

Städtebaulich-architektonisches Gutachterverfahren

WOHNEN AN DER GEORGSGASSE / WEISSE GASSE

Andreasviertel, Erfurt



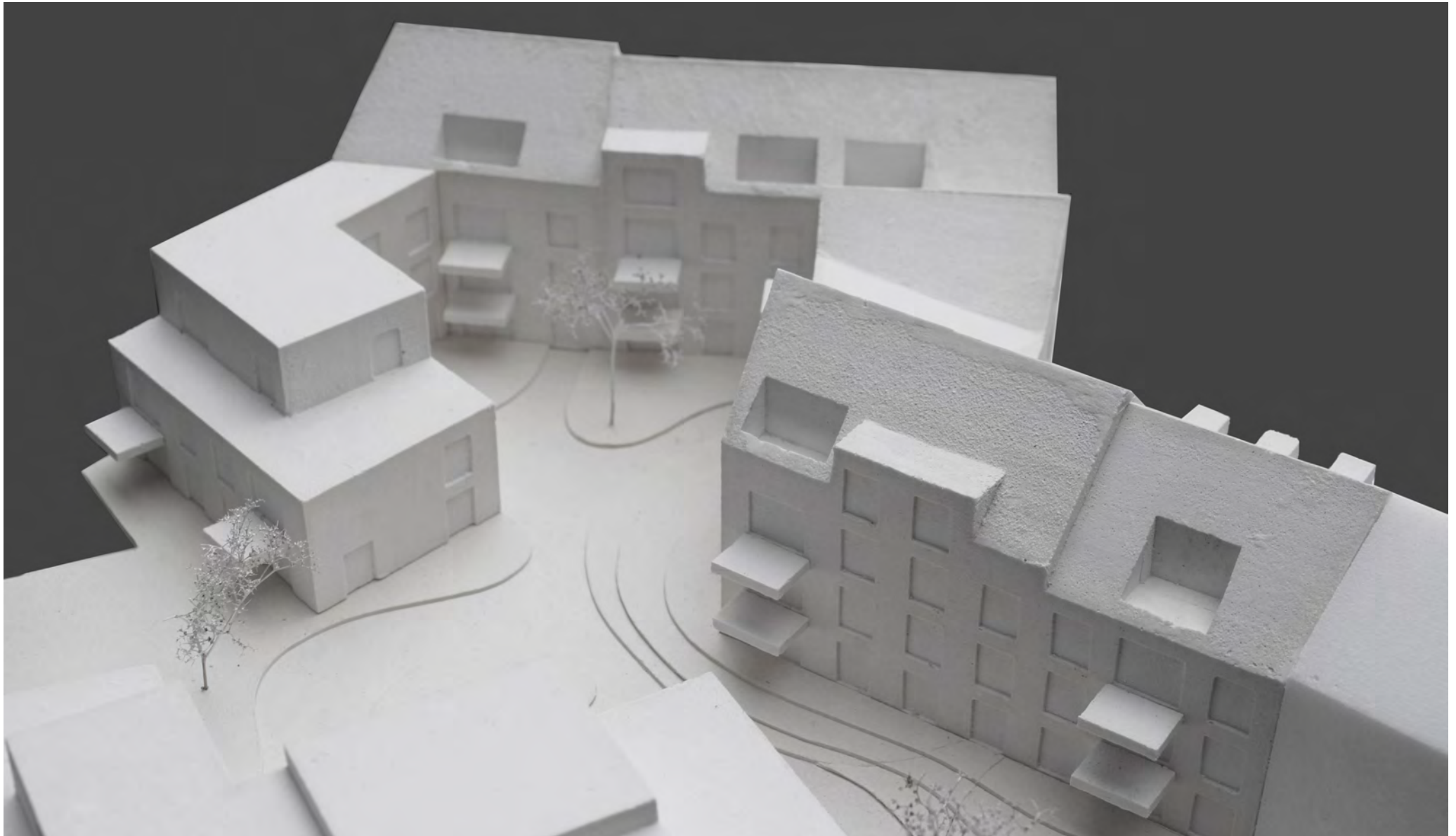
Lageplan mit Dachaufsicht M 1:1000



Modellfoto



Modellfoto



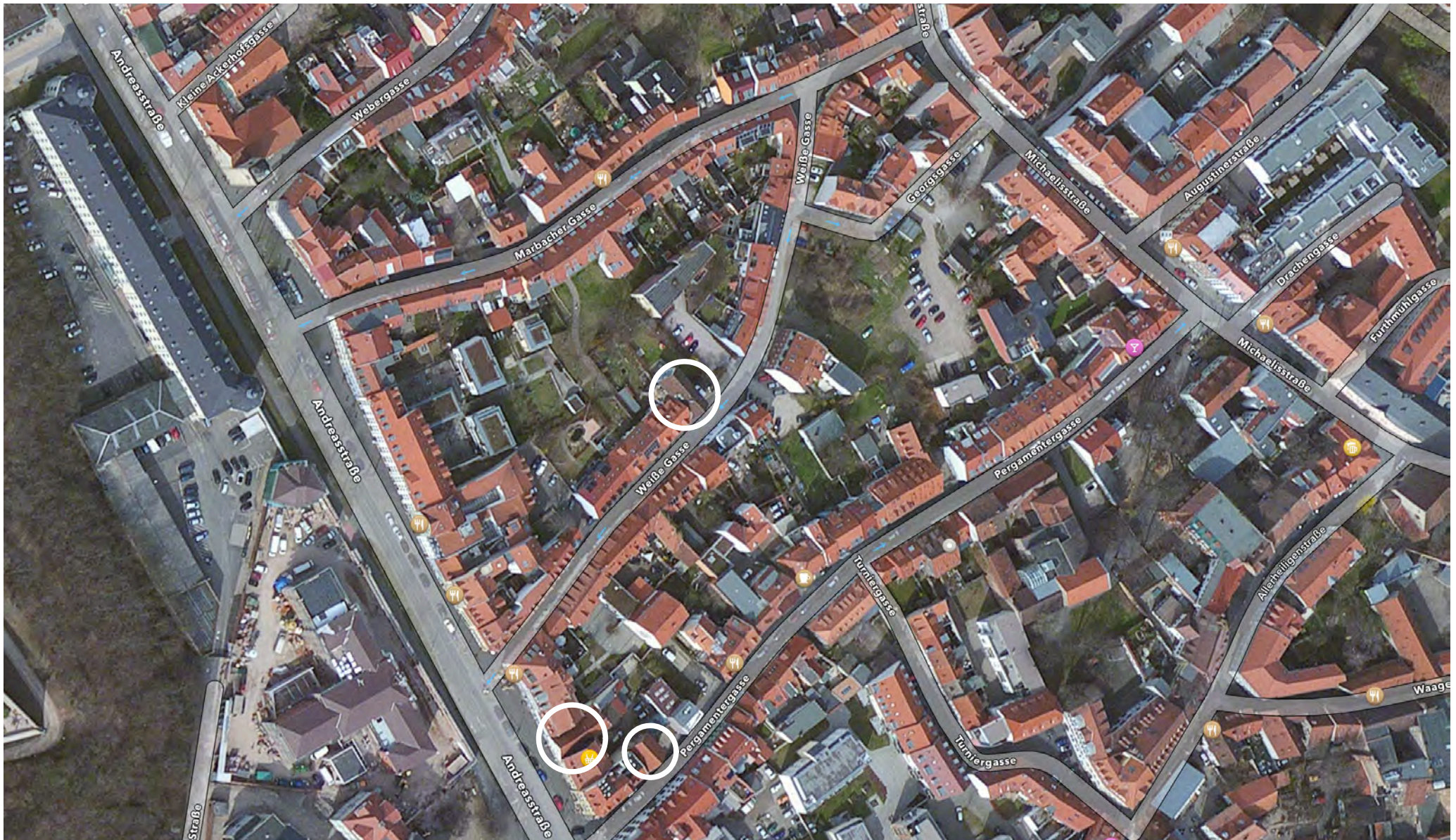
Modellfoto



Modellfoto



Modellfoto



Luftbild mit Kennzeichnung der Giebelständigen Gebäude im Quartier



Blockrandabschluss / Ansicht aus der Andreasstraße



Giebelständiges Gebäude in der Pergamentergasse



Giebelständiges Gebäude in der Weißen Gasse / im Hintergrund eingebetteter Entwurf



Visualisierung Ecke Georgsgasse / Weiße Gasse

1. Architektur und Gestaltungsidee

Der Entwurf setzt sich aus einem neuen Blockrand und zwei Hofhäusern zusammen. Diese bilden ein neues Wohnensemble. Der neue Blockrand stellt die gestörte Gassenstruktur wieder her und verbindet über die seitlich aufgefächerten Dachflächen die Weiße Gasse mit der Georgsgasse. Diese städtebauliche Geste zeigt sich im Gassenraum durch eine räumlich differenzierte Dachsilhouette. Zusätzlich zu der spezifischen Dachrandausbildung, werden die Baukörper durch die Anordnung von Giebeln und eine gezielte Höhenstafflung der Trauflinie, sowie durch mehrere Knicke gegliedert zur Gassenseite, um die bestehende Gassenstruktur angemessen zu ergänzen. Die Bauflucht der umgebenden Bebauung der Weiße Gasse wird aufgenommen, im Bereich der Georgsgasse springt die Baulinie zurück und betont damit die städtebaulich wichtige Eckbebauung Weiße Gasse/ Georgsgasse und sichert die Besonnung der Bestandsgebäude der Nordflanke der Georgsgasse.



Schema Konzept Städtebau M 1:1500

2. Erschließung, öffentliche Zugänglichkeit, Freiraum, Kommunikation, Barrierefreiheit

Der Zugang zu den Häusern erfolgt von der Weiße Gasse und Georgsgasse über die 3 Haupttreppenhäuser der Blockrandbebauung. Deren Durchgänge zum Hof erschließen die beiden Häuser im Inneren des Hofes. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Georgsgasse, deckt den ruhenden Verkehr der Wohnungen ab und bietet perspektivisch die Erweiterungsmöglichkeit nach Nordosten für die Wohnbebauung Georgsgasse/ Michaelisstraße. Über jedes der Treppenhäuser wird der gemeinschaftliche Aufenthaltsbereich und Spielplatz für die Bewohner in der Grundstücksmittte erschlossen, der als zentraler Außenraum für die Bewohner Kommunikation, Begegnung und das Miteinander fördert. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und verfügen über individuelle Außenbereiche in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien.



Schema Erschließung Fußgänger M 1:1500

3. Sicherheit, Brandschutz, Schallschutz, Tageslicht, Raumklima

Bezüglich der Brandschutzanforderungen der ThürBO sind die Gebäude in die Gebäudeklassen 3 und 4 einzuordnen. Die zweiten Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind vorhanden. Beim Schallschutz werden die geltenden Vorschriften umgesetzt (massive Wohnungstrennwände, Geschossdecken, Schallschutz-Wohnungstüren etc.). Für die Außenverglasungen wird eine 3-fach Verglasung vorgeschlagen. Alle Wohnungen sind hell und freundlich und haben einen hohen Tageslichtanteil. Die Wohnräume mit den Terrassen und Loggien sind nach Süden und Osten orientiert, die Schlafräume, Bäder und Treppenhäuserschließung befinden sich bevorzugt an der Nordseite, bzw. der den Gassen zugewandten Baufluchten. Neben dem Niedrigenergiestandard des Gebäudes weisen die Wohnungen durch sommerlichen Wärmeschutz mit Raffstores und gesichertem Mindestluftwechsel eine hohe Wohnqualität auf.



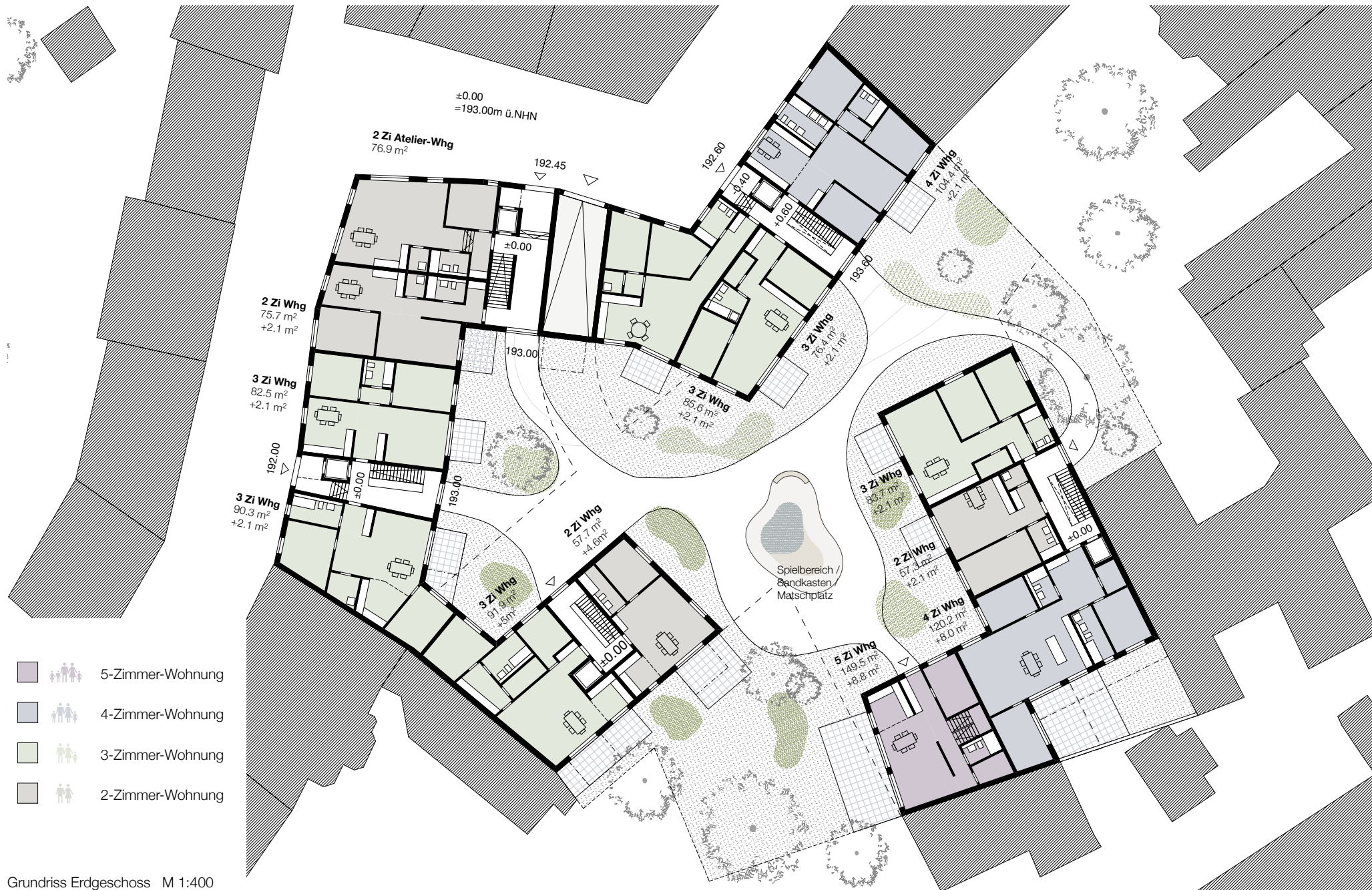
Schema Erschließung PKW M 1:1500



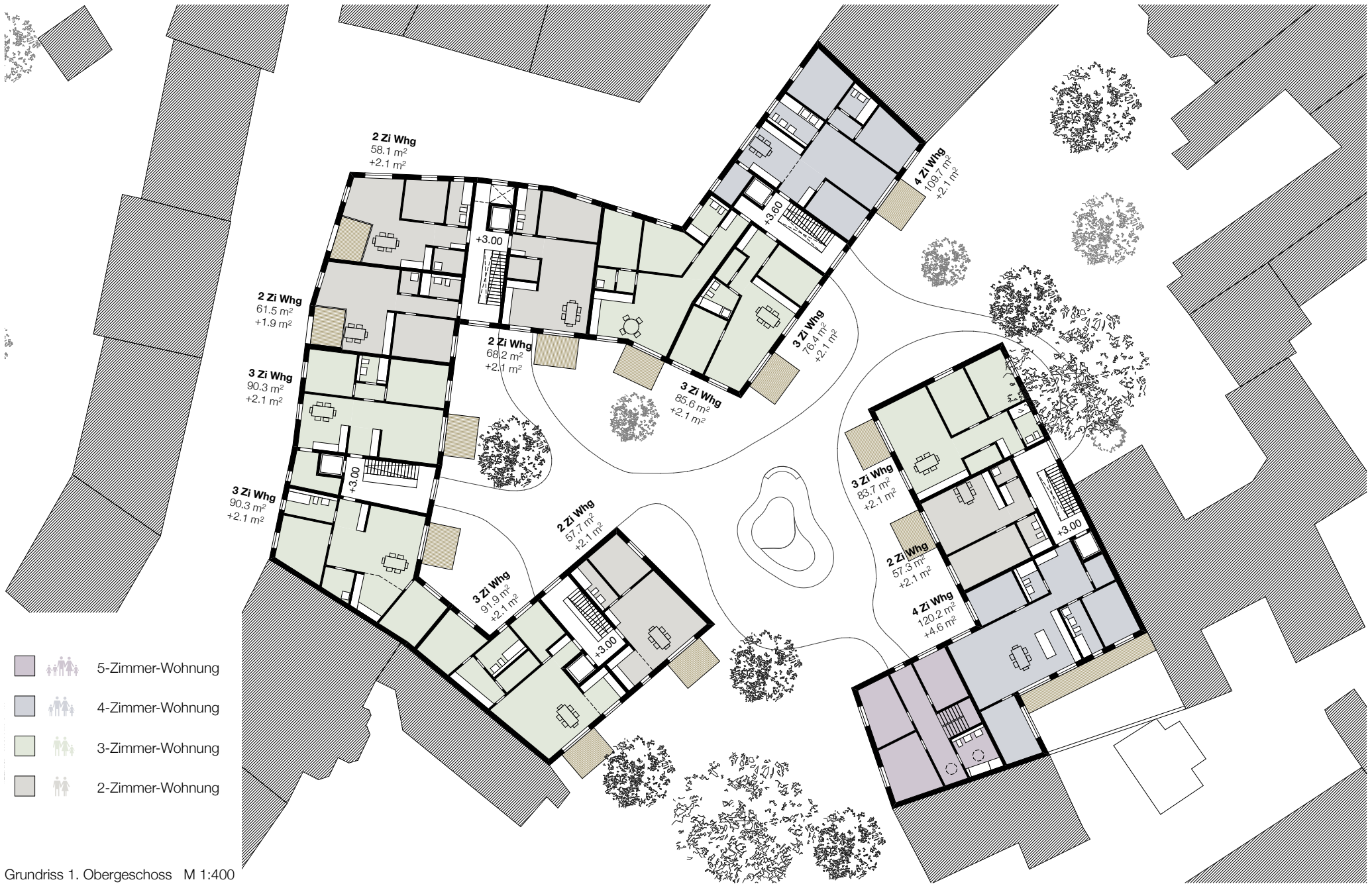
Schemaschnitt M 1:400

Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage M 1:400

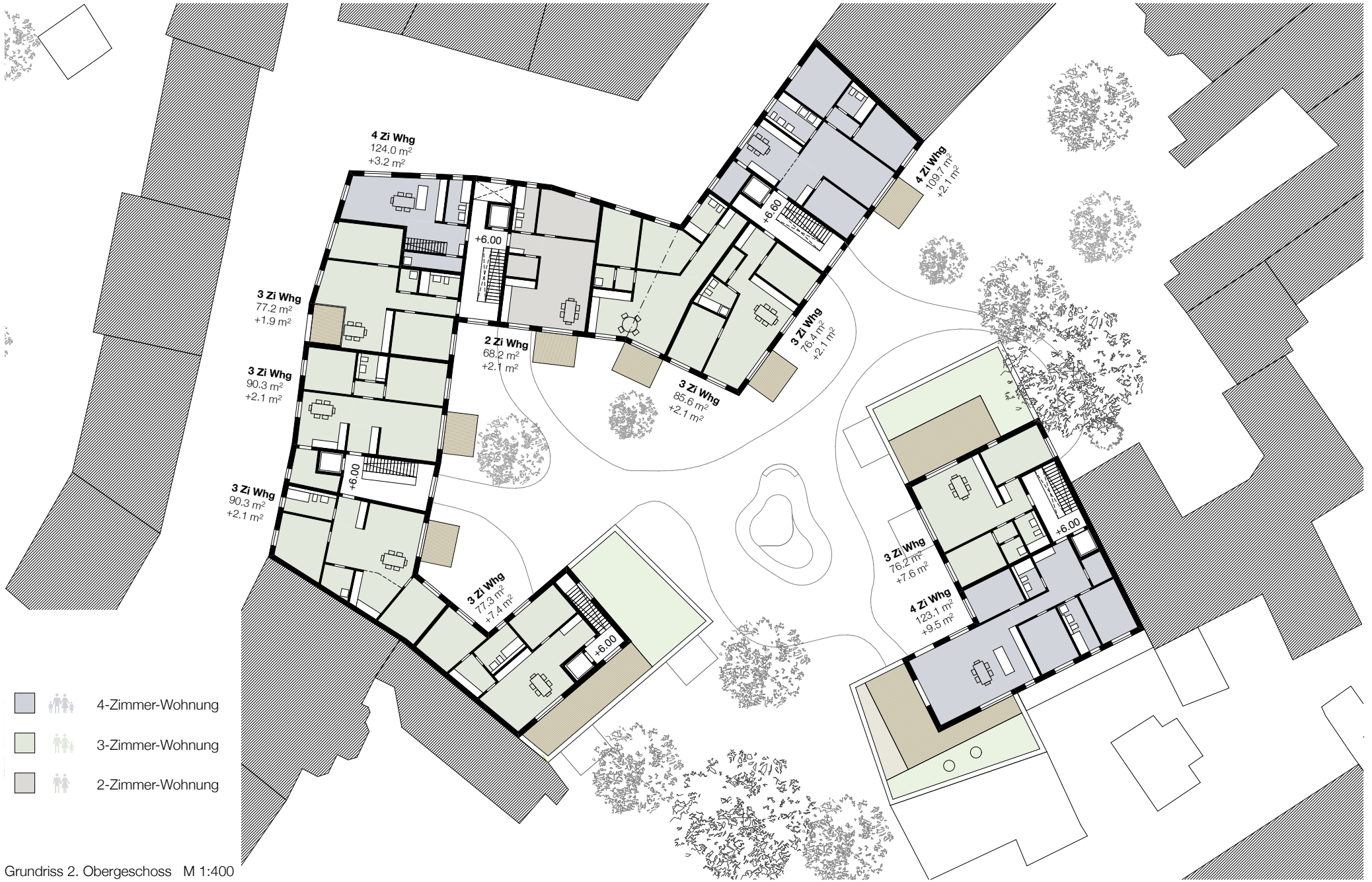




Grundriss Erdgeschoss M 1:400



Grundriss 1. Obergeschoss M 1:400

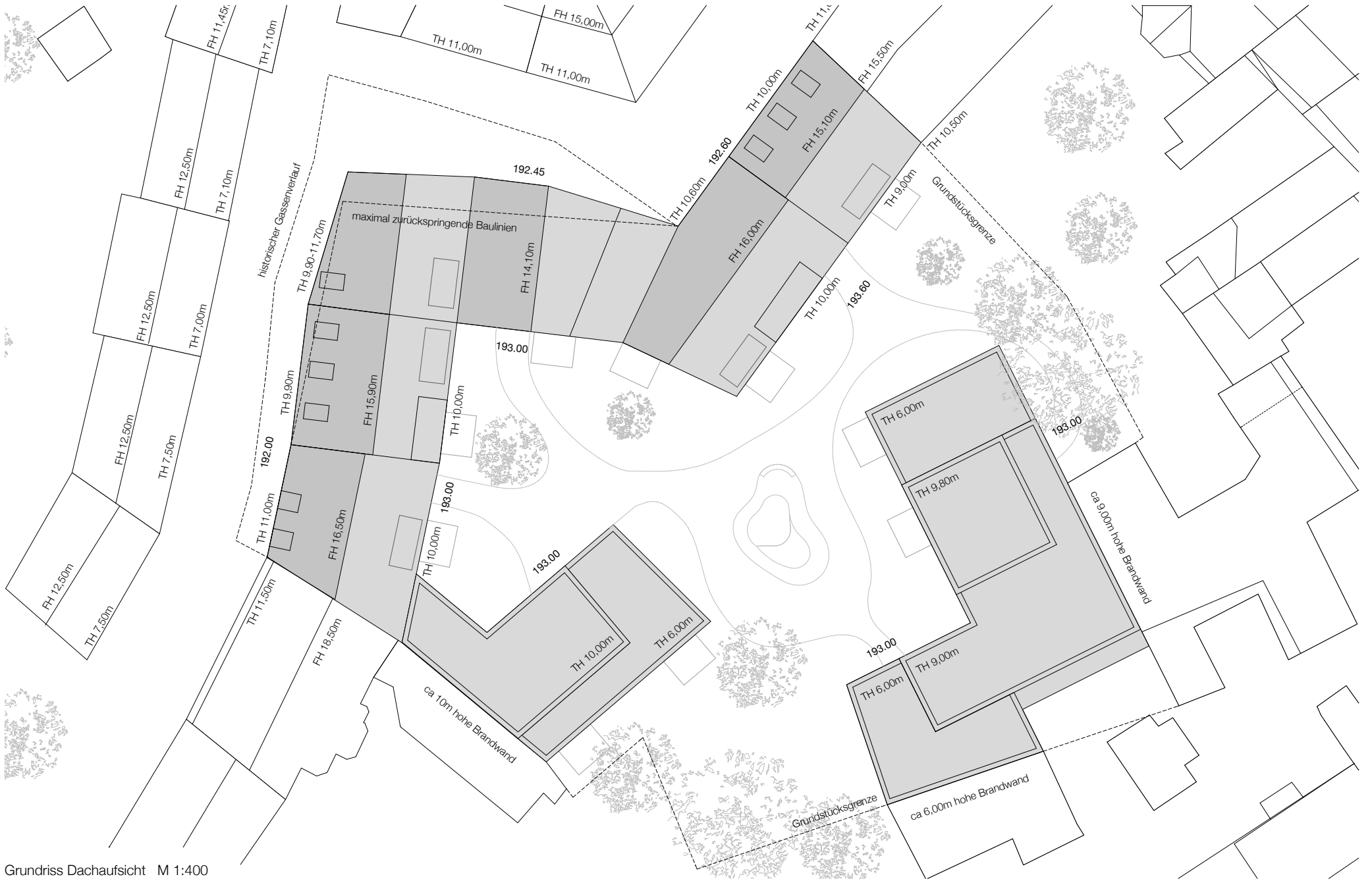


Grundriss 2. Obergeschoss M 1:400

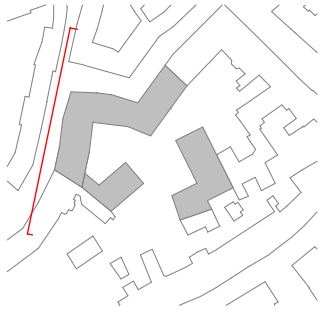


- 4-Zimmer-Wohnung
- 3-Zimmer-Wohnung
- 2-Zimmer-Wohnung

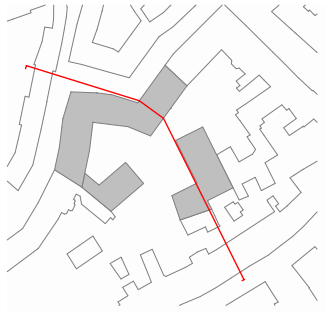
Grundriss Dachgeschoss M 1:400



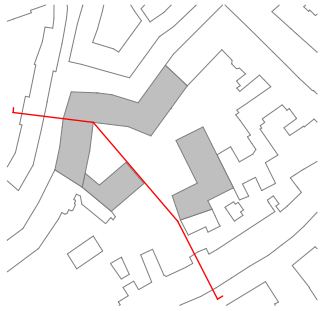
Grundriss Dachaufsicht M 1:400



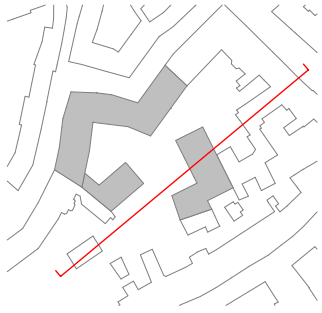
Ansicht West Weiße Gasse M 1:400



Ansicht Nord Georgsgasse / Querschnitte Georgsgasse und Hofgebäude M 1:400



Ansicht Süd-West Innenhof / Querschnitt Weiße Gasse M 1:400



Ansicht Süd-Ost Innenhof / Querschnitt Hofgebäude M 1:400



Visualisierung Innenhof

1. Flächen, Raumprogramm, Projektkennzahlen

Wohnungsschlüssel

Wohneinheiten	Anzahl	Prozent	Durchschnittsgröße
Gesamt	42	100 %	
2- Zi-Wohnungen	12	29 %	60.2 m ²
3- Zi-Wohnungen	22	52 %	84.3 m ²
4- Zi-Wohnungen	7	17 %	115.9 m ²
5- Zi-Wohnungen	1	2 %	149.5 m ²

Wohnfläche (WFL)

Wohnfläche, Gesamt	3.722 m²	
davon Wohnfläche	3594 m ²	3538 m ² + (56m ² Galerien DG)
davon Balkone (Ansatz 25%)	40,6 m ²	
davon Loggien (Ansatz 25%)	5,9 m ²	
davon Terrassen (Ansatz 25%)	44,3 m ²	
davon Dachterrassen (Ansatz 25%)	37,5 m ²	

Bruttogrundfläche (BGF)

BGF, Gesamt	7.981 m²
davon BGF Teil A	5.183 m ²
davon BGF Teil B	108 m ²
davon BGF Teil C	252 m ²
davon BGF unterirdisch	2.438 m ²

Bruttorauminhalt (BRI)

BRI, Gesamt	24.520 m³
--------------------	-----------------------------

Stellplätze Tiefgarage	49 (optional 56 Stellplätze mit 7 möglichen Doppelparkern)
Stellplatzschlüssel (Stpl./WE)	1,17 (1,3 mit den 7 Doppelparkern)

Anzahl Fahrradstellplätze	122 Stellplätze
Stellplatzschlüssel (Wfl./F-Stpl.)	30,5 m ²

Verhältnis Wfl./BGF	0,47
Verhältnis Wfl./BRI	0,15
Grundflächenzahl (GRZ)	0,48
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,71
Baumassenzahl (BMZ)	7,55

2. Kostenschätzung

Parameter

WF:	3.722 m ²
BGF:	7.981 m ² (BGF A, B, C + Tiefgarage)
BRI:	24.520 m ³
Wohnungen:	42 WE

Kennzahlen KG 300+400, brutto

WF:	1.440 €/m ² WF* 3.722 m ² (ohne Parken)	= 5.360.000 €
49 x	16.000 €/ Stpl.	= 784.000 €
WFL + Stellpl.		= 6.144.000 €
BGF:	755 €/m ² BGF incl. Parken * 7.981 m ²	= 6.025.700 €
BRI:	243 €/m ³ BRI incl. Parken * 24.520 m ³	= 6.007.400 €
i.M. KG 300 + 400		= 6.059.033 €
zur Rundung KG 300 + 400, incl. 19 % MwSt		= 6.059.000 €

Baukosten, brutto KG 300, 400, 500

KG 300 Bauwerk- Baukonstruktion	4.665.000 €	77 %
KG 400 Bauwerk- Technische Anlagen	1.394.000 €	23 %
KG 500 Außenanlagen	220.000 €	

3. Projektablauf

Auswertung städtebaulich- architektonisches

Gutachterverfahren	03/2015
Aufstellung u. Genehmigung vorhabensb. Bebauungsplan	04/2015- 04/2016
Baugenehmigungsverfahren	05/2016- 08/2016
Ausführungsplanung	09/2016- 01/2017
Baubeginn	03/2017
Fertigstellung	12/2018



4. Materialien

Fassade

- mineralischer Dickputz, vorzugsweise Kratzputz
- Farbigkeit der Putzflächen fein nuanciert, siehe Perspektive
- Sockelausbildung zur Gasse mit hellem Klinker
- Holzfenster mit Dreischeiben-Verglasung
- Sonnenschutz/Sichtschutz: Rollläden/Raffstoren
- Fensterbänke Aluminium eloxiert
- Eingangstüren Holz mit festverglastem Seitenteil
- Absturzsicherungen zur Gasse: Glasbrüstung vor Öffnungsfügeln und bei Loggien
- Absturzsicherungen zum Hof: Staketengeländer, Stahl feuerverzinkt, bei Fenstern, Balkonen und Dachterrassen

Dächer

- Dachdeckung Steildächer mit Glattziegeln (z.B. Ergolsbacher "Linda", Farbe Sinterbraun)
- Flachdächer Kiesbelag, teilweise extensive Dachbegrünung
- Terrassen-Beläge Holzrost oder sandgestrahlte Betonplatten
- alle Dachklempnerarbeiten (Dachrinnen, Fallrohre, Attikaabdeckungen) aus vorbewittertem Zinkblech





4. Materialien

Außenanlagen

- Wege mit Festkies (z.B. Saibro):
fester, langfristig versickerungsfähiger und rollstuhlgängiger Belag mit einer natürlichen Optik, ähnlich wie Kies
- Spielbereich/Matchplatz:
organisch geformte Betonplatte mit Sand- und Wassermulde
- Grünflächen: Wiese mit gezielt gesetzten Sträuchern und Büschen zur Abgrenzung der privaten Außenräume

