

DS 0436/18 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" – Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung"

Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

1. Verfahren

• Anlass und Ziel

Auf dem seit 1888 genutzten Brauereigelände in der Erfurter Löbervorstadt wurden zunächst der Brauereibetrieb und schließlich die Funktionsbereiche Abfüllung, Zwischenlagerung, Logistik und Verwaltung im Jahre 2011 aufgrund betriebswirtschaftlicher Umstrukturierungen endgültig eingestellt. Der jetzige Eigentümer der Gewerbebranche, die GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt / Main beabsichtigt, das Grundstück einer neuen standortverträglichen Nutzung, insbesondere dem Wohnen, zuzuführen. Mit der Entwicklung dieses Standortes soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in innenstadtnaher, integrierter Lage Rechnung getragen werden.

• Auslober

GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Blumenstraße 14-16, D-60318 Frankfurt am Main

• Verfahrensart

Das Verfahren wird als nicht offener Planungswettbewerb im kooperativen Verfahren gemäß RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 durchgeführt und ist grundsätzlich anonym. Zur Zwischenpräsentation wird die Anonymität aufgehoben. Es findet ein Dialog zwischen Auslober, Preisgericht, Sachverständigen und den jeweiligen Teilnehmern unter Ausschluss der Mitbewerber und der Öffentlichkeit statt.

• Anzahl der Teilnehmer

Zur Teilnahme werden 10 renommierte, leistungsfähige und im Wohnungsbau erfahrene Architekturbüros eingeladen, die mit Vertretern der Fachdisziplin Landschaftsarchitektur verpflichtend zusammenarbeiten sollen. Die Hinzuziehung der Fachdisziplin Stadtplanung wird empfohlen.

• Preisgericht

Die Jury setzt sich aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Vertretern aus Politik und Verwaltung der Stadt Erfurt, Vertretern der Denkmalschutzbehörden sowie Vertretern des Auslobers GSW zusammen.

• Wettbewerbssumme

Die Höhe der Bearbeitungs- und Preisgelder wird entsprechend der HOAI ermittelt und mit der Architektenkammer Thüringen abgestimmt.

• Weitere Beauftragung

Das Preisgericht wird eine schriftliche Empfehlung über die weitere Bearbeitung der Planungsaufgaben für die geplanten drei Baulose bzw. Baufelder des Wettbewerbsgebietes abgeben. Unter Würdigung dieser Empfehlung verpflichtet sich die GSW, einen oder mehrere Wettbewerbs-

teilnehmer mit weiteren Planungsleistungen bis einschließlich LPH 4 Genehmigungsplanung nach HOAI und für die künstlerische Oberbauleitung zu beauftragen.

2. Rahmenbedingungen

- **Wettbewerbsgebiet**

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im Stadtteil Löbervorstadt. Es schließt südlich an das Erfurter Stadtzentrum an und liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Begrenzt wird das Baugrundstück im Norden von der Schillerstraße, im Osten von der Straße Am Stadtgarten, im Süden von der Robert-Koch-Straße und im Westen von der Semmelweisstraße. Mit einer Gesamtfläche von ca. 18.800 m² beinhaltet es die Flurstücke 53/2, 59, 60/3, 73, 74, 266/88, 309/72 in der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd. Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

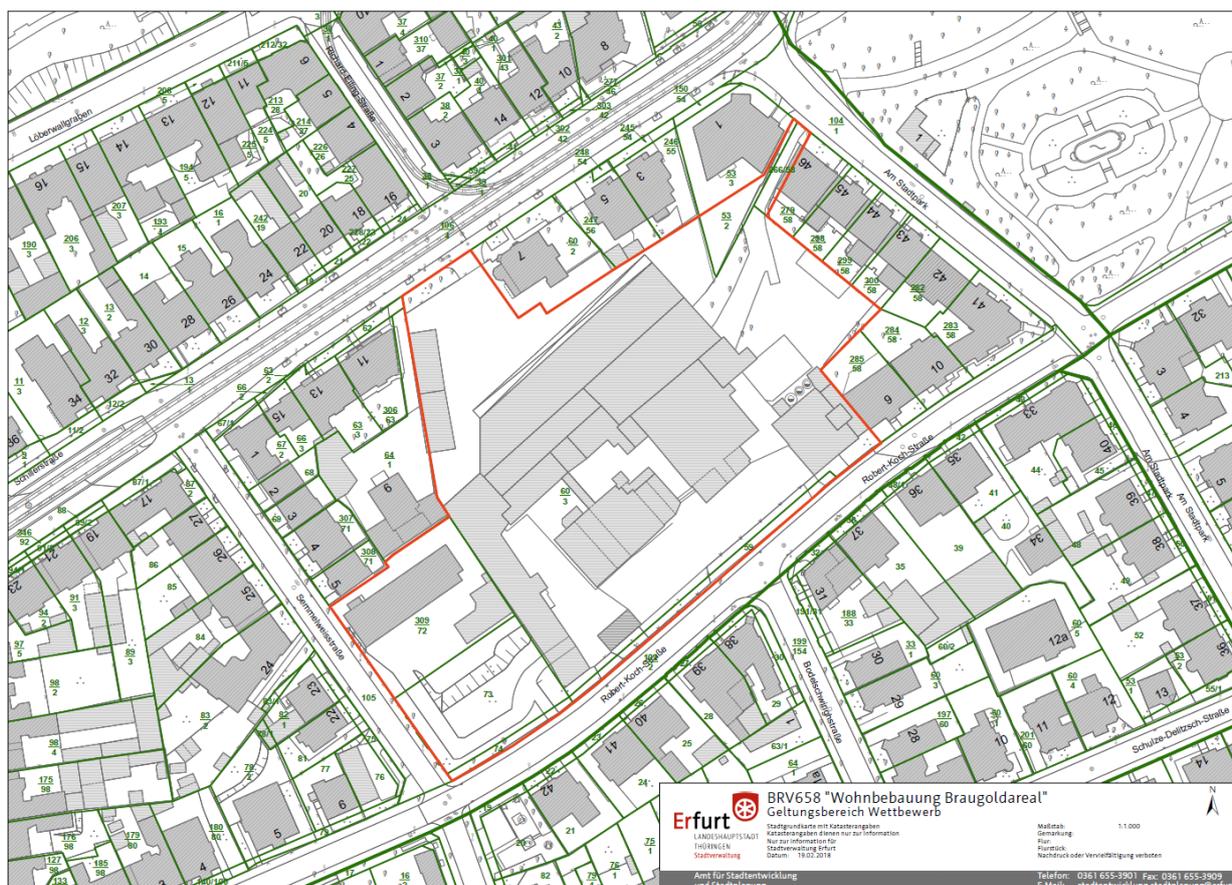


Abb. 1: Geltungsbereich Wettbewerbsgebiet, Quelle: Stadt Erfurt

- **Städtebauliches Gefüge**

Die unmittelbare Umgebung des zu überplanenden Areals ist durch eine gründerzeitliche Blockrandstruktur mit einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt. Die Bestandsgebäude verfügen in der Regel über vier Vollgeschosse. Die Bebauung entlang der Schillerstraße ist durch eine gemischt genutzte Baustruktur gekennzeichnet. Hier sind Wohngebäude und Büros sowie Dienstleistungs-, Pflege- und öffentliche Infrastruktureinrichtungen angesiedelt. Nördlich des Planbereichs verlaufen in Ost-West-Richtung der Flutgraben und die Bahntrasse, die eine städtebauliche Zäsur zur Altstadt bilden. Der Hauptbahnhof liegt in etwa 400 Meter Entfernung nordöstlich des Grundstücks.

Ausgehend vom Plangebiet in östlicher Richtung befindet sich der Stadtpark in fußläufiger Entfernung (2 Minuten).

Die Quartiere südlich des Plangebiets sind primär mit einer Wohnnutzung belegt. In der weiteren Folge befinden sich Sporteinrichtungen (Luftlinie ca. 500m) und der Thüringische Landtag (Luftlinie ca. 400 m). Des Weiteren befinden sich zwei Schulen im fußläufigen Einzugsbereich.



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Stadt Erfurt

- **Bestandssituation**

Das Gelände der ehemaligen Brauerei besteht aus einer Vielzahl an gewerblich genutzten Einzelgebäuden aus den Baujahren 1890 bis 1960. Im Laufe der Zeit war das Areal mit seinem teilweise denkmalgeschützten Bestand jedoch vielfach baulichen Änderungen und Erweiterungen unterworfen, so dass das Ensemble zum gegenwärtigen Zeitpunkt stark überformt ist.

Ein beachtlicher Teil des Geländes an der Robert-Koch-Straße („Plateau“ 213 m ü. NHN) ist durch große Kelleranlagen unterbaut. Das Sudhaus ist das jüngste Produktionsgebäude aus den 1960er Jahren, welches nicht unter Denkmalschutz gestellt wurde, aber durch seine achtgeschossigen Bauweise und städtebaulichen Dominanz beeindruckt. Es gibt diverse Nebengebäude (ehem. Pferdestall, Garagen, Trafohaus) sowie Fundamente von Überdachungen und Kesselanlagen. Die übrigen Flächen sind für Lager-, Transport- und Parkierzwecke ausgelegt und in einem hohen Maße versiegelt. Im Untergrund befinden sich die Ver- und Entsorgungsanlagen des Brauereibetriebes, die im Zuge der Neubebauung zurückzubauen sind.

- **Denkmalschutz**

Der größere Teil des Gebäudebestandes (Produktions- und Verwaltungsgebäude) wurde im Jahre 1993 zunächst in die Denkmalliste und im Jahre 2005 in das Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen eingetragen. Dazu gehören folgende Objekte innerhalb des Wettbewerbsgebietes:

- Produktionsgebäude mit Gärkeller / 1920er Jahre
- Kessel- und Maschinenhaus / 1890er und 1950er Jahre
- Produktionsgebäude mit Abfüllanlage (und Schwankhalle) 1900er und 1950er Jahre
- Lagerkeller (unterhalb des Plateaus) 1890er Jahre

Der Fokus des denkmalpflegerischen Interesses liegt hier an der noch erhaltenen standortprägenden baulichen Hülle ausgewählter Brauereigebäude.

Außerhalb des Wettbewerbsgebietes jedoch ehemals zur Brauerei gehörend, befinden sich:

- Wohnhaus / Fabrikantenvilla, Schillerstraße 7 / 1900er Jahre
- Verwaltungsgebäude, Schillerstraße 9 / 1900er Jahre.

- **Topographie**

Die Kelleranlagen der ehemaligen Brauerei wurden unter dem „Plateau“ an der Robert-Koch-Straße errichtet (213 m ü. NHN) errichtet, welches ca. 11 - 12 Meter oberhalb der Schillerstraße (202 m ü. NHN) liegt. Der vorhandene Geländesprung verläuft etwa in der Grundstücksmitte zwischen Schillerstraße und Robert-Koch-Straße in Ost-West-Richtung und wird überwiegend durch eine ca. 100 Meter lange Stützwand bzw. das ehem. Produktionsgebäude abgefangen.

- **Erschließung**

Das Wettbewerbsgebiet ist von drei Seiten durch Anliegerstraßen sowie durch die Schillerstraße als Hauptverkehrsstraße erschlossen. Die (ehemaligen gewerblichen) Grundstückszufahrten befinden sich im Norden (Schillerstraße) und Süden (Robert-Koch-Straße). Weitere untergeordnete Zufahrtmöglichkeiten bestehen von der Straße Am Stadtpark und von der Semmelweisstraße.

Durch den ÖPNV ist das Wettbewerbsgebiet hervorragend erschlossen, die Straßenbahnhaltestelle „Kaffeetrichter“ befindet sich in ca. 150 m und der Hauptbahnhof Erfurt in ca. 400 m Entfernung.

- **Umweltbelange**

Auf Grundlage der Verkehrsdaten und im Zusammenhang mit der Bewertung eines früheren städtebaulichen Konzepts für das Braugoldareal wurden die Lärmimmissionen für das Quartier ermittelt. Danach ist der lärmtechnisch kritischste Ort der Bereich der Schillerstraße.

Es ist vorgesehen, das Braugoldareal künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, so dass hier die entsprechenden gesetzlichen Richt- und Grenzwerte einzuhalten sind.

Als vormals gewerblich genutzte Anlage weist das Planungsgebiet einen hohen Versiegelungsgrad mit nur rudimentär ausgeprägten Grünstrukturen auf. Der nach Baumschutzsatzung schützenswerte Baumbestand wurde kartiert und bewertet.

- **Baugrund, Altlasten**

Im Rahmen der Baugrundvoruntersuchungen wurden ausgewählte Baugrundaufschlüsse auf dem Braugoldareal durchgeführt. Im Ergebnis wird gutachterlich eingeschätzt, dass das Grundstück prinzipiell bebaubar ist.

- **Planungsrechtlicher Rahmen**

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Bebauung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV 658 sein, der das Wettbewerbsergebnis entsprechend festsetzt und als Steuerungsinstrument zur städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung dient. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 20.01.2016 gefasst. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gewerbliche Fläche dargestellt. Mit Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

3. Wettbewerbsaufgabe

- **Planerische Intention**

Leitgedanke der Planungen soll die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer eigenen Identität, einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum und mit aus ökologischer und sozialer Sicht zukunftsweisenden Bauformen sein. Vor diesem Hintergrund wird für das zu überplanende Areal als Zielsetzung die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer hochwertigen Baustruktur unter teilweiser Berücksichtigung und Integration der denkmalgeschützten Bausubstanz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung formuliert. Besonderes Augenmerk soll dabei auf eine angemessene Integration des denkmalgeschützten Bestandes sowie eine qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume gelegt werden.

- **Städtebauliche Ziele**

Mit dem Wettbewerbsverfahren sollen die folgenden städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- städtebauliche, funktionale und freiraumplanerische Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten Braugoldareals unter Beachtung des Umgebungsmaßstabs,
- stadträumliche Einfassung des teilweise offenen Blockrandes im Bereich der Robert-Koch- und Semmelweißstraße,
- Sicherung einer quartiersverträglichen und maßstäblichen Wohnbebauung im Blockinnenbereich,
- teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz (einschließlich Sudhaus),
- Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bebauung,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- Sicherung der privaten Erschließung (u.a. Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung) und Nachweis des ruhenden Verkehrs vorwiegend in Tiefgaragen bzw. hochbaulich oder topographisch integriert.
- angemessene Berücksichtigung klimaökologischer Belange

- **Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz**

Im Vorwege der Auslobung wurden für die einzelnen unter Denkmalschutz stehenden Objekte mit den Denkmalschutzbehörden folgende Festlegungen zum weiteren Umgang getroffen:

- Produktionsgebäude mit Gärkeller: Vom Baukörper des Gärhauses sind die exponierten stadtbildprägenden Nord- und Ostfassaden einschließlich der dahinter vorhandenen ca. 12 bis 14 m tiefen Gebäudeteile sowie der weiterverwendbaren Deckenebenen und Stützen zu erhalten und ggf. statisch zu ertüchtigen. Die Südwestecke des Gärhauses kann zum Zwecke einer guten Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume bis etwa zur Hälfte der vorhandenen Kubatur des Gärhauses abgebrochen werden. Auf der Süd- und Westseite können Balkone errichtet werden. -> vorzugsweise Umbau zu Mietwohnungen
- Kesselhaus / 1950er Jahre: Aufgrund der Kubatur dieser Spezialimmobilie sind wirtschaftliche Umnutzungsoptionen für das Wohnen nicht darstellbar, insofern ist ein Abbruch des Baukörpers zugunsten einer Neubebauung möglich.
- Maschinenhaus / 1890er Jahre: Die Außenfassaden des Maschinenhauses sind zu erhalten und in die zu planende Neubebauung zu integrieren, zu ergänzen, aufzustocken oder anderweitig in einen baulichen Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung zu stellen. - > Umbau zu Wohnzwecken bzw. als Gemeinschaftseinrichtung, Kinderladen o.ä. prüfen
- Produktionsgebäude mit Abfüllhalle / Schwankhalle / 1900er Jahre: Die gründerzeitliche Abfüllhalle und Schwankhalle werden erhalten und sollen entsprechend gewerblich bzw. zu Wohnzwecken nachgenutzt werden.
- Das Produktionsgebäude aus den 1950er Jahren unterhalb des Gärhauses kann abgebrochen werden.



Abb. 3: Baufelder, Quelle: Caspari Architektur

- **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Areal überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen und mit Wohngebäuden zu bebauen. In Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen bzw. dem Wohnungsschlüssel wird von einem Neubau bzw. Bestandsumbau mit insgesamt ca. 190...220 Wohneinheiten ausgegangen.

Für die Entwicklung unterschiedlicher Bebauungs- und Bewirtschaftungskonzepte ist die Aufteilung in drei Baufelder - bzw. künftige Baugrundstücke - vom Vorhabenträger vorgesehen:

1. Baufeld / Baulos 1: Semmelweisstraße / Robert-Koch-Straße - Flurstücke 73 und 209/72, anteilig 60/3 - HAUPTERSCHLIEßUNG VON DER SEMMELWEISSTRAßE
 - > vorzugsweise Neubau von Eigentumswohnungen (ETW) / Blockrandschließung
2. Baufeld / Baulos 2: Schillerstraße bis Robert-Koch-Straße - Flurstück 60/3 mit dem „Denkmalensemble Braugold“ - HAUPTERSCHLIEßUNG VON DER SCHILLERSTRAßE
 - > Umbau der Abfüllhalle zu Gewerbeflächen / Einzelhandel mit VF max. 400m², Umbau des Heizhauses zu Wohnzwecken bzw. für Gemeinschaftseinrichtungen, Umbau des Gärhauses zu Mietwohnungen, vorzugsweise Neubau von Mietwohnungen als Ergänzungsbebauung
3. Baufeld / Baulos 3: Am Stadtpark – Teilfläche „untere und mittlere Ebene“ aus Flurstück 60/3, Flurstücke 53/2, 266/58 – HAUPTERSCHLIEßUNG VON DER SCHILLERSTRAßE ÜBER BAUFELD 2 BZW. UNTERGEORDET ÜBER STRAßE AM STADTPARK UND ROBERT-KOCH-STR.
 - > vorzugsweise Neubau von ETW / ggfs. Bildung einer eigenständigen Tranche Sudhaus / Umbau zu Loft-ETW

- **Wohnungsschlüssel**

Für die zu planenden Mietwohnungen soll im Wettbewerbsverfahren folgender Wohnungsschlüssel nachgewiesen werden:

- ca. 10% 1,5 Zimmer-Apartments mit maximal 50 qm Wohnfläche
- ca. 30% 2 Zimmerwohnungen mit 60 bis 75 qm Wohnfläche
- ca. 30% 3-Zimmerwohnungen mit 80 bis 90 qm Wohnfläche
- ca. 20% 4-Zimmerwohnungen mit 90 bis 110 qm Wohnfläche
- ca. 10% 5-Zimmerwohnungen mit mindestens 110 qm Wohnfläche

Für Eigentumswohnungen ist folgender Wohnungsschlüssel vorzusehen:

- ca. 10% 2 Zimmerwohnungen mit 60 bis 80 qm Wohnfläche
- ca. 50% 3-Zimmerwohnungen mit 80 bis 100 qm Wohnfläche
- ca. 30% 4-Zimmerwohnungen mit 100 bis 120 qm Wohnfläche
- ca. 10% 5-Zimmerwohnungen mit mindestens 120 qm Wohnfläche

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass 20% der Wohnungen in einem nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Freistaats Thüringen förderfähigen Standard zu errichten sind.

Im Zuge der Nachnutzung der denkmalgeschützten und sonstigen Bestandsgebäude sind zweckmäßige Abweichungen von Wohnungsgrößen bzw. dem Wohnungsschlüssel möglich, soweit diese durch Bestandskonstruktionen verursacht werden (u.a. Sudhaus).

Aufgrund der Verfahrensdauer bis zur endgültigen Realisierung bleibt es dem Vorhabenträger bei Bedarf vorbehalten, aufgrund sich verändernder Marktverhältnisse das Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen sowie den Wohnungsschlüssel im zulässigen Rahmen des Wettbewerbsergebnisses bzw. der künftigen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen.

- **Städtebauliche Kennziffern (GRZ, GFZ, Z)**

Die gesetzlichen Obergrenzen der GRZ=0,4 und GFZ=1,2 für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO sind zu beachten. Bezugsmaßstab hierfür ist das Wettbewerbsgebiet insgesamt.

In Bezug auf die Höhenentwicklung soll sich die künftige Bebauung am umgebenden Bestand orientieren, d.h. zur Schließung des Blockrandes sind in der Regel Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig, im Quartiersinneren sind in der Regel Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig. Eine Ausnahme bildet das Sudhaus, das im Bestand acht Vollgeschosse aufweist. Die Topographie ist neben dem Gebäudebestand bei der Anwendung zweckmäßiger Geschosshöhen zu berücksichtigen.

- **Erschließung**

Die private Erschließung des Wohnquartiers bzw. der drei Baufelder soll jeweils über mindestens eine Zufahrt von den umliegenden Quartiersstraßen erfolgen. Dabei sind kurze Privatstraßen als Stichstraßen, private Wohnwege oder Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrten vorzusehen. Soweit möglich soll die Erschließung jedes Baufeldes autark erfolgen, um etwa erforderliche nachbarschaftsrechtliche Regelungen weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Zufahrt von der Straße Am Stadtpark ist aufgrund der Nähe zur Einmündung in die Schillerstraße (Lichtsignalanlage) nur eingeschränkt möglich.

- **Ruhender Verkehr**

Der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte ruhende Verkehr ist vollständig auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. Die Unterbringung der Stellplätze soll primär in Tiefgaragen erfolgen. Daneben ist die sinnvolle Integration von Stellplätzen in die vorhandenen Kelleranlagen, die künftigen Hochbauten bzw. die Topographie zu prüfen und ggfs. zu planen. Für die gewerbliche Nutzung / Einzelhandel ist ein oberirdischer Kundenparkplatz mit rund 10...12 Stellplätzen unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange denkbar.

- **Freiraumplanerische Prämissen**

Der Vorhabenträger legt großen Wert auf die Gestaltung qualitativvoller Freiräume mit der Intention einer funktional und gestalterisch sinnvollen Aufteilung in private, gemeinschaftliche und öffentliche Bereiche. Aufgrund der Größe des zu bebauenden Gebietes sollen kleinteilige, teils intime Freiraumbereiche geschaffen werden, in denen die jeweiligen Bewohner der Wohngebäude sich aufhalten oder interagieren können.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich mehrere nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Bäume. Diese sind, soweit dies bautechnisch möglich ist, zu erhalten und in die künftige

Freiraumplanung zu integrieren. Für alle flachen und flach geneigten Dachflächen ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Bestandteil der Planungen soll eine öffentlich nutzbare fußläufige Wegeverbindung zwischen der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße sein. Die vorhandene Treppenanlage im Produktionsgebäude mit Abfüllhalle („Himmelsleiter“) soll dabei in das Konzept eingebunden werden. Eine öffentliche Nutzung soll insbesondere während der Öffnungszeiten der geplanten Einzelhandelseinrichtung gewährleistet werden.

- **Wirtschaftlichkeit**

Aufgrund der optimaleren Gebäudeerschließung sind beim Entwurf der Mehrfamilienwohnhäuser Drei- und Mehrspanner zu favorisieren.

Als Richtwert für die Herstellungskosten im Wohnungsneubau KGR 300/400 Kosten sind ca. 1.800,- Euro/m² WF brutto und für die Herstellungskosten beim Umbau des (denkmalgeschützten) Bestands KGR 300/400 ca. 2.400,- Euro/m² WF brutto anzusetzen. Hierfür sind jeweils durchschnittliche Gründungsverhältnisse zugrunde zu legen. Die Herstellung von Stellplätzen in den Tiefgaragen sind mit ca. 18.000,- Euro/StP brutto und die Herstellungskosten der Außenanlagen KGR 500 sind aufgrund der Topographie mit ca. 150,- Euro/m² brutto anzusetzen.

23.04.2018