



Ausgangssituation und Zielsetzung

Die tatsächliche innenstadtnahe Lage des Planungsgebietes steht im Kontrast zur heutigen Anmutung als „grüne Wiese“ in Randlage umgeben von Freiflächen und segmentierten Wohnquartieren.

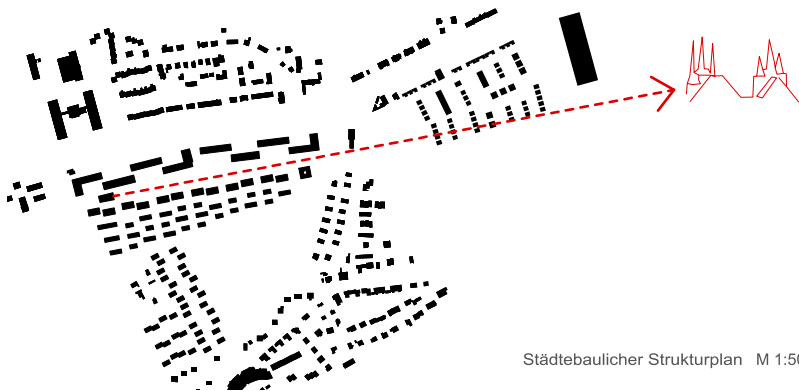
Ziel des vorliegenden Entwurfskonzeptes ist es zum einen das neue Wohnquartier Marienhöhe in die umgebende Siedlungsstruktur einzupassen und eine auf solare Nutzungen ausgerichtete Ordnung auszubilden, zum anderen gilt es die innenstadtnahe Lage zum Vorteil zur Etablierung eines zukunftsweisenden städtischen Wohnquartiers mit eigener Identität zu nutzen.

Im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit ist es aus Sicht der Verfasser entscheidend, dem neuen Quartier eine starke eigene Identität zu geben, welche seiner städtischen Lage und Nachbarschaft zur Verfügung zu stellen. Ein ausgewogener Wohnungsmix soll die Etablierung einer durchmischten Bewohnerstruktur ermöglichen. Im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit soll der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen und Gemeinschaftsflächen optimiert und eine klare und robuste städtebauliche Struktur entwickelt werden, welche eine Flexibilität in der konkreten Umsetzung der Baufelder zulässt. Im Sinne einer ökologischen Nachhaltigkeit sollen die Baufelder zur Nutzung solarer Gewinne optimiert und möglichst in kompakter Bauweise in Passivhausstandard errichtet werden. (Letztere Zielsetzung steht zum Teil im Konflikt zum gewünschten hohen Anteil an freistehender Ein- und Zweifamilienhausbebauung im südlichen Plangebiet).

Das Energiekonzept soll sinnvoll durch weitere Aspekte ergänzt werden, z.B. durch Regenwasserbewirtschaftung, Quartiersbezogene Nahwärmeversorgung und ein Mobilitätskonzept.

Freiraum

Eine besondere Qualität des Ortes ist der freie Blick nach Osten zum Dom und zur Erfurter Innenstadt. Dieser „genius loci“ soll erhalten und als identitätsstiftende Freiraumqualität inszeniert werden. Aufgrund des aus ökonomischen Gründen geringen Anteils an öffentlichen Grün- und Freiflächen im Quartier, versucht unser Konzept die Funktion des technisch notwendigen Regenrückhaltebeckens zwangsweise einzuzäunt in anderer Form zu gewährleisten und dabei gleichzeitig ein zusätzliches Angebot an Freiraumqualität im Quartier zu erzeugen in Form einer flachen und durch Stauwehre segmentierten Rückhaltefläche. Dieser „Anger“ in zentraler Lage im Quartier fungiert dabei auch als Blickschneise. Mit einer maximalen Einstautiefe von 40cm ist die tiefer liegende „wilde Wiese“ als Retentionsbecken so dimensioniert, dass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann. Die Endpunkte dieser „Freiraum-Fuge“ werden im Westen durch einen Quartiersplatz mit Gemeinschaftshaus als „Auffahrt“ und einen „Landschaftsbalkon“ im Osten markiert. Die versetzt angeordneten Geschossriegel im Norden bilden dreiseitig gefasste Freiräume aus: Während die nördlichen Bereiche vorrangig Adress- und Erschließungsfunktionen übernehmen, können die südlichen Bereiche als nachbarschaftliche Spiel- und Treffzonen von den Bewohnern genutzt werden. Privatgärten bilden einen Puffer um die Erdgeschosszonen.



Städtebaulicher Strukturplan M 1:5000

Bebauungsstruktur

Die Bebauung gliedert sich in Schichten mit verschiedenen Typologien, deren Dichte kontinuierlich von Nord nach Süd hin abnimmt.

Im Norden entlang der Binderslebener Landstraße besteht die Bebauungsstruktur aus vor- und rückversetzten und dabei leicht überlappend angeordneten, viergeschossigen Gebäuderiegeln. Mit dieser Gebäudestellung kann ein größtmögliches Maß an Abschirmung des südlichen Quartierbereichs gegenüber den Lärmmissionen des Straßenverkehrs erzielt werden ohne das Bild einer durchgängig geschlossenen und unmaßstäblichen Bebauung hervorzurufen. Diese Segmentierung bietet so die Möglichkeit für ein aufgelockertes und harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers nach außen und erzeugt auf der lärmabgewandten Seite attraktive, wohnungsnah Freiräume mit Aufenthaltsqualität.

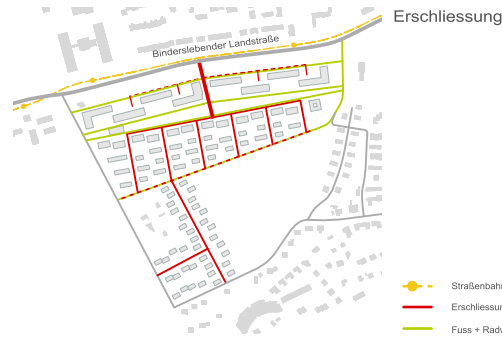
Für diesen Teilbereich wird eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Maisonettehaustypen vorgeschlagen. Die eingeschossige Überhöhung des Gebäudes an der Zufahrt von der Binderslebener Landstraße setzt ein deutliches Zeichen und markiert ablesbar den Hauptzugang ins Quartier.

Im mittleren Teilbereich bilden dreigeschossige Reihenhäuser die südliche Bebauungskante entlang der Retentionsflächen. Die unterhalb anschließende Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung wechselt zwischen drei- und zwei Geschossen. Die Baukörper werden dabei so „verzahnt“ angeordnet, dass eine wechselseitige Verschattung vermieden wird.

Im Süden wird die vorhandene kleinteilige Struktur der Umgebung und der Kleingartensiedlung aufgegriffen und (gemäß Vorgaben des Auslobers) die Realisierbarkeit einer freistehenden Einfamilienhausbebauung nachgewiesen. Erschließungsstruktur und Parzellierung ermöglichen grundsätzlich auch eine weitgehende Verdichtung in Form von Doppel- und Reihenhäusern, die im Sinne einer ökologischen Nachhaltigkeit als sinnvoll erachtet wird.

Erschließung

Die Erschließung durch den MIV erfolgt zentral von der Binderslebener Landstraße aus. Zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs innerhalb des Quartiers wird der Großteil der erforderlichen Stellplätze in zwei Tiefgaragen im nördlichen Teilbereich bereitgestellt, die über Wohnstraßen unmittelbar am Quartierseingang angebunden sind. Innerhalb dieser Tiefgaragen werden neben den Stellplätzen für die Wohnbebauung im selben Teilbereich auch die Stellplätze für die südlich angrenzende Reihenhäuserbebauung vorgehalten. Die Erschließung der Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung im mittleren Teilbereich erfolgt über ein System von in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnwegen in Kammstruktur. Der bestehende Wirtschaftsweg an der Grenze zur Kleingartenanlage „Marienhöhe“ ermöglicht den „Ringschluss“ der einzelnen Stichstraßen zu einem durchgängigen System auf raumgreifende Wendeanlagen kann hierdurch verzichtet werden. Aus Sicht der Entwurfsverfasser sollte jedoch die Durchfahrt vom Wirtschaftsweg zum „Brühler Herrenberg“ (Richtung Osteingang Hauptfriedhof) nur für die Pächter der KGA sowie für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge möglich sein. Hierdurch ließe sich die gewünschte Konzentration des Quartierverkehrs auf den Knoten an der Binderslebener Landstraße stärker forcieren und zusätzliche Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Quartieren vermeiden.



Erschließung

- Strassenbahn
- Erschließung
- Fuss + Radwege

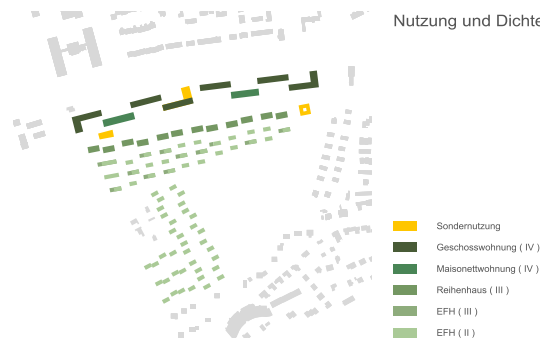


Ruhender Verkehr

- Tiefgarage
- Besucherstellplätze
- GW + RH Stellplätze in Tiefgarage
- EFH Stellplätze auf Grundstück



Grüner Anger mit Blick zum Dom und Severikirche



Nutzung und Dichte

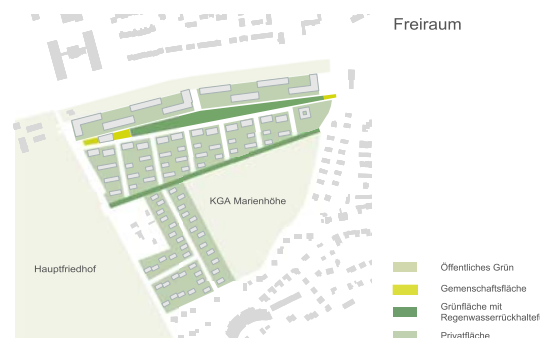
- Sondernutzung
- Geschosswohnung (IV)
- Maisonettewohnung (IV)
- Reihenhäuser (III)
- EFH (III)
- EFH (II)



Bauabschnitte

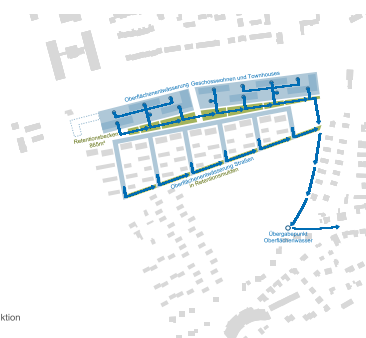


Binderslebener Landstraße



Freiraum

- Öffentliches Grün
- Gemeinschaftsfläche
- Grünfläche mit Regenwasserrückhaltefunktion
- Privatfläche



Regenrückhaltung

- Dachflächen
- Freiflächen
- Grünflächen mit Regenwasserrückhaltefunktion
- oberirdische Führung
- unterirdische Führung

Grundrisstypologien

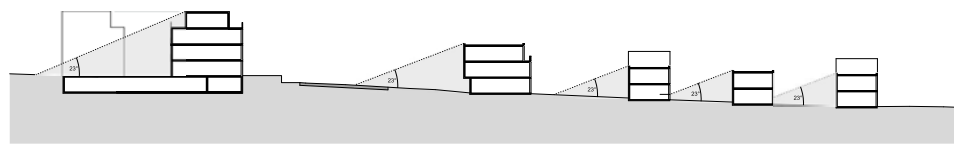
Alle Baufelder zeichnen sich durch eine grundrisstypologische Flexibilität und Robustheit aus. Die Zeilenbauten im Norden können gleichermaßen mit Geschosswohnungsbau oder Stadthäustypen als gestapelte Maisonettewohnungen gefüllt werden. Hier ist die konsequente Südorientierung der Wohnungsgrundrisse entscheidend. Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume werden von Süden belichtet und belüftet. Hiervon ausgenommen ist der eingeschossig überhöhte Gebäudeteil im Eingangsbereich zur Binderslebener Straße. Als Schutz vor Lärmmissionen wird hier ein zweischaliger Fassadenaufbau vorgeschlagen. Neben dem Wohnen sind auch gewerbliche Nutzungen vorstellbar. Die Flachdächer werden jeweils zur Hälfte der Fläche für Photovoltaikanlagen genutzt und sind begrünt. Die Baufelder der Reihenhäuser südlich der Retentionsflächen ermöglichen die Realisierung ganzer Grundrisszuschnitte. Die Dachform soll für alle Gebäude innerhalb eines Teilbereichs einheitlich sein und ist sowohl als Flachdach oder Puttdach (25° Dachneigung) denkbar. Die südlich anschließende Einfamilienhausbebauung wird durch den Wechsel von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern aufgelockert. Bei den Doppelhäusern wird der Typus des zweigeschossigen Einfamilienhauses durch einen dreigeschossigen Haustyp ergänzt. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume orientieren sich nach Süden, sodass die Nordfassade weitgehend geschlossen bleibt. Die Dachform ist flexibel.

Die südlich anschließende Einfamilienhausbebauung wird durch den Wechsel von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern aufgelockert. Bei den Doppelhäusern wird der Typus des zweigeschossigen Einfamilienhauses durch einen dreigeschossigen Haustyp ergänzt. Alle Wohn- und Aufenthaltsräume orientieren sich nach Süden, sodass die Nordfassade weitgehend geschlossen bleibt. Die Dachform ist flexibel.

Wasser

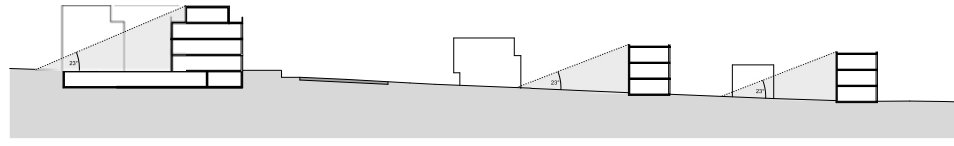
Das Thema „Wasser“ bildet einen bedeutenden konzeptionellen Baustein unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit aber auch ein wichtiges formales Element. So wird versucht, die technischen Belange der Siedlungswasserwirtschaft gestalterisch in das Konzept zu integrieren und zu interpretieren. Bei der klassischen Regenwasserbewirtschaftung wird das anfallende Niederschlagswasser zunächst gesammelt und anschließend am Ort des Niederschlags versickert. Da die Bodenverhältnisse des Baugebietes „Marienhöhe“ eine Versickerung kaum zulassen, wird der Schwerpunkt auf Retention und zeitverzögerte, gedrosselte Einleitung in den Vorfluter „Eselsgraben“ gelegt. Die Einleitung des Dach- und Oberflächenwassers der straßenbegleitenden, viergeschossigen Zeilenbebauung erfolgt in eine Kette von südlich angrenzenden Retentionsbecken. Das geringfügig mit Stoffen belastete Regenwasser wird vor der Einleitung in die Becken in einem unterirdischen Einlauf mit Öl-/Benzinabscheider gereinigt. Die Einstautiefe der Retentionsbecken ist mit max. 40cm konzipiert, eine Einzäunung der Flächen ist somit nicht notwendig. Die Flächen mit einer Breite von maximal 30 Metern sollen als extensive Wiese naturnah gestaltet und bepflanzt werden. Alternativ können diese mit Schilf bepflanzt werden um eine natürliche Barriere für Kinder zu schaffen. Schilfpflanzen sind darüber hinaus in der Lage Regenwasser zu reinigen und die Verdunstungsrate zu erhöhen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen im mittleren Teilbereich wird in einer Retentionsmulde nördlich des Wirtschaftsweges zurückgehalten und verzögert in Richtung Osten weitergeleitet. Südlich der geplanten Kindertagesstätte wird das Wasser der zentralen Retentionsflächen und der südlichen Retentionsmulden unterirdisch gesammelt und verrohrt entlang der östlichen Grenze der Kleingartenanlage nach Süden zum Übergabepunkt an den RW-Kanal im Constantin-Beyer-Weg geleitet. Auf den privaten Flächen wird das Regenwasser dezentral in Zisternen gesammelt und zurückgehalten und dient so der Grauwassernutzung. Intensiv und extensiv begrünte Flachdächer der Gebäude unterstützen die Retention von Regenwasser und sorgen in Verbindung mit Solarpanelen für einen guten Wirkungsgrad bei der Stromerzeugung.

Verschattungsplan Einfamilienhäuser



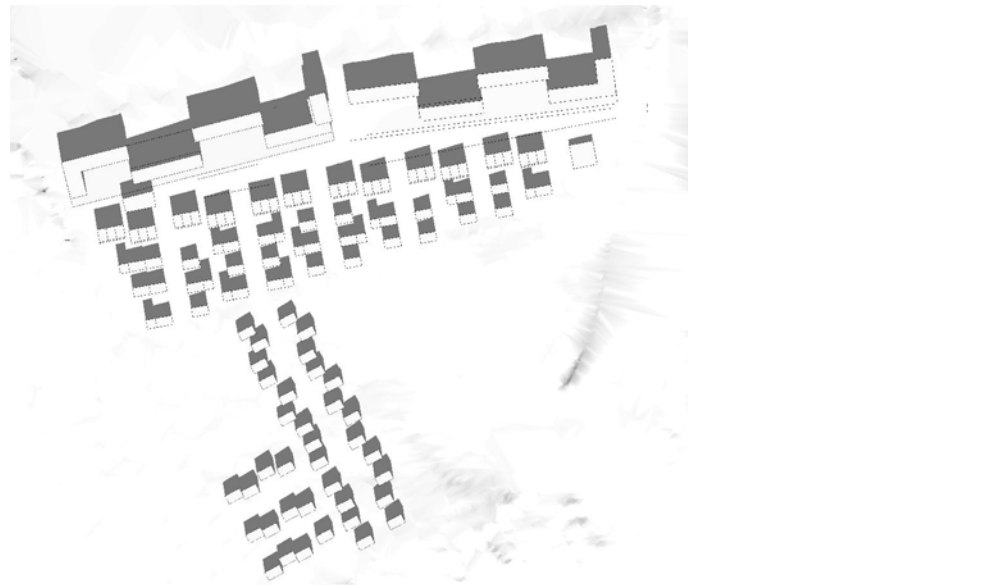
Schnitt A-A

Verschattungsplan Doppelhäuser

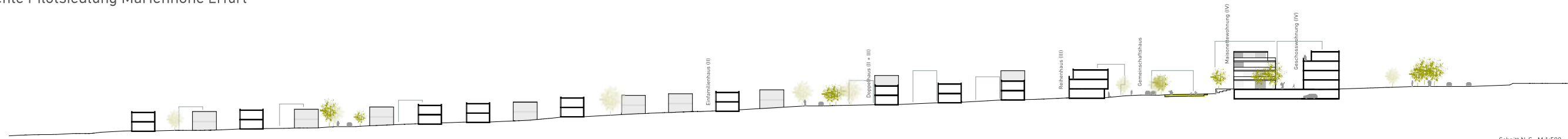


Schnitt B-B

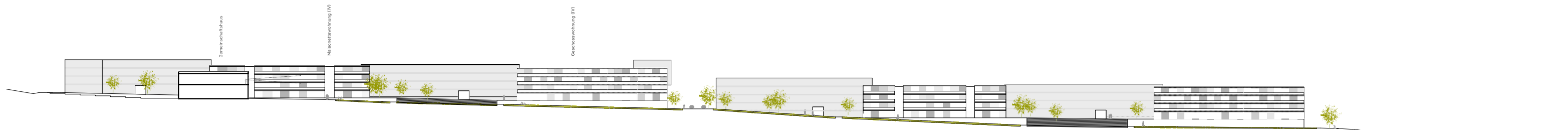
Verschattungsplan Schnitt M 1:1000 - Sonnenstand 8.Februar mit einem Winkel von 23°



Verschattungsplan - Sonnenstand 8.Februar mit einem Winkel von 23°



Schnitt N-S M 1:500



Schnitt O-W M 1:500

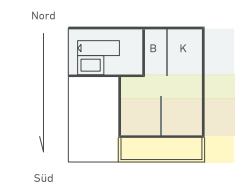
Geschosswohnung / Maisonettewohnung



Ansicht Nord M 1:500



Ansicht Süd M 1:500

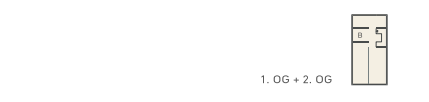


Bad, Küche, äussere Erschliessung
 Innenschliessung
 Wohnen / Aufenthaltsraum
 Wärmepuffer - Balkon / Wintergarten

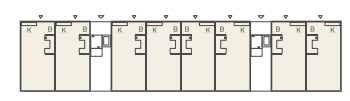
- 5 Zimmerwohnungen
- 4 Zimmerwohnungen
- 3 Zimmerwohnungen
- 2 Zimmerwohnungen



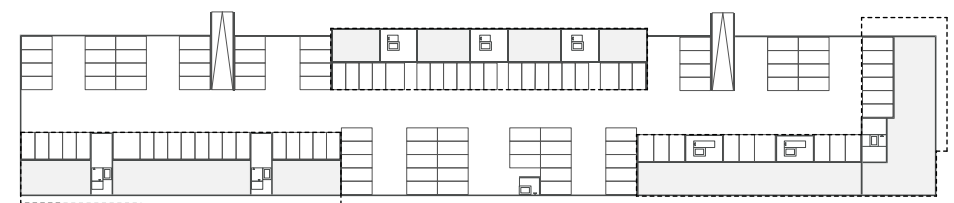
3. OG



1. OG + 2. OG

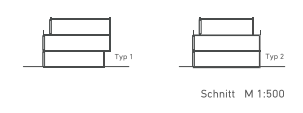


Maisonettewohnungen

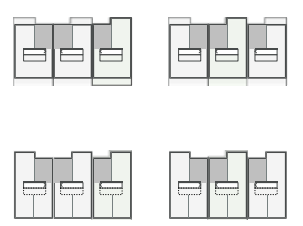


Grundriss M 1:500

Reihenhaus

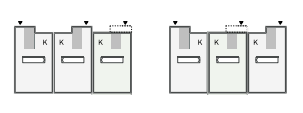


Schnitt M 1:500



2. OG

1. OG



EG

Grundriss M 1:500

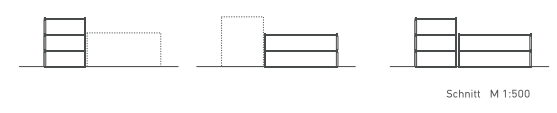


Ansicht Nord M 1:500

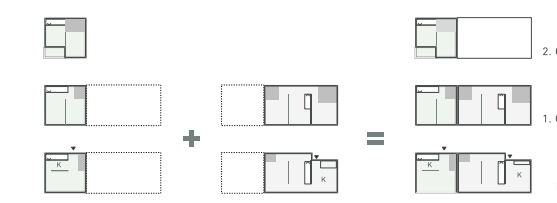


Ansicht Süd M 1:500

Einfamilienhaus / Doppelhaus



Schnitt M 1:500

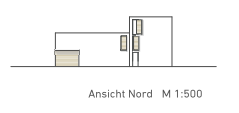


2. OG

1. OG

EG

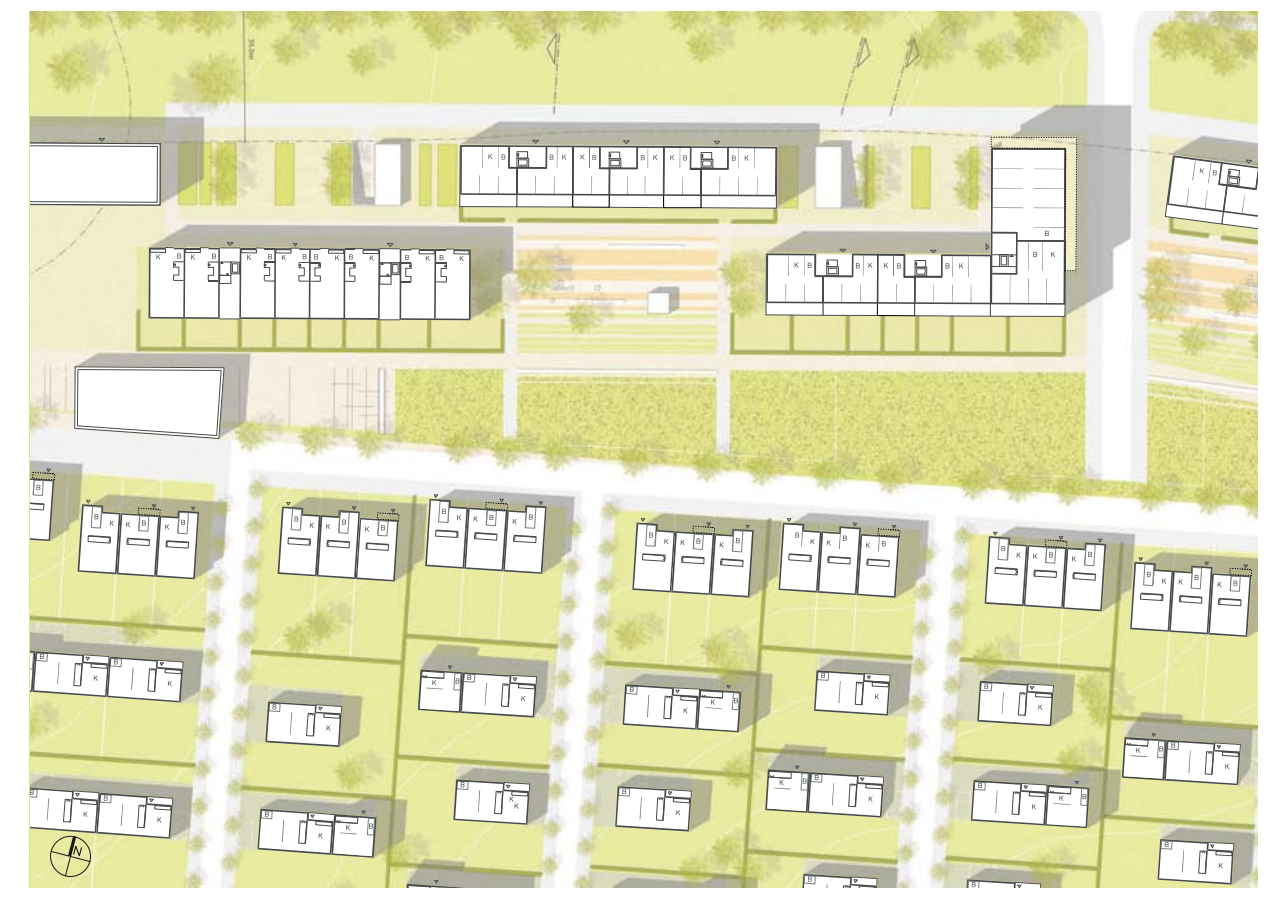
Grundriss M 1:500



Ansicht Nord M 1:500



Ansicht Süd M 1:500



Lageplan M 1:500