

## Erfurt Borntalweg

### Bebauungsplan ANV665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1" (Quartiersgarage)

#### Beschreibung Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den "Borntalbogen" besteht aus 3 Teilgebieten, die sich aufeinander beziehen. Dieses sind:

- ANV665 "Borntalbogen - Teilgebiet 1" (Quartiersgarage)
- ANV670 "Borntalbogen - Teilgebiet 2" (Bogenhäuser)
- ANV671 "Borntalbogen - Teilgebiet 3" (Gartenhäuser)

Insgesamt wird das Quartier zwischen Blumenstraße und Borntalweg im Abschluss zu den vorhandenen, östlich gelegenen Sportanlagen städtebaulich neu geordnet, ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt, indem eingeschossige, fächerartig angeordnete Garagenkomplexe rückgebaut und durch mehrgeschossige Wohnbauten ersetzt werden. Es wird nach Realisierung der Vorhaben aller 3 Teilgebiete ein neuer Wohnstandort mit ca. **175 Wohnungen** entstehen. Die vorhandene gründerzeitliche Quartiersstruktur, die an der Ecke Blumenstraße/ Borntalweg erkennbar ist, wird aufgegriffen und neu interpretiert. Es wird eine städtebauliche Struktur vorgeschlagen, die aus kleinen und größeren Mehrfamilienhäusern besteht, welche die Figur des Bogens, der an dieser Stelle stadträumlich ablesbar ist, nachzeichnet. Ziel ist es, am Standort bezahlbare Wohnungen für Familien und barrierefreie Kleinwohnungen anzubieten. Die Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen befinden sich in Tiefgaragen unter den Wohngebäuden.

Als Ersatz für die notwendigen Abrisse der Garagen auf den **Flurstücken 28/2, 28/3, 28/5, 26/4, 45/8, 45/9, 45/10 und 45/11** wird im Teilgebiet 1 als erste Maßnahme die Realisierung einer Quartiersgarage vorgesehen. Deren Stellplatzangebote sind ausdrücklich den Bewohnern der umliegenden Quartiere und den jetzigen Garagennutzern vorbehalten und dienen nicht der Deckung des Stellplatzbedarfes, der aus den neuen Wohnbauten resultiert.

Die Quartiersgarage besteht aus einem nördlichen zweigeschossigen Gebäudeteil mit versetzten Parkebenen und einem südlichen eingeschossigen Gebäudeteil (Verbindungsbau).

Die Fassade des zweigeschossigen Garagenbaues ist nach Norden und Westen hin weitestgehend geöffnet und umlaufend mit einer elementierten Fassade verkleidet (vertikal, horizontal bzw. diagonal angeordnete Holzlattung). Die zur Lüftung notwendigen Öffnungen werden von den vorgehängten Fassadenelementen frei gelassen, um die natürliche Querlüftung der oberirdischen Großgarage nach Thüringer Garagenverordnung sicherzustellen. Die nach Osten und Süden orientierten Fassaden sind aus Lärmschutzgründen geschlossen vorgesehen. Die Dachfläche wird extensiv begrünt.

Der eingeschossige Verbindungsbau der Garage zeigt sich nach Osten hin mit einer geschlossenen Fassade aus Betonelementen. Im Westen befindet sich die Zu- und Abfahrt in die Quartiersgarage. Deren 5,50m breite Fahrbahn zuzüglich eines Gehweges in der Breite von mind. 80 cm ist im Teilbereich des Hofes überdacht. Die Dachfläche wird in

Massivbauweise mit extensiver Begrünung ausgeführt, in Teilbereichen des Hofes zusätzlich intensiv begrünt.

Nach Süden hin wird an den Verbindungsbau der Quartiersgarage in einem 2. Realisierungsschritt ein 4 geschossiges Wohngebäude mit darunter liegender Tiefgarage angebaut. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt über die untere Ebene der Quartiersgarage, die Parkebenen beider Tiefgaragen befinden sich auf gleicher Höhenlage.

In dem 4 geschossigen Wohngebäude am Borntalweg entstehen 33 genossenschaftliche Mietwohnungen, die über Aufzüge in den 3 Treppenhäusern barrierefrei zu erreichen sind. Jede Wohnung verfügt über einen nach Süden bzw. Westen orientierten Freisitz. Es entstehen 3 Apartments mit einer Größe von ca. 40 qm, 15 Zweizimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 52 bis 68 qm, 12 Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von 81 bis 86 qm und 3 Vierzimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 95qm, jeweils zuzüglich eines Balkon- bzw. Loggiaanteils.

Die ersten drei Geschosse werden als Dreispänner ausgeführt. Der zweite Rettungsweg aus den Wohnungen ist über das Deck des Verbindungsbaues der Quartiersgarage im Norden des Gebäudes über Handleitern der Feuerwehr gegeben. Das vierte Geschoss wird als Zweispänner ausgeführt. Die Wohnungen sind zum Borntalweg hin durchgesteckt und können von dort aus durch die Feuerwehr angeleitet werden.

Das Gebäude wird durch Loggien und Balkone sowie nach Nordwesten orientierte Dachterrassen in seiner Kubatur gegliedert. Das Wohngebäude ist in einem sandgrauen Farbton (ähnlich den NCS - Tönen S 2005-y oder S 1002-y) verputzt. Der Sockelbereich und die Fassaden der Treppenhäuser sind mit einem roten Klinkerwerkstoff verkleidet.

Die Gestaltungsmerkmale der gegenüber liegenden Siedlungsbauten aus den 1920er Jahren werden in maßvollem Umfang aufgegriffen und neu interpretiert. Die Gestaltung des Wohngebäudes im Teilgebiet 1 des ANV 665 ist auf die Gestaltung der Wohngebäude in den Teilgebieten 2 und 3 (ANV670 und ANV671) abgestimmt.