietergärten von den übrigen Freiflächen ab.
Die Tiefgarage wird weitestgehend mit einer Rasenfläche überdeckt. In den Bereichen mit einer höheren Substratandeckung werden Solitärsträucher und Heckenelemente gepflanzt. Der Höhenunterschied zwischen Tiefgarage und Freifläche wird über eine mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzten Böschung ausgeglichen.
Die Bäume entlang der Stollbergstraße werden als Säulenbäume erdgebunden gepflanzt, da hier die Anleiterbarkeit der Feuerwehr gewährleistet sein muss. Als Pflanzqualität werden für die geplanten Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18cm als Mindestmaß festgelegt.
Die Strauchflächen teilen sich in zwei differenzierte Bereiche. Die Strauchflächen entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken sollen in einer Höhe bis zu 1,50m wachsen, und mit Bodendeckerpflanzungen unterpflanzt werden. Die Pflanzflächen in den Vorgärten werden mit Solitärsträuchern bis zu einer Höhe von 1,20m und Bodendeckern bepflanzt. Die Flächen des westlichen und östlichen Hochbeets und die Mietergärten sind als Rasenflächen vorgesehen.

6.5 Feuerwehr

Die Innenhoffläche kann zu Rettungszwecken nicht befahren werden, es ist eine fußläufige Erschließung vorgesehen. Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum. Es sind separate Stellflächen für die Rettung mittels tragbaren Leitern eingeplant. Sie befinden sich auf öffentlichen Gehwegen oder in den Vorgärten (Achse A und B). Die Aufstellflächen für die tragbaren Leitern werden so ausgebildet, dass sie sich gestalterisch von den Rasenflächen unterscheiden und damit auf die Freihaltung der Rettungswege verweisen.

6.6 Gestaltungsziel

Gestaltungsziel ist eine grüne Oase zum Wohlfühlen für die Bewohner der Anlage. Ein möglichst hoher Begrünungsgrad im Stadtzentrum kombiniert mit guter Funktionalität der Anlage soll hergestellt werden. Beides verknüpft in ruhigen linearen Formen in der Horizontalen und vertikalen Ausbildung. Der Charakter wird bestimmt durch die Übernahme der Formensprache der Architektur sowie durch die Material- und Pflanzenverwendung, deren Detaillierung eine Ausrichtung zum modern - schlichtem Gehölzgarten erhält. Der Innenhof ist für alle Bewohner nutzbar.