

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Am Johannesufer“ ALT 681

Beschreibung des Vorhabens

Stand 20.07.2018

Worschech Architekten Planungsgesellschaft mbH

Fischersand 2 · 99084 Erfurt
T +49 (0) 361 590 82-0 · F +49 (0) 361 590 82-12
www.worschecharchitects.com

01 Städtebauliches Konzept

01.1 Einbindung des Baukörpers in die Bestandssituation

Mit einer städtebaulichen Dominante besetzt der Bebauungsentwurf eine Brachfläche am nördlichen Juri-Gagarin-Ring und sorgt für den Abschluss der großstädtischen Sichtachse des Rings. Städtebauliche Ordnung und Gliederung des Entwurfs ermöglichen den Auftritt als ein kompositorisch geprägtes Ensemble jeweils markanter skulpturaler Einzelformen der sich aus zwei Streifen entwickelnden höhergeschossigen Wohntürme, mit 13 (Turm A) bzw. 16 (Turm B) Geschossen und einer ergänzenden Stadtvilla mit 6 Geschossen.

Die beiden, jeweils auf einem 4-geschossigen Sockel ruhenden Hochhäuser knüpfen ausbalanciert an den vorhandenen Höhenmaßstab im Übergang der Altstadt zur Ringbebauung an. Stadträumlich schließt der niedrige Turm A die dreiteilige Hochhausgruppe am Krämpfertor zurückhaltend aber bestimmt ab. Der höhere an der gebogenen Raumschale des Rings platzierte Turm B definiert angemessen selbstbewusst die Umlenkung am Ende dieser für Erfurt relevanten Straßenachse. Die eingedrehte Setzung des Turms B spannt gleichzeitig einen überzeugenden städtischen Innenraum auf, der sich einladend zur Altstadt öffnet und die Adressbildung stärkt.

Die Akzentuierung des Hochhausensembles berücksichtigt sowohl Blickachsen im unmittelbaren Straßenumgriff als auch übergeordnete städtebauliche Blickbeziehungen. Die beschriebene Eindrehung von Turm B definiert einen klaren Abschluss der neueren Bebauung am Ring und betont gleichzeitig durch die perspektivische Verkürzung in der Fernwirkung die angestrebte schlanke Baukörperform.

Die erreichte Maximalhöhe der Türme von 53,50 m bzw. 247,50m über NHN (Turm B) liegt deutlich unter der mit dem Radisson Blu Hotel gegebenen Höhendominante. Die neue Hochhausgruppe orientiert sich viel mehr an der Gebäudehöhe der nahezu gleich hohen Wohnhochhäuser am Krämpfertor deren Maximalhöhe 248,00 m über NHN beträgt.

Ergänzt wird dieses Ensemble mit einer Stadtvilla als drittem Baukörper, der den Übergang zur kleinteiligen Struktur der Wallstraße herstellt.

Die zwei markanten, die Stadtsilhouette künftig mitprägenden Hochhäuser wirken als begrünte Bauskulpturen und sind, wie auch die Stadtvilla, mit ihrer Nutzungsstruktur vorrangig auf das Wohnen ausgerichtet.

Ihre gestalterische Fortsetzung finden die spannungsvoll aufeinander Bezug nehmenden Gebäudefiguren einer typologischen Familie in den geschoßweise differenzierten Fassadengliederungen, aus denen sich die Begrünungsarten der Fassaden ableiten. Raumhohe Fenster- und Türöffnungen sowie umlaufende Terrassen ermöglichen reizvolle Blickbeziehungen über die Stadt, zu Dom und Severikirche, Petersberg und Cyriaksburg, bis hin zu den Fahnerschen Höhen, dem Ettersberg nördlich von Weimar und dem Steiger als südlichem Abschluss der umgebenden Landschaft.

01.2 Freiraumgestaltung

Der sich zum Ring hin öffnende Versatz der beiden „Stiefel“ ermöglicht eine Plaza, die in ihrer Ausformung auch als einladende Geste gilt. Eingestreute topographische Landschaftsinseln mit Großbäumen (z.B. in Pinienform gezogene Schwarzkiefern/ Pinus nigra) gliedern den öffentlich zugänglichen Platzraum in verschiedene Nutzungsbereiche und schaffen urbane Aufenthaltsqualitäten. So kommt es zum Verweben der Baumassen und Räume des Baufeldes mit denen umgebender Quartiere als Angebot öffentlicher, halböffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Nutzungsbereiche.

Der Freiraum wird von der baumbestandenen Plaza dominiert, eingefasst durch modellierte Kurzrasenflächen und Strauchgruppen. Eine gestaltungsprägende Besonderheit der Adresse bilden die organisch und auch in der Höhe ausgeformten Rasenhügel, als Inseln wie zu einer Hügellandschaft transformiert und assoziativ an die Erfurter Umgebung ebenso erinnernd wie an die Namensherkunft der Wallstraße, einer im Mittelalter vorgelagerten Erdbastion.

Das neue Quartier kommt weitestgehend ohne trennende Einfriedungen aus. Lediglich das Außengelände der sozialen Einrichtung/ Kindertagesstätte im Turm A bedarf einer Einzäunung. Durch die Integration in die Begrünung der Randbereiche stört diese jedoch nicht den offenen und einladenden Charakter des Ensembles.

Die Verwendung großformatiger befahrbarer Werksteinplatten mit einem Natursteinvorsatz als Oberfläche der Plaza erzeugen einen auch in dieser Hinsicht qualitätvollen urbanen Raum.

Mögliche Wasserspiele auf der Plaza steigern die Aufenthaltsqualität und unterstützen den stadträumlichen Anspruch.

Nordwestlich des Turms B liegen Flächen für die Anordnung von Spielpunkten. Diese können sowohl Sandflächen als auch kleinere Spielobjekte, wie Wippen oder Schaukeln, auf geeignetem Untergrund enthalten.

01.3 Erschließungskonzept und ruhender Verkehr

Die Türme A und B sind ebenerdig und barrierefrei von der zentralen Plaza aus erschlossen. Die Ausformung der Haupteingänge mittels zweigeschossiger Foyers mit unmittelbar anliegenden Aufzugsgruppen trägt hierbei der klaren Orientierung sowie der Angemessenheit eines Entrees Rechnung. Jeweils zwei Nebeneingänge führen direkt zu den notwendigen Treppenhäusern.

Die Stadtvilla C verfügt über eine separate Erschließung von Nordwesten. Da das Erdgeschoss der Stadtvilla gegenüber dem umliegenden Gelände um ca. 1 m erhöht liegt, gewährleistet eine Durchladefunktion des Aufzugs im Inneren des Gebäudes auch hier die uneingeschränkte Barrierefreiheit.

Das 1. und 2. Untergeschoß von Turm A und B nimmt in einer miteinander verbundenen

Tiefgarage 169 bis maximal 171 Stellplätze für PKW und ausreichend Fahrradstellplätze in eigens dafür ausgerüsteten Räumen auf.

Die Tiefgarage, erhält eine verkehrliche Erschließung über zweispurige Rampen für Turm A vom Johannesufer und für Turm B von der Wallstraße aus. Sämtliche Treppenhäuser und Personenaufzüge der Türme A und B sind mit den Untergeschossen verbunden. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt für Besucher über einen Zugang vom Foyer. Die Tiefgarage ist als Anwohnergarage mit geringem Anteil gewerblicher Nutzung ausgelegt. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Tiefgarage. Das Untergeschoss der Stadtvilla ist nicht mit der Tiefgarage verbunden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf ergibt sich derzeit wie folgt:

	Schlüssel	Faktor	Stellplätze
Wohnen			
Wohnungen (≥100 m ²)	1,2 STP je Wohnung	53	64
Wohnungen/ Appartements (<100 m ²)	1 STP je Wohnung	74	74
Appartements rollstuhlgerecht (2 RW, <100 m ²) Turm A	1 STP je Wohnung	9	9
AWO Wohngruppen Turm A	1 STP je 11,5 Betten	24	2
Verkaufsstätten			
Läden Turm B	1 STP je 35m ² (3.1: 1 STPL je 30-40 m ²)	400	11
Beherbergungsbetrieb			
Café/ Bistro Turm B	1 STP je 10 Plätze (6.1: 1 STP je 8-12 Sitzplätze)	40	4
Boardinghouse Appartements (2 RW) Turm B	1 STP je 4 Betten (6.3: 1 STP je 2-6 Betten)	10	3
Jugendförderung			
Soziale Einrichtung/ Kindertagesstätte Turm A	1 STP je 25 Kinder (8.5: 1 STP je 20-30 Kinder)	60	2
PKW-Stellplätze SOLL			169
PKW-Stellplätze IST Tiefgarage A			68
PKW-Stellplätze IST Tiefgarage B			101
PKW-Stellplätze IST Tiefgarage Gesamt			169
Differenz			0

Anlage 1 VollzBekThürBO7 Anlage zu Nr. 49.1.7

Der abschließende Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Auf oberirdische Stellplätze kann verzichtet werden. Lediglich für die soziale Einrichtung/ Kindertagesstätte sind 3 bis 4 Kurzzeitparkplätze am Johannesufer vorgehalten.

Im Umfeld des Quartiers sind in unmittelbarer Nähe am Juri-Gagarin-Ring und in der Tiefgarage des Thüringenhauses für Besucher öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

Für Liefer- und Müllfahrzeuge sowie für die Feuerwehr wird auf der Plaza in Verlängerung des Johannesufers eine Wendefläche gemäß den maßlichen Vorgaben der RAS 06 ausgebildet.

In Nähe der Tiefgaragen-Ausfahrten befinden sich die Übergabeflächen für die Entleerung des Hausmülls gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft. Der Transport der Behälter aus der Tiefgarage zu den Entleerungsstandorten erfolgt durch den Hausmeisterdienst über die Rampen mittels Flurfahrzeug und nicht über die Aufzüge.

Die Küche der sozialen Einrichtung/ Kindertagesstätte erhält einen direkten Zugang für die Anlieferung vom Johannesufer. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss Turm B können über den angelegten Wendehammer auf der Plaza oder über die Tiefgarage versorgt werden.

Die Verlängerung des Straßenraums Johannesufers dient ausschließlich der Erschließung des Vorhabens und wird ab der Zufahrt zur Tiefgarage Turm A verkehrsberuhigt ausgeführt. Die Fortsetzung der Wegebeziehung in Richtung Boyneburgufer sowie über die Plaza ist ausschließlich als Rad- und Gehweg konzipiert. Regulärer Kfz-Verkehr ist hier ausgeschlossen.

Die Medienanbindung des Quartiers ist mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben der Stadt Erfurt vorabgestimmt und stadtechnisch gesichert.

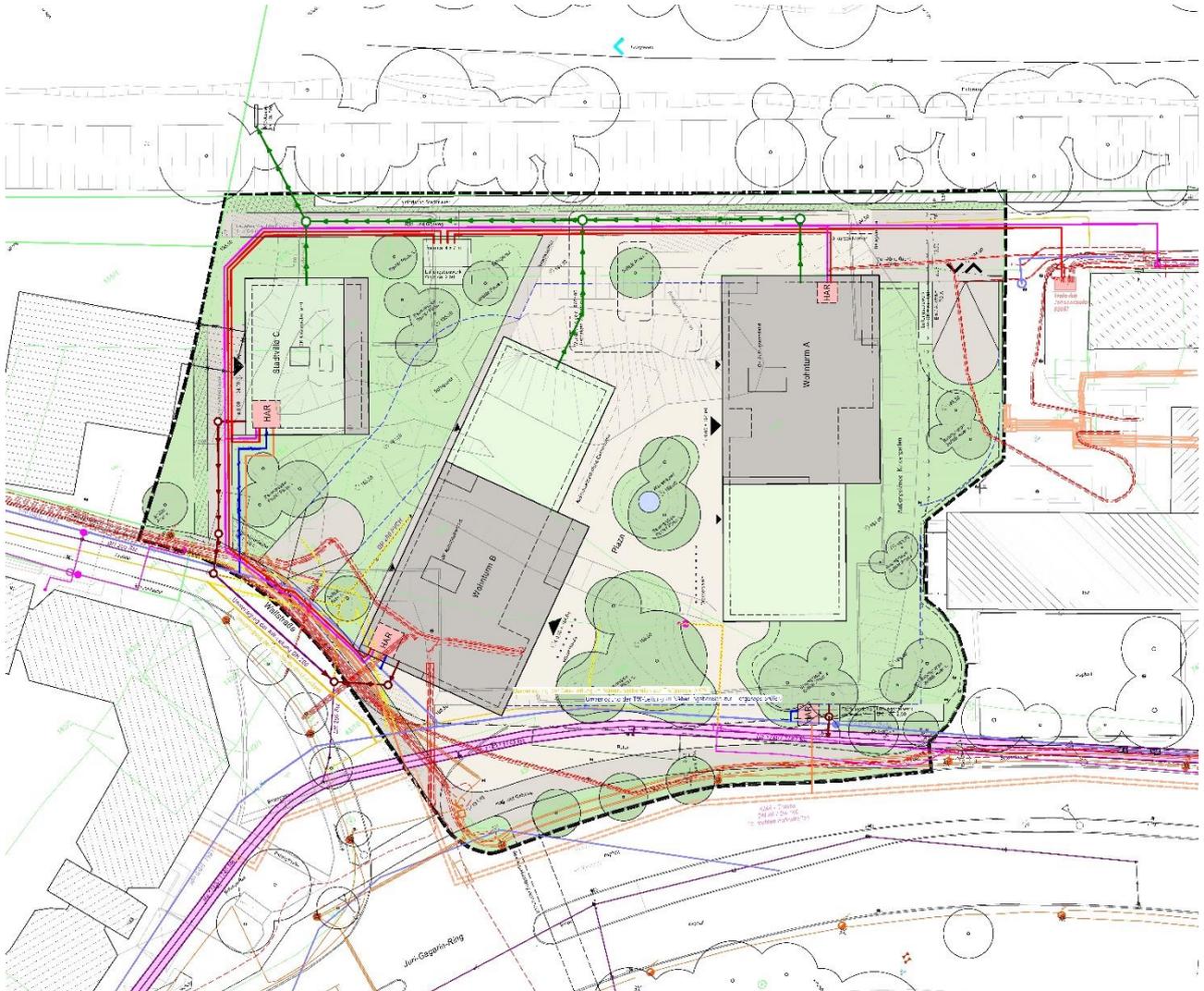
Für die Stromversorgung des Quartiers ist ein neuer Trafo-Standort vorgesehen. Die bauliche Hülle des Trafos soll hierbei sowohl in die Topografie als auch das Begrünungskonzept integriert werden.

Die Heranführung der Fernwärme planen die Stadtwerke Erfurt in einer neuen Trassierung innerhalb des Straßenquerschnitts des Juri-Gagarin-Rings.

Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehende Leitung parallel zum Juri-Gagarin-Ring erfolgen. Schmutzwasser wird in den parallel situierten zentralen Sammler abgeführt. Regenwasser soll entlang des Johannesufers gesammelt und zusammengefasst an der nordwestlichen Grundstücksgrenze in den Flutgraben geleitet werden.

Die geplante Anordnung der Hausanschlussräume in den Untergeschossen trägt den aufgezeigten Anschlussbedingungen Rechnung.

Das Ingenieurbüro Peuker & Nebel (GbR)/ Weimar erstellte für das Gebiet folgende die genannten Punkte untersetzende koordinierte Leitungskarte (Darstellung ohne Maßstab):



02 Architektonische Gestaltung

02.1 Tektonik des Baukörpers

Zeitgenössisch seriell und tonal interpretierte architektonische Merkmale, wie Vor- und Rücksprünge, Groß- und Kleinformen, Wand-Öffnungs-Verhältnisse und die Integration von horizontal und vertikal begrünter Flächen dienen als Gestaltungsmittel für das fortsetzende Neue. Die bekenntnissfrei Interpretation von Form und Raum, Fläche und Linie soll der Sprache der Architektur einen poetischen Charakter verleihen, der auch Färbungen zulässt und insgesamt als Ausdruck des Lebensgefühls unserer Zeit rezipiert werden darf.

02.2 Fassadenausbildung

Das gewählte Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen ist hinsichtlich der Anforderungen an die natürliche Belichtung im Wechselspiel mit dem sommerlichen Wärmeschutz optimiert. Zur Gliederung der Außenwände tragen die zurückgesetzten Loggien sowie die Einschnitte in den umlaufenden Auskragungen in sich ergänzender Weise bei.

Ca. 10% der Fassadenfläche werden dauerhaft begrünt. Hierfür sind sowohl Rank- als auch Solitärbepflanzungen in einem nach Himmelsrichtung und Höhenlage differenzierten Spektrum vorgesehen. Dem Winteraspekt folgend werden immergrüne Pflanzen bevorzugt. Hinsichtlich des Brandschutzes sollen die geschossübergreifenden Bepflanzungen einen geringen Verholzungsanteil aufweisen. Die Pflanzen werden in Gefäßen aus Aluminium oder Faserzement gesetzt. Deren Größe gewährleistet eine ausreichende Substratmenge. Vorrangig kommen Abmessungen 1,2 x 1,0 m und 0,6 x 0,3 m (Höhe x Tiefe) bei variierender Länge zum Einsatz. Die Auswahl der Pflanzen berücksichtigt die Überwinterung im Freien. Die Bewässerung wird automatisiert.

Pflege und Instandhaltung sowohl der Fassaden als auch der gemeinschaftlichen Begrünung erfolgen durch externe Dienstleister.

Die von den Turmgeschossen aus einsehbaren Dachflächen der Sockel verstehen sich als vertikale Fassade und erhalten dem entsprechend eine hochwertige Dachgartenlandschaft mit 40-prozentigem Begrünungsanteil. Das Dach der Stadtvilla wird ebenfalls extensiv begrünt.

Die Fassadenbegrünung zielt neben der architektonischen Wirkung auch auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität mit Auswirkung auf das Umfeld. So kann durch das Blattwerk Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet werden. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Die Absorption von Staubteilchen auf der Blattoberfläche reduziert die Luftbelastung. Die Begrünung schützt die Fassade vor unmittelbarer Sonneneinstrahlung und vermindert das Aufheizen der Außenwände. Immergrünen Pflanzen weisen zudem wärmedämmende Wirkung auf. Schließlich wirken sich begrünte Fassaden positiv auf das Schallreflexionsverhalten aus und können Lärmbelastungen mindern.

02.3 Material und Farbe

Das farbliche Erscheinungsbild der Baukörper soll neben den natürlichen Tönen der Bepflanzung vorrangig von grau und weiß bestimmt sein. Hierbei sollen die Wandflächen schieferfarben und die Auskragungen und Pflanzkübel weiß gestaltet werden.

Die flächigen Fassadenteile sind in einem feinstrukturierten WDVS- oder einem Aluminium bzw. Faserzement-Vorhangplatten-System denkbar. Verwendete Dämmstoffe müssen nicht brennbar sein.

Die Fenster sind den bauphysikalischen Anforderungen entsprechend in Aluminium bzw.

Kunststoff mit zum Teil integrierten Sonnenschutzlamellen vorgesehen. Verschieb- oder klappbare geschosshohe Lamellenstrukturen aus Aluminium ermöglichen individuellen Sonnen- und Sichtschutz. Gleichzeitig erzeugen diese Sekundärstrukturen, an den Stirnseiten der Auskragungen befestigt, einen beständigen Wechsel der Wahrnehmung.

Brüstungen an auskragenden Deckenplatten und Dachterrassen sollen als feingliedriges, vertikales Metallstabgeländer ausgebildet werden, ergänzt mit geschlossenen Elementen aus beispielsweise Faserzement zur seitliche Begrenzung der Freisitze.

Die Pflanzkübel verstehen sich als Bestandteil der Fassadengliederung und sind auch im Sinne der Gewichtsoptimierung als farblich auf die Fassade abgestimmte Faserzement- oder Aluminiumfertigteile in weißem Farbton vorgesehen. Die Pflanzkübel trennen und definieren darüber hinaus die privaten wohnungsbezogenen Terrassenbereiche.

Die Auswahl der Ausbaumaterialien setzt einen Schwerpunkt auf deren Langlebigkeit und Revisionsfreundlichkeit.

03 Funktionalität und Konstruktion

03.1 Funktionale Struktur

Die funktionale Untersetzung der einzelnen Baukörper ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung.

Der Sockel von Turm A ist auf gemeinschaftliche soziale Nutzungen ausgerichtet. Vom Ring etwas zurückgesetzt wird dieses Haus dort begrenzt von der Bauflucht des südlich gelegenen Bürogebäudes. Die Straßenfassaden der Wohnbebauung des Johannesufers geben die Bauflucht an dortiger Seite vor. Der Eingang erfolgt von der Plaza. Das Erdgeschoss nimmt ganzflächig eine soziale Einrichtung (z.B. eine Kindertagesstätte mit mindestens 60 Plätzen) auf. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich Senioren-Wohngruppen mit insgesamt 20 bis 24 Einzelappartements und zugehörigen Gemeinschaftsfunktionen. Das 3. Obergeschoss bietet 6 bis 9 rollstuhlgerechte Wohnungen.

In den sogenannten Turmgeschossen sind ausschließlich Wohnungen vorgesehen. In der aktuellen Planung befinden sich im 4. und 5. Obergeschoss zwei Maisonette-Wohnungen mit Ausrichtung zur Dachterrasse. Auf jeder dieser beiden Ebenen liegen darüber hinaus jeweils eine 2-, eine 3- und eine 4-Raum-Wohnung. In den folgenden Regelobergeschossen 6 bis 11 sind vom natürlich belichteten Sicherheitstreppehaus, das über zwei Aufzüge verfügt, jeweils zwei 3- und zwei 4-Raum-Wohnungen mit Übereck-Ausrichtung und eine nach Südwesten ausgerichtete 2-Raum-Wohnung erreichbar. In der oberen Ebene, dem 12. Obergeschoss, befinden sich drei unterschiedlich große Loft-Wohnungen. Legt man eine gewisse Flexibilität der Grundrissgestaltung im Rahmen der Ausführungsplanung zu Grunde können in Turm A 31 bis 41 Wohnungen realisiert werden.

Der höhere Turm B nimmt in seinem viergeschossigen Längsriegel, ebenfalls mit Adressbildung zur Plaza, kleinere Einzelhandelsflächen, Dienstleistungsfunktionen und ein Boardinghaus auf. Wellness, Friseur, Kosmetik, Blumen oder Kiosk sowie ein geräumiges Bistro-Café

unter Einschluss der Nutzung von Teilflächen auf der Plaza, bieten eine quartiersbezogene kleingewerbliche Nutzungsmischung. Das Erdgeschoss hält in diesem Sinne Flächen für maximal 5 Gewerbeeinheiten mit Einzelflächen unter 200 m² und für eine gastronomische Einrichtung vor. Im 1. Obergeschoss befinden sich 6 bis 10 Appartements. Das 1. Obergeschoss ist hierbei über das zweigeschossige Foyer mit dem Erdgeschoss verbunden. Diese Appartements können als Kurzzeitwohnungen (Boardinghaus) angeboten werden.

Ab dem 2. Obergeschoss sind in Turm B Wohnungen vorgesehen. Im 2. und 3. Obergeschoss werden 2-Zimmer-Appartementwohnungen eingeordnet. Wie in Turm A befinden sich im 4. und 5. Obergeschoss zwei Maisonette-Wohnungen mit Dachterrasse sowie jeweils eine 2-, eine 3- und eine 4-Raum-Wohnung. Die folgenden Geschosse bis zum 13. Obergeschoss beinhalten auch hier jeweils zwei 3- und zwei 4-Raum-Wohnungen mit Übereck-Ausrichtung und eine nach Südwesten ausgerichtete 2-Raum-Wohnung. In den beiden oberen Ebenen (14. und 15. Obergeschoss) befinden sich jeweils drei Wohnungen und eine sich über die beiden Ebenen erstreckende Maisonette-Wohnung als großzügig ausgelegtes Loft mit Blick über die gesamte Altstadt und bis hin zum Steigerwald und den charakteristischen Höhenzügen des Thüringer Beckens. Es ergeben sich unter Zugrundelegung einer Variabilität der Grundrisslösung im Zuge der Ausführungsplanung in Turm B 64 bis 74 Wohnungen. Der Erschließungskern mit Sicherheitstreppe und Feuerwehraufzug ist baugleich wie in Turm A ausgebildet.

Die Stadtvilla C ist in der aktuellen Planung für eine 3-Raum und 9 4-Raum-Wohnungen als Zweispänner auf 5 Geschossen ausgelegt. Ein sechstes Staffelgeschoss nimmt zwei großzügige 3-Raum-Wohnungen auf. In der Stadtvilla C befinden sich somit, ebenfalls unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraums, weitere 6 bis 12 Wohnungen.

Insgesamt können nach jetzigem Planungsstand 101 bis 127 Wohnungen, 6 bis 10 Appartements (z.B. Boardinghouse), 6 bis 9 rollstuhl- und 20 bis 24 altengerechte Appartements im Quartier realisiert werden. Die Wohnungsgröße variiert von 50 bis 150 m² und erreicht in der Maisonettewohnung im abschließenden Geschoss von Turm B ca. 250 m². Die Größe der Appartements liegt aktuell bei durchschnittlichen 50 m².

Die Wohnungen sind mit diversen Einbauten qualitativ aufwertend geprägt. Neben Garderoben, Küchen und verschiedenen Nischenregalen können auch Badmöbel, die Ausstattung der Hauswirtschaftsräume und begehbare Schrankräume auf Wunsch hochwertig und praktisch gestaltet werden.

Die Innenraumgestaltung setzt mit ihrer Grundausstattung die Material- und Farbästhetik der äußeren Gebäudegestaltung fort.

Alle Wohnungen sind mit Freiraumbezug über eigene Loggien oder Terrassen versehen. Diese können einer in der Grundausstattung enthaltenen Begrünung mit Gebäudebezug dienen und würden so nicht nur dem dadurch lenkbaren individuellen Bedürfnis nach Begrünung am Haus entsprechen, sondern auch der außerordentlichen Gebäudewirkung im öffentlichen Raum. Die Terrassen und Loggien sind nach brandschutztechnischen Anforderungen differenziert nutzbar. Während ausgewiesene Flächen je Wohnung funktionstypisch möblier- und nutzbar sind, dienen sonstige, zum Teil umlaufende Flächen der Begehung und Pflege bzw. Instandhaltung von Begrünungselementen, der Fassaden und Brüstungen

unter Beachtung der brandschutztechnischen Anforderungen.

Hervorhebenswert ist die angestrebte Betreuung der Bewohner mit einem 24-Stunden-Concierge-Service, der neben dem besonders qualifizierten Hausmeister- und Reinigungsdienst eine hohe Betreuungs- und Aufenthaltsqualität verspricht. Für das Service-Wohnen der ältere Bewohner und der Bewohner mit Handicap (u.a. Rollstuhlfahrer) dienen je nach Anforderungsprofil erforderliche Betreuungsdienste durch dafür geeignete Anbieter.

In den Untergeschossen mit direktem Bezug zu den vertikalen Erschließungskernen befinden sich die gemeinschaftlichen und individuell nutzbaren Abstellräume.

Die zentralen Räume mit den Entsorgungsbehältern sind in unmittelbarer Nähe der vertikalen Erschließungspunkte im 1. Untergeschoß situiert. Hausanschluss- und Technikbereiche stehen in den Untergeschossen ebenfalls ausreichend dimensioniert zur Verfügung.

03.2 Barrierefreiheit

Sämtliche Gewerbeeinheiten und alle Wohnungen sind ebenerdig bzw. barrierefrei durch Aufzüge erreichbar. Türbreiten, Sonderräume, wie Sanitärräume und Küchen können bei Bedarf für Rollstuhlfahrer quantitativ und qualitativ anforderungsgemäß gestaltet werden. Nach aktueller Planung sind im 3. Obergeschoß 9 Apartments vorgesehen, in den bereits alle Bewegungsfläche in den Wohnbereichen auf die Anforderungen eines Rollstuhlfahrers ausgelegt sind.

Der Freiraum kommt ebenfalls vorwiegend ohne Treppen oder Stufen aus.

03.4 Konstruktion

Das Tragwerk der beiden Hochhäuser soll in Stahlbeton mit wenigen tragenden Wänden und Stützen ausgeführt werden. Die thermisch abschließenden Konstruktionen der Außenwände können auf unterschiedliche Anforderungen funktionell (Verglasung/ Öffenbarkeitsprinzipien/ Verschattung) wie ökologisch (Energieeinsparung/ Materialwahl/ Wartungsfreundlichkeit) in der Ausführungsplanungsphase im System flexibel ausgelegt werden. Trennwände zwischen den Wohnungen und Funktionseinheiten sind in Trockenbauweise unter Beachtung der Schall- und Brandschutzanforderungen berücksichtigt.

Trittschallschutz, Schallschutzfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung und moderne Systemauslegungen von Konstruktion und Gebäudetechnik kennzeichnen ein dem Stand der Technik und aktuellen Anforderungen gerecht werdendes Bauwerk. Die elektrische und mediale Versorgung folgt aktuell modernen Versorgungsqualitäten.

03.5 Brandschutz

Ein Brandschutzkonzept wurde erarbeitet und mit der Feuerwehr vorabgestimmt.

Die Türme A und B werden gemäß der Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern bewertet. Sie erhalten jeweils ein Sicherheitstreppenhaus und einen Feuerwehraufzug mit den erforderlichen Vorräumen. Die Sockelgeschosse verfügen darüber hinaus über einen weiteren Erschließungskern als zweiten baulichen Rettungsweg.

Da in der Stadtvilla C nur ein baulicher Rettungsweg über das innenliegende Treppenhaus vorhanden ist, sind zwei Aufstellflächen zur Anleitung nordwestlich und nordöstlich des Gebäudes in den Freianlagen ausgebildet.

Mit Zufahrt von der Wallstraße bzw. Zufahrt vom Johannesufer erschließen sich zwei den Türmen A und B zugeordnete Feuerwehrbewegungsflächen. Von diesen wird ein Angriffsweg von maximal 18 m zu den jeweiligen Sicherheitstreppenhäusern nicht unterschritten.

Die Tiefgarage erhält ein Entrauchungssystem mit entsprechenden Zu- und Ablufteinrichtungen. Die untere Ebene der Tiefgarage ist zu sprinklern.

Die Angriffswege und Aufstellflächen der Feuerwehr sind, wie in folgendem Plan (Darstellung ohne Maßstab) aufgezeigt, vorabgestimmt:



04 Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

04.1 Flächenverhältnisse

Die Bauform und die Reduzierung der Verkehrsflächen ermöglichen optimierte Flächen- und Kubaturkennwerte. In den Wohnungen kann u.a. oftmals auf reine Flurflächen zu Gunsten flexibler und individuell nutzbarer Erschließungszonen verzichtet werden.

04.2 Nachhaltigkeit

Der Entwurf erfüllt mit seinem strukturellen Ansatz die Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien insbesondere hinsichtlich ökologischer, ökonomischer, sozialer und technischer Qualität. Hierbei ist der ganzheitliche Entwurf u.a. auf die Reduzierung von Emissionen, die Verminderung von Ressourceninanspruchnahme und die Optimierung von Materiallebenszyklen ausgerichtet.

Das Gebäude ermöglicht Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit. Angemessene Gestaltungs- und Detaillösungen sind Ausdruck einer in jeder Hinsicht langlebigen Qualität. Technische Installationen entsprechen mindestens dem Stand der Technik, sind wirtschaftlich ausgerichtet und auf Veränderbarkeit und Weiterentwicklung ausgelegt.

Das Grundrissgefüge lässt insbesondere in den Wohnungen Gestaltungsspielraum für Anpassungen an sich entwickelnde Wohn- und Lebenskonzepte.

04.3 Energiekonzept

Das Energiekonzept versteht sich als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie. Es zielt in seinen Schwerpunkten auf die Minimierung des Energiebedarfs, auf die Optimierung der Heiz- und Kühlsysteme sowie eine nachhaltige Energieversorgung.

Der hohe Standard der Gebäudehülle entspricht den aktuellen Normen und Richtlinien, reduziert Verluste durch Wärmebrücken und trägt ebenfalls zur Senkung des Energiebedarfs bei.

Über die hohen Fenster fällt ausreichend Tageslicht in die Räume. Natürliche Lüftung ist in Abhängigkeit von den Funktionen und den Schallschutzanforderungen grundsätzlich in allen Bereichen möglich.

In Verbindung mit der Energieversorgung über die anstehende Fernwärme ergibt sich ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept.