

**Studie: Büro-, Wohnbebauung  
Erfurt Max-Reger-Strasse**

**BH:**



**Kenndaten**

Flächenermittlung: Ca. Werte auf Basis des städtebaulichen Entwurfs.

**B-Plan**

GRZ: 0,4  
GFZ: 1,2

Grundstück: 7070m<sup>2</sup>  
GRZ: 0,24  
GFZ: 1,21

BF: 1710m<sup>2</sup>

**BGF :**

A E1-5 Büros 2500m<sup>2</sup>  
B E1-5 Wohnen 2650m<sup>2</sup>  
C E1-5 Wohnen 2880m<sup>2</sup>

**BGF Gesamt**

A Büros 2700m<sup>2</sup>  
BC Wohnen 5860m<sup>2</sup>  
Summe A-C 8560m<sup>2</sup>

**Wohnungstypen**

Stadthäuser EG + 1.OG  
und 1-2- und 3 Zi. Wohnungen  
ges. ca. 50 Wohnungen

**Stellplätze:**

Oberirdisch: 24  
Unterirdisch: 81

Stand: 20130910Rei

**Städtebauliches Konzept:**

**Mischnutzung: Büros und Wohnen**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans EFS 135. Die Flächen sind als SO Gebiet für Anlagen der Verwaltung ausgewiesen.

B-Plan und Architektur wurden von den Architekten B&V auf der Basis Ihres prämierten

Entwurfs für den städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 1992 umgesetzt.

Auf dem Gelände wurden die Agentur für Arbeit Erfurt, das Finanzministerium Thüringen und die Deutsche Bundesbank Filiale Erfurt in Thüringen errichtet. Alle Gebäude werden über die

Max-Reger-Straße erschlossen.

Das Grundstück der ATL Grundstücksverwaltung westlich der Agentur für Arbeit, mit ca.7070m<sup>2</sup>, ist seit 15 Jahren unbebaut geblieben, da bisher trotz intensiver Vermarktungsversuche kein Nutzer gefunden wurde.

Zur Arrondierung des Gesamtprojektes ist nun eine Mischnutzung aus Büros und Wohnungen geplant. Hierzu ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts, d.h. die Aufstellung eines Vorhaben und Erschließungsplans erforderlich.

Das Projekt ordnet sich in das städtebauliche Umfeld ein indem die Grundordnung – Riegel in Nord- Süd Ausdehnung, senkrecht zum Hang – aufgenommen wird.

Die Kopfseite des geplanten Verwaltungsbaus bildet die Komplettierung der zweiseitigen Reihung von Verwaltungsbauten entlang der inneren Erschließungsachse der Max-Reger -Straße. Die geplante homogene Nutzung durch Bauten der Verwaltung wird so weitergeführt.

Am nördlichen Geländerand bilden zwei spiegelbildliche Wohnbauten den Übergang zu den südlich angrenzenden Wohnvierteln. Zwischen den Wohngebäuden sollen private Hausgärten entstehen.

Die Baukörper erheben sich über dem gemeinsamen Sockel der Tiefgarage. Die Adresse stellt sich im städtebaulichen Umfeld als Zwillingsbau dar. Der Rhythmus

der zwei Riegelköpfe des Arbeitsamtes wird fortgesetzt, Höhe und Proportion aufgenommen.

Die städtebaulich hervorgehobene Situation des Solitärs der Bundesbank am Ende der Erschließungsachse wird durch eine platzartige Raumbildung zwischen der Bundesbank und dem Bürobau unterstrichen. Hier sind Spielflächen für die geplanten Wohnbauten vorgesehen. Die gewünschte Durchlässigkeit des Grundstücks von der Straßenbahn zu den südlichen Wohnquartieren wird durch die beiden neuen Erschließungsachsen der Bebauung mit den Hauszugängen mit für die Öffentlichkeit nutzbaren Wege verstärkt.

Die Nutzungen Wohnen und Büro sind als solitäre Baukörper geplant. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der 5-Geschossigkeit im geltenden B-Plan. Lediglich der Baukörper des Büros wird mit einem 6-geschossigen Kopf als Ende der Reihung der Verwaltungsbauten ins Spannungsverhältnis zu dem gelagerten Solitär der LZB gesetzt. zwischen LZB und Büro entsteht ein kleiner Quartierplatz mit lockerer Begrünung. Der öffentliche Grünraum erweitert sich optisch nach Norden, gefiltert durch eine Pergola, in den privaten Bereich der Hausgärten zwischen den Wohngebäuden.

Die Ausnutzung entspricht mit einer GFZ von 1,21 den Festsetzungen des B-Plans. Die Gebäudeabstände sind mit ca. 1,3H für die Wohngebäude bemessen.

In den Wohngebäuden sind im EG und 1. OG Stadthäuser, in den aufgehenden Geschossen ein variables Angebot aus 1, 2, und 3 Zi.-Wohnungen geplant. Für das Büro sind variable Mietflächen für Büros oder Praxen geschoßweise in mehreren Einheiten oder eine 400m<sup>2</sup> Einheit angedacht.

Für den Komplex sind ca. 24 oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück sowie eine Tiefgarage mit 81 Stpl., geplant, insgesamt 106 Stpl. Die Erschließung der Tiefgarage ist stirnseitig vor dem Bürogebäude separiert.

Die oberirdischen Stellplätze, für Besucher, sind begrünt mit Rasenkammersteinen und auflockernden Baumpflanzungen geplant.