

**VE2 Wohnbebauung**  
**Erfurt Max - Regerstrasse**



**VARIANTE 5.23**

**KENNDATEN**

GRZ: **0,24**  
 GFZ: **1,20**

Grundstück: 7344 m<sup>2</sup>  
 BF: 1792 m<sup>2</sup>  
 BGF: 8796 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche (77%): 6757 m<sup>2</sup>  
 Gesamt Anzahl der Wohnungen: 83

Wohnungsschlüssel:  
 1,5 Zi.-Wohnungen 18  
 2 Zi.-Wohnungen 3  
 3 Zi.-Wohnungen 45  
 3 Zi.-Mais.-Whg. 3  
 4 Zi.-Wohnungen 14

Stellplätze:  
 Unterirdisch (ges.): 101  
 Stellplatzfaktor : 1,2

**Erläuterungstext:**

**Anlass zur Überarbeitung:**

Nutzungsänderung von Wohnen /Arbeiten zu Wohnen. Aufgrund fehlender Vermarktungsperspektive.

**Städtebauliche Struktur:**

U-förmige Hofbildung um zentralen Freiraum mit guter Süd-west Besonnung, Abgeschildert zur nördlichen Straßenbahn-trasse.

Wohnen als eigenständiger Block im Um-feld der kammförmigen Verwaltungs-bauten.

Der neue Baukörper bricht die unbefriedigende östliche Fassadelänge des Arbeitsamtes.

Vor der LZB verbleibt ein angemessener städtebaulicher Freiraum.

Die äußeren Fassaden des Wohnblocks bilden eine klare Raumkante zu den Bürofassaden. Freisitze sind Außen als Loggien, im Hof als Balkone ausgebildet, Den Wohnungen im Erdgeschoss sind private Terrassen zugeordnet.

Maßstab und Höhenentwicklung entsprechen mit 5 Geschossen dem städtebaulichen Umfeld.

**Innere Organisation**

Fünf Häuser sind als 3-Spänner und ein Haus als 2-Spänner organisiert. Die großen 3- und 4-Zi. Wohnungen sind Nord/Süd und Ost/West orientiert. Mittig sind kleine 1,5- bis 2-Zi. Wohnungen nach Süden oder Westen orientiert.

Im UG sind unter dem Innenhof gemäß städtischer Satzung 101 Stellplätze für Bewohner und Besucher mit direktem Hauszugang angeordnet. Unter den Gebäuden befinden sich Technik-, Fahrrad und Hauskeller.

**Erschließung und Entsorgung:**

Die Erschließung erfolgt emissionsarm über die vorgelagerte Abfahrt an der Max Reger Straße.

Die Hausentsorgung erfolgt über zwei Müllstandorte an den nicht einsehbaren westlichen Giebelwänden, die mit Hecken eingegrenzt werden.

**Freianlagen:**

Die Stellung des Baukörpers bildet 3 Raumzonen mit differenzierten Charakteren.

Der begrünte Wohnhof: Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten direkt zugeordnete, privat nutzbare grüne Terrassen, die in der durch Hecken eingeschlossenen Vorzone individuell gestaltet werden können.

Die Hofmitte wird als für alle Bewohner nutzbarer Aufenthalts- und Spielbereich mit Bänken und Staudenflächen ausgebildet. Dieser Raum folgt zunächst einem formalen, orthogonalen Gestaltungsansatz und wird mit einer eher landschaftlich anmutenden Anordnung von Bäumen überstellt. Der Hof wird mit einer 80 -120cm hohen Pflanzdecke versehen.

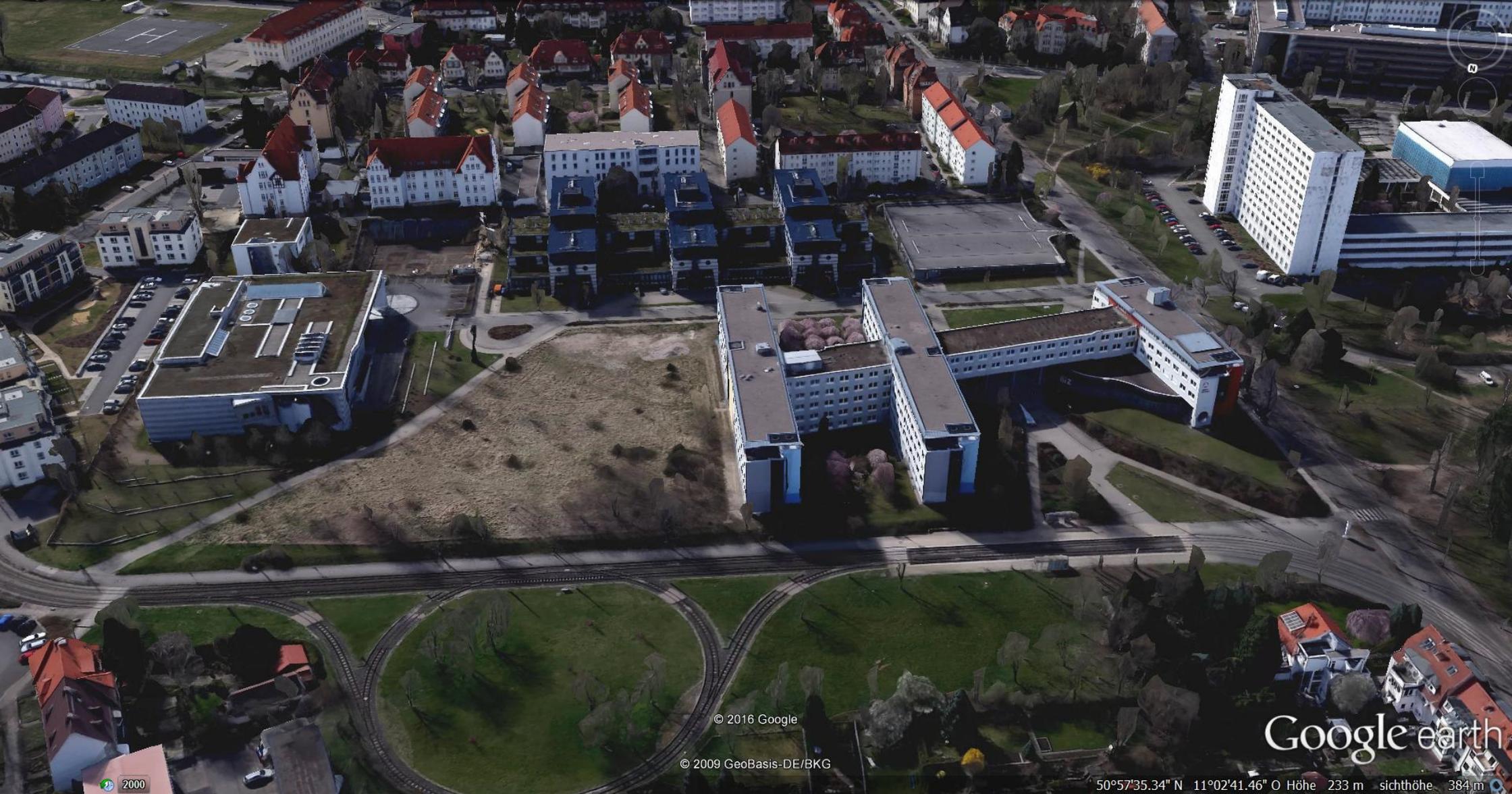
Grünzone an der Max-Reger-Strasse: Ein ähnliches Gestaltungsprinzip wird in die südliche Freifläche übertragen, die sich zum öffentlichen Raum und damit zur Max-Reger-Straße hin öffnen. Die Vegetation unter den Bäumen wird hier durch geschnittene Hecken und Stauden / Gräserflächen gebildet. Mit diesen formalen Gestaltungselementen wird ein Zwischenraum mit einer Annäherung an die im Umfeld der durch Verwaltungsbauten und deren Freianlagen geprägten Strukturen geschaffen.

Östliche Grünzone: Erhalt bestehender Vegetation (Aufwuchs) und hier im Besonderen der Bäume. Die im Nord-Osten nicht bebaute Teilfläche wird vor diesem Hintergrund weitestgehend im Bestand behutsam weiterentwickelt und durch eine einmal im Jahr wiederkehrende Mahd in Ihrem extensiven Charakter erhalten.

**Feuerwehrlächen**

Die erforderlichen Anfahrts- und Aufstellflächen sind im Norden im Bereich der öffentlichen Gehflächen entlang der Straßenbahn geplant. Von hier erfolgt über einen Stich die Zufahrt für die Ostfassade. Die Südfassade wird von der M.-Reger-Str. angefahren. Der Hof bleibt frei von Feuerwehrlächen. Die kleinen nur Hofseitig orientierten Wohnungen werden in den unteren 3 Geschossen mit Steckleitern erreicht. Im 2.- + 3.OG befindet sich eine Maisonette Whg. mit geschossweisem Zugang zum Ths.. Im DG erfolgt der 2. Fw über Dach oder das 2.Ths..

Aufgestellt: 20160125 REI



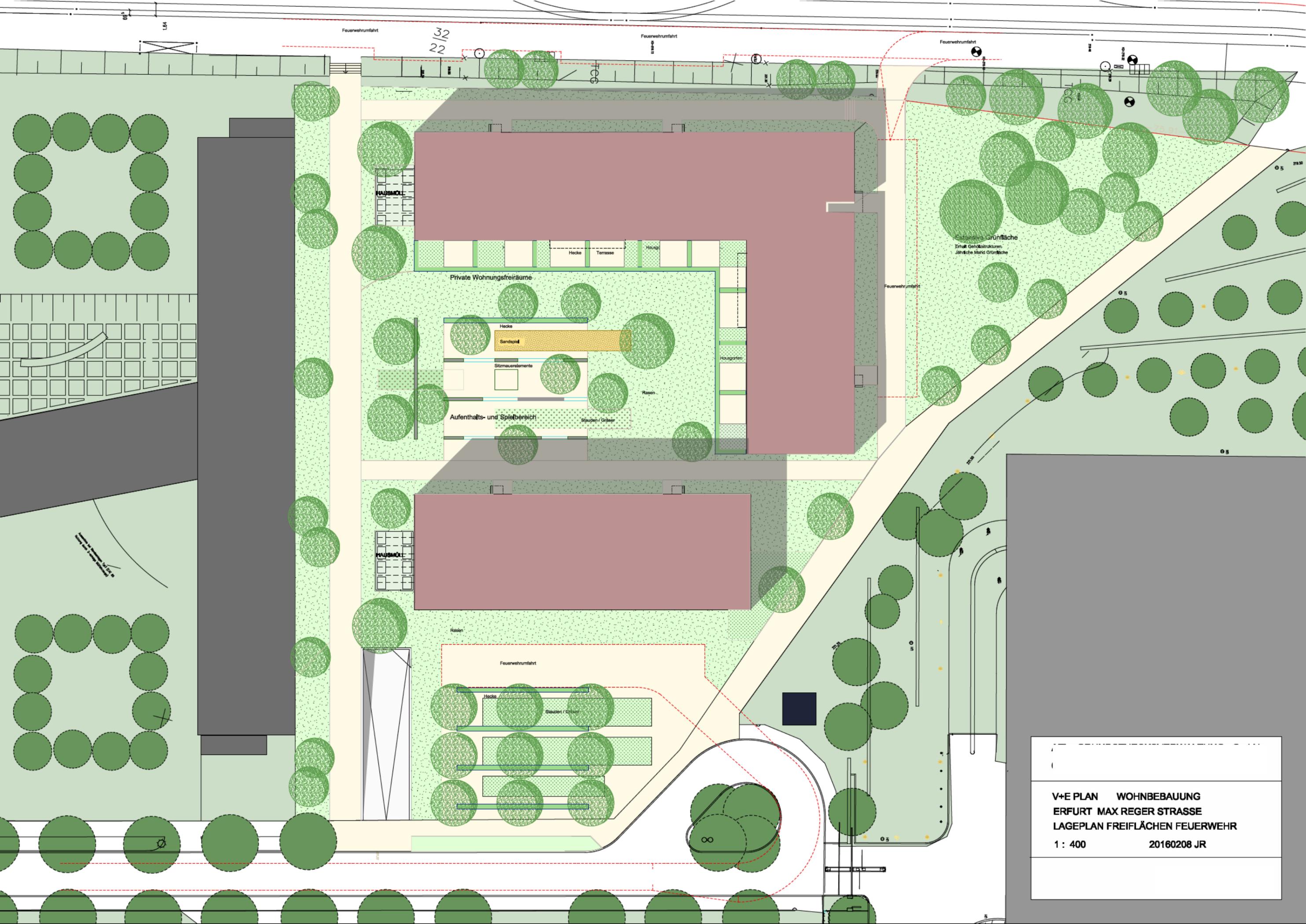
© 2016 Google

© 2009 GeoBasis-DE/BKG

Google earth

2000

50°57'35.34" N 11°02'41.46" O Höhe 233 m sichthöhe 384 m



V+E PLAN WOHNBEBAUUNG  
 ERFURT MAX REGER STRASSE  
 LAGEPLAN FREIFLÄCHEN FEUERWEHR  
 1: 400 20160208 JR

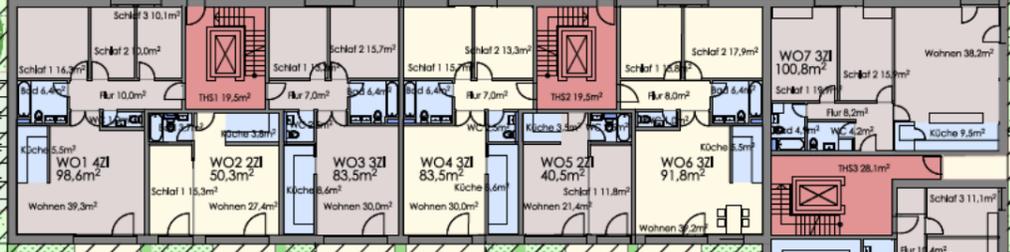


32  
22

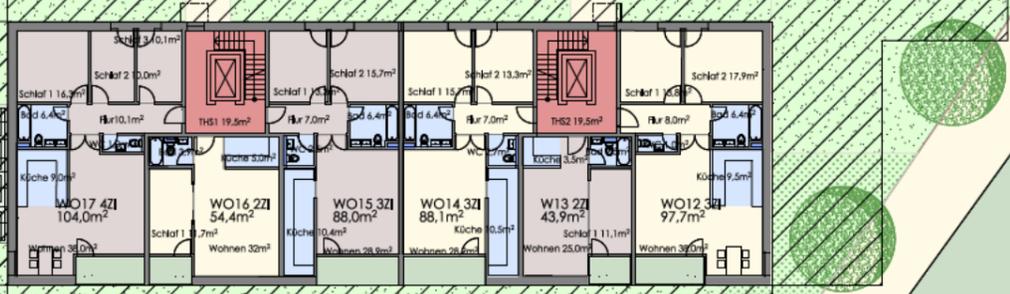
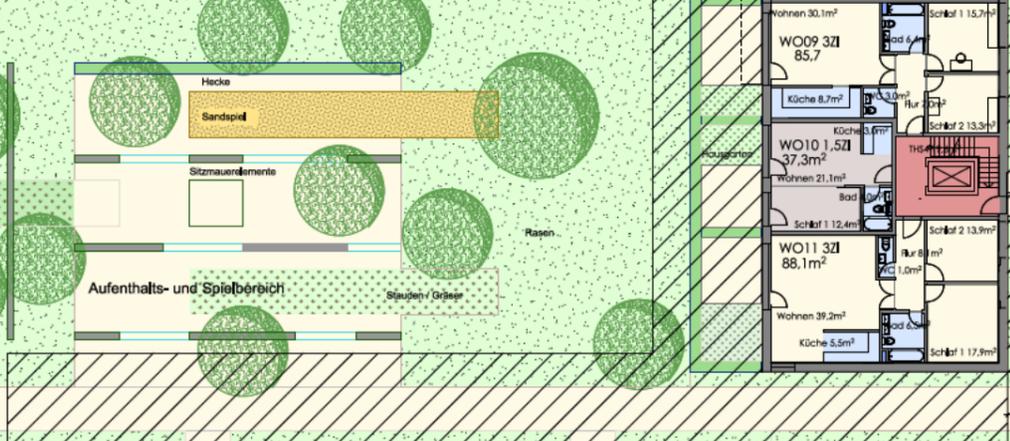
Feuerwehmfahrt

Feuerwehmfahrt

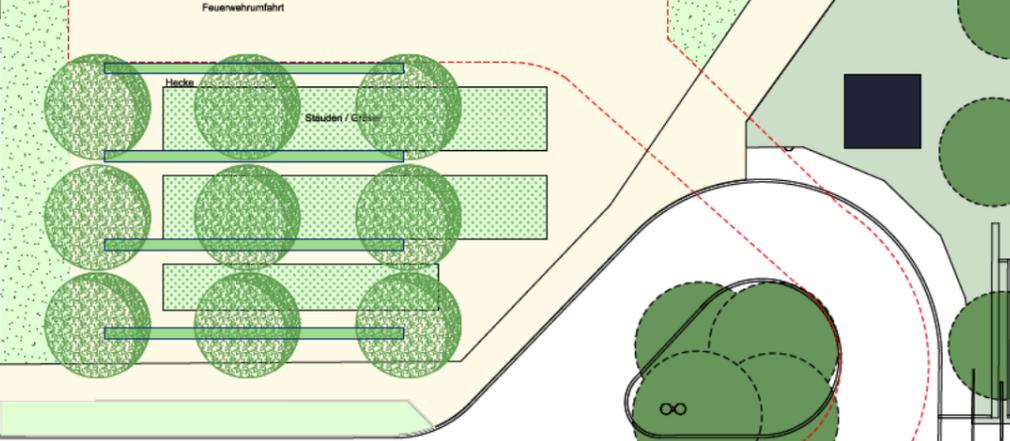
Feuerwehmfahrt



Private Wohnungsreife



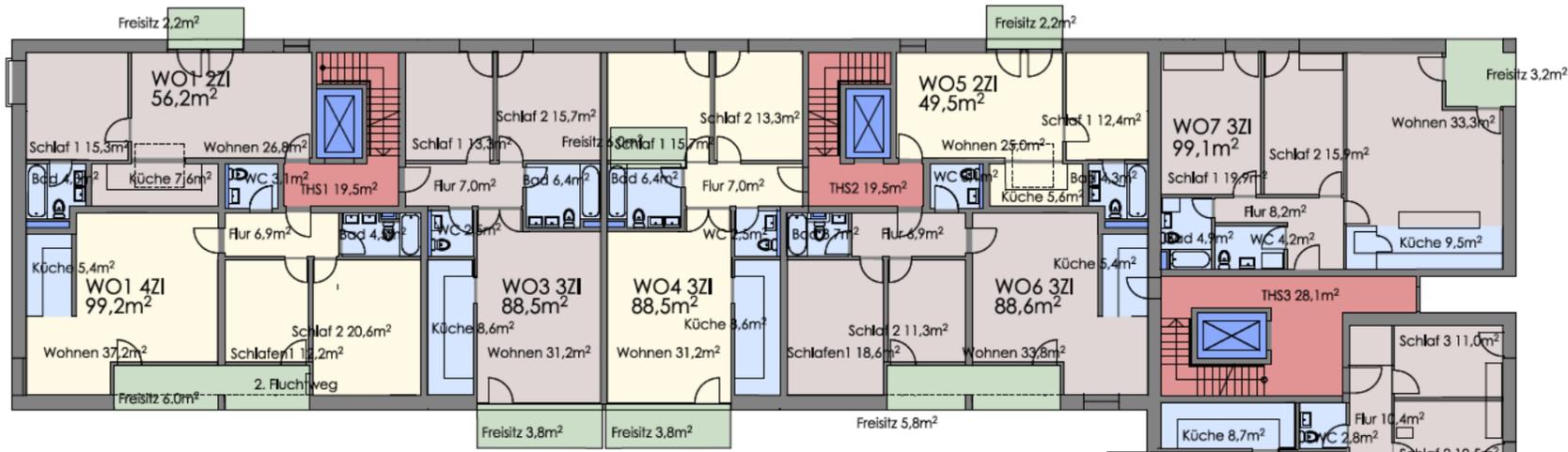
Feuerwehmfahrt



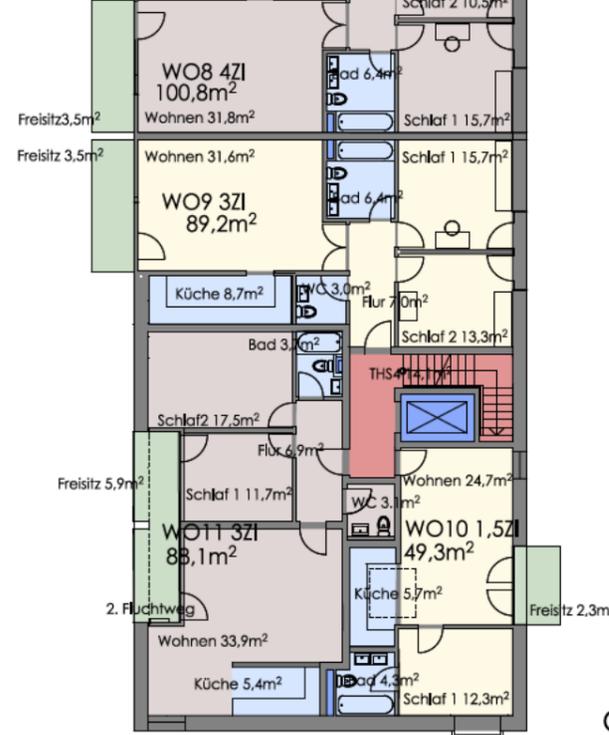
Grünfläche  
Einzel Gehölzstrukturen  
Jährliche Mahd Grünfläche

V+E PLAN WOHNBEBAUUNG  
ERFURT MAX REGER STRASSE  
ABSTANDSFLÄCHEN  
1: 400 20160208 JR

GEBÄUDE NORD



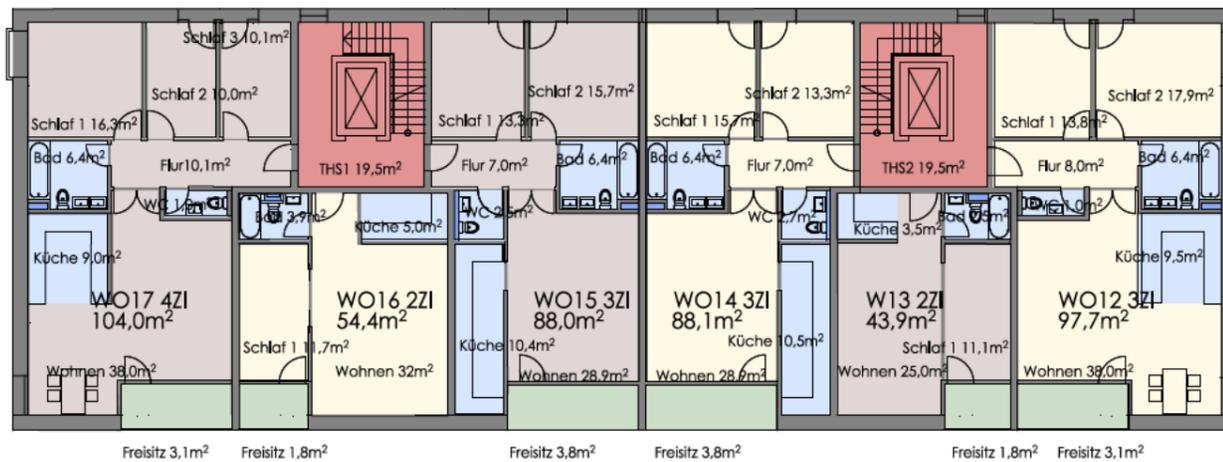
4.OG



GEBÄUDE OST

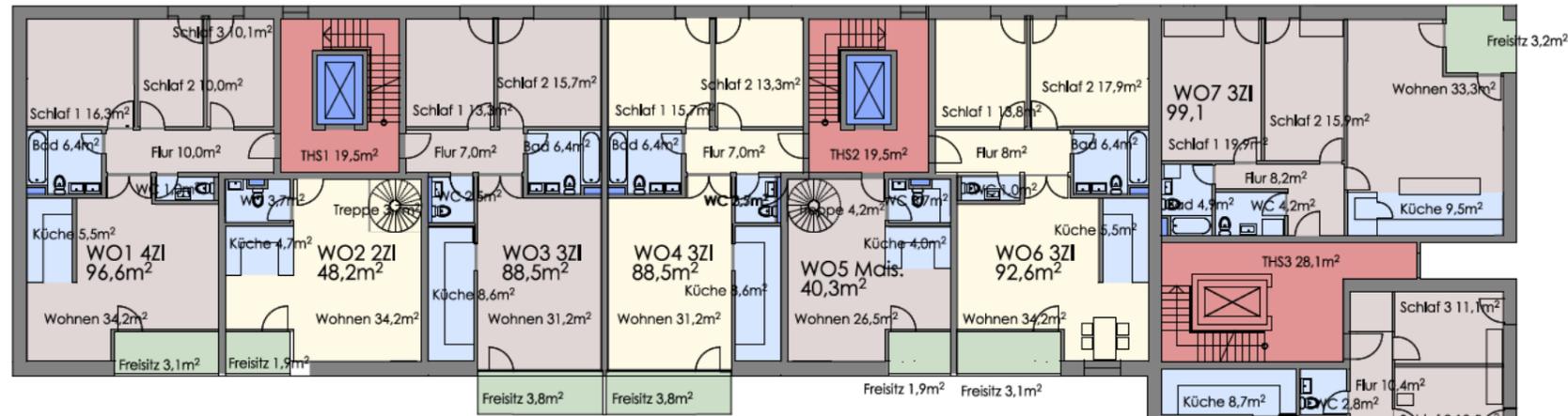
GEBÄUDE OST

GEBÄUDE SÜD

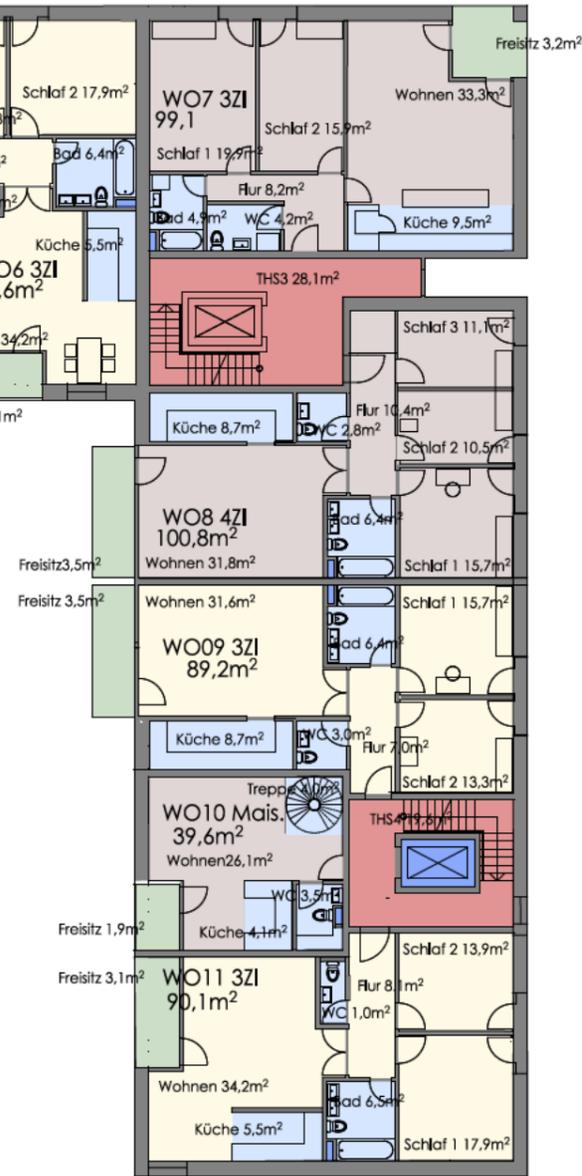


|   |                           |
|---|---------------------------|
| <p><b>V+E PLAN    WOHNBEBAUUNG</b><br/> <b>ERFURT   MAX REGER STRASSE</b><br/> <b>GRUNDRISS 4. OG</b></p> |                           |
| <p><b>1 : 250</b></p>   | <p><b>20160125 JR</b></p> |

GEBÄUDE NORD

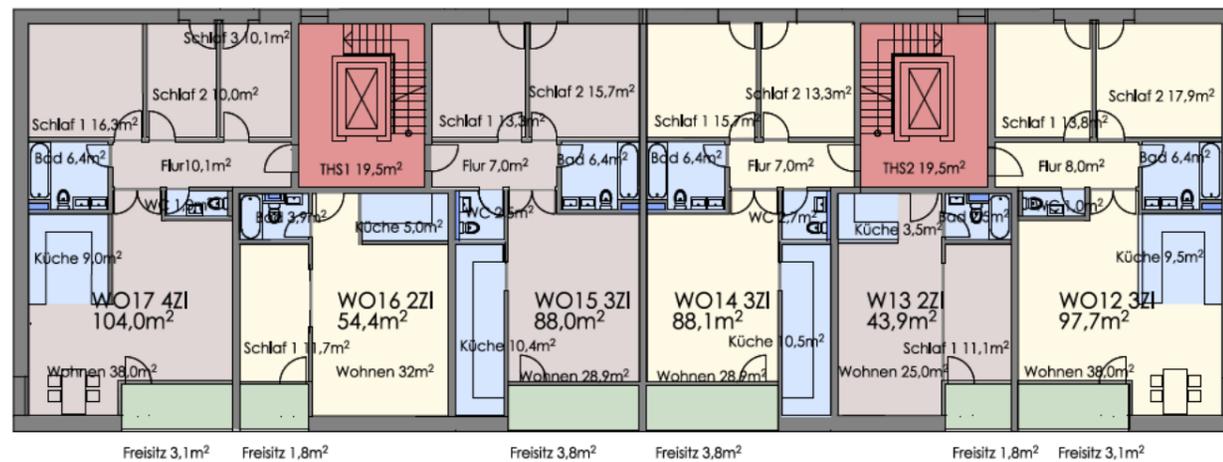


3. OG



GEBÄUDE OST

GEBÄUDE SÜD

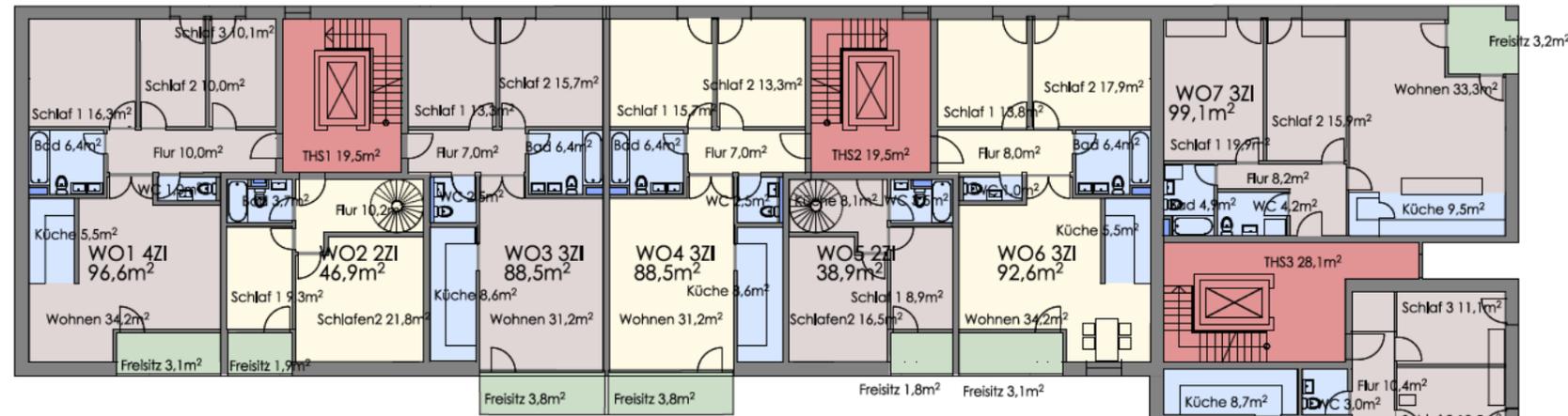


V+E PLAN WOHNBEBAUUNG  
 ERFURT MAX REGER STRASSE  
 GRUNDRISS 3. OG

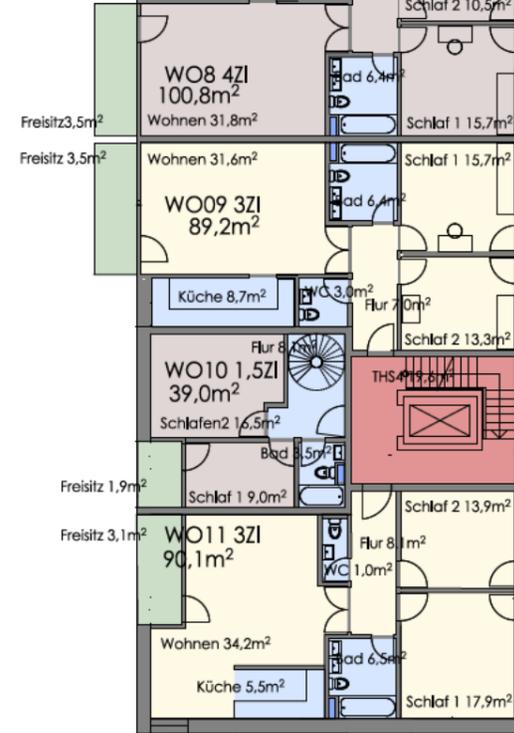
1 : 250

20160125 JR

GEBÄUDE NORD

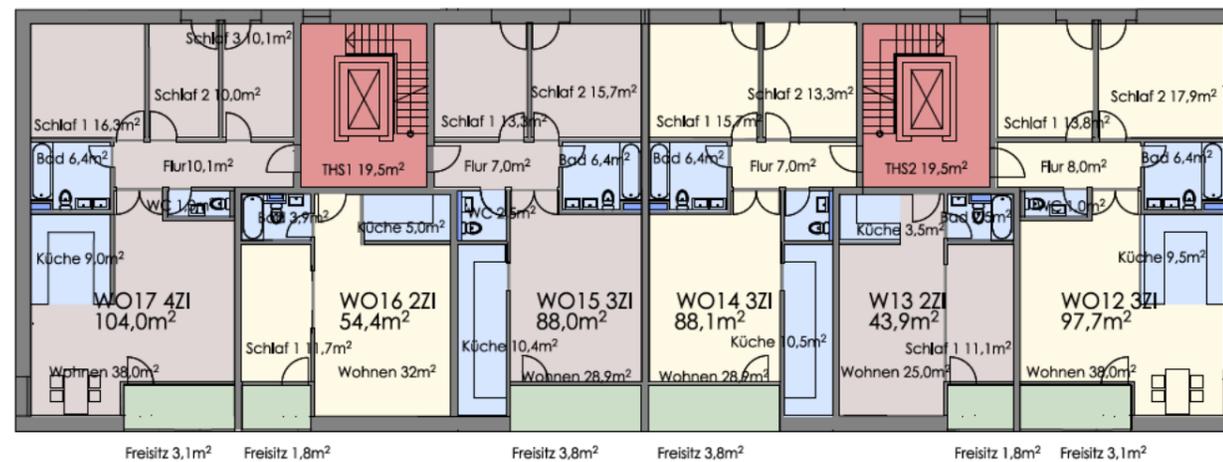


2. OG



GEBÄUDE OST

GEBÄUDE SÜD



V+E PLAN WOHNBEBAUUNG  
 ERFURT MAX REGER STRASSE  
 GRUNDRISS 2. OG

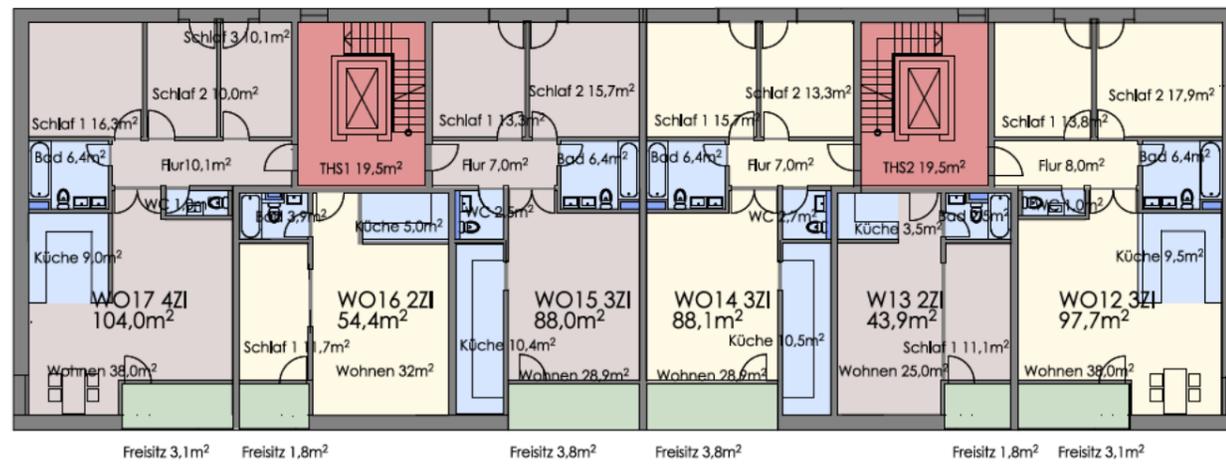
1 : 250

20160125 JR

GEBÄUDE NORD



GEBÄUDE SÜD



V+E PLAN WOHNBEBAUUNG  
 ERFURT MAX REGER STRASSE  
 GRUNDRISS 1. OG

1 : 250

20160125 JR

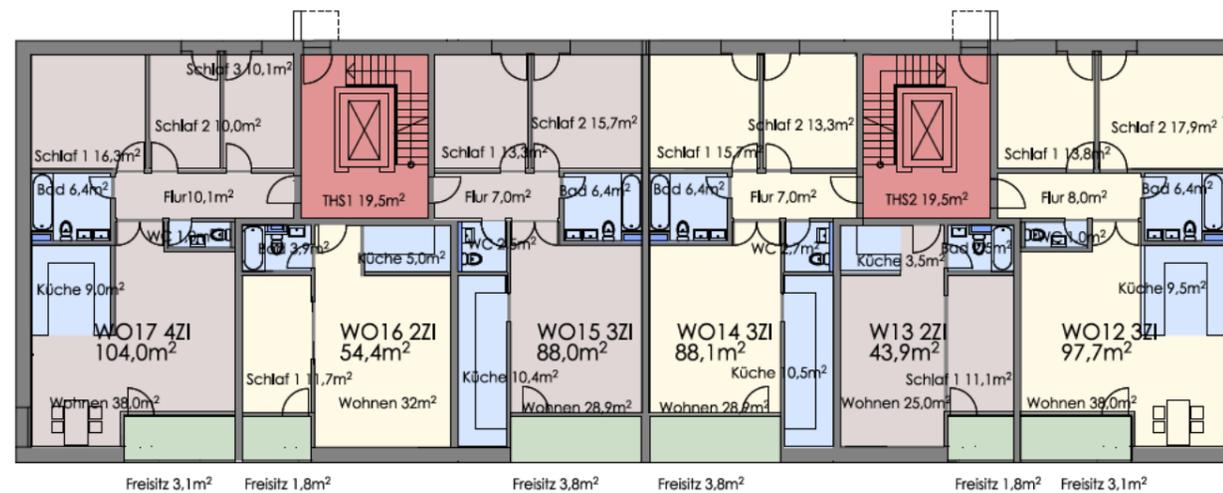
GEBÄUDE NORD



EG

GEBÄUDE OST

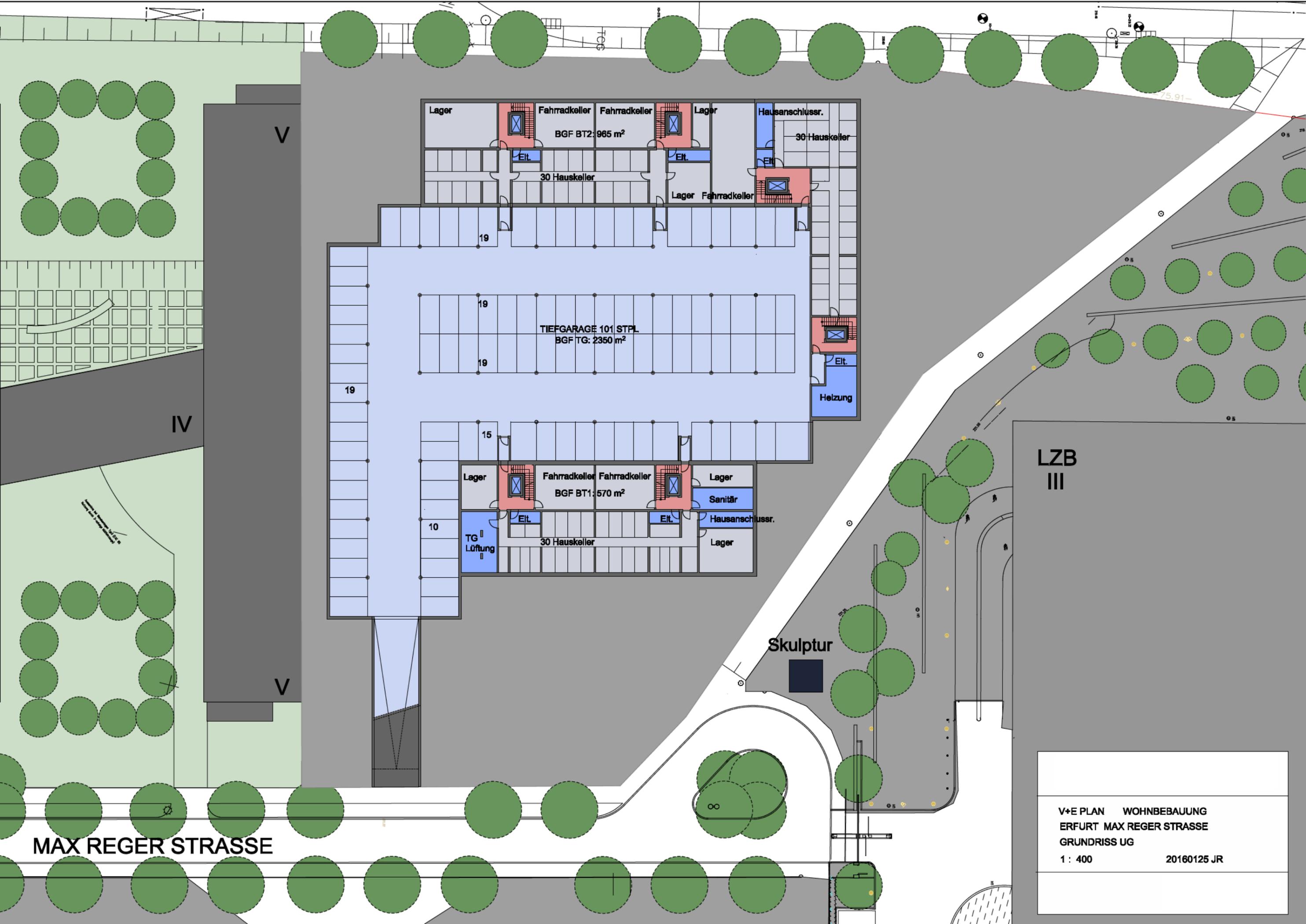
GEBÄUDE SÜD



V+E PLAN WOHNBEBAUUNG  
 ERFURT MAX REGER STRASSE  
 GRUNDRISS EG

1 : 250

20160208 JR



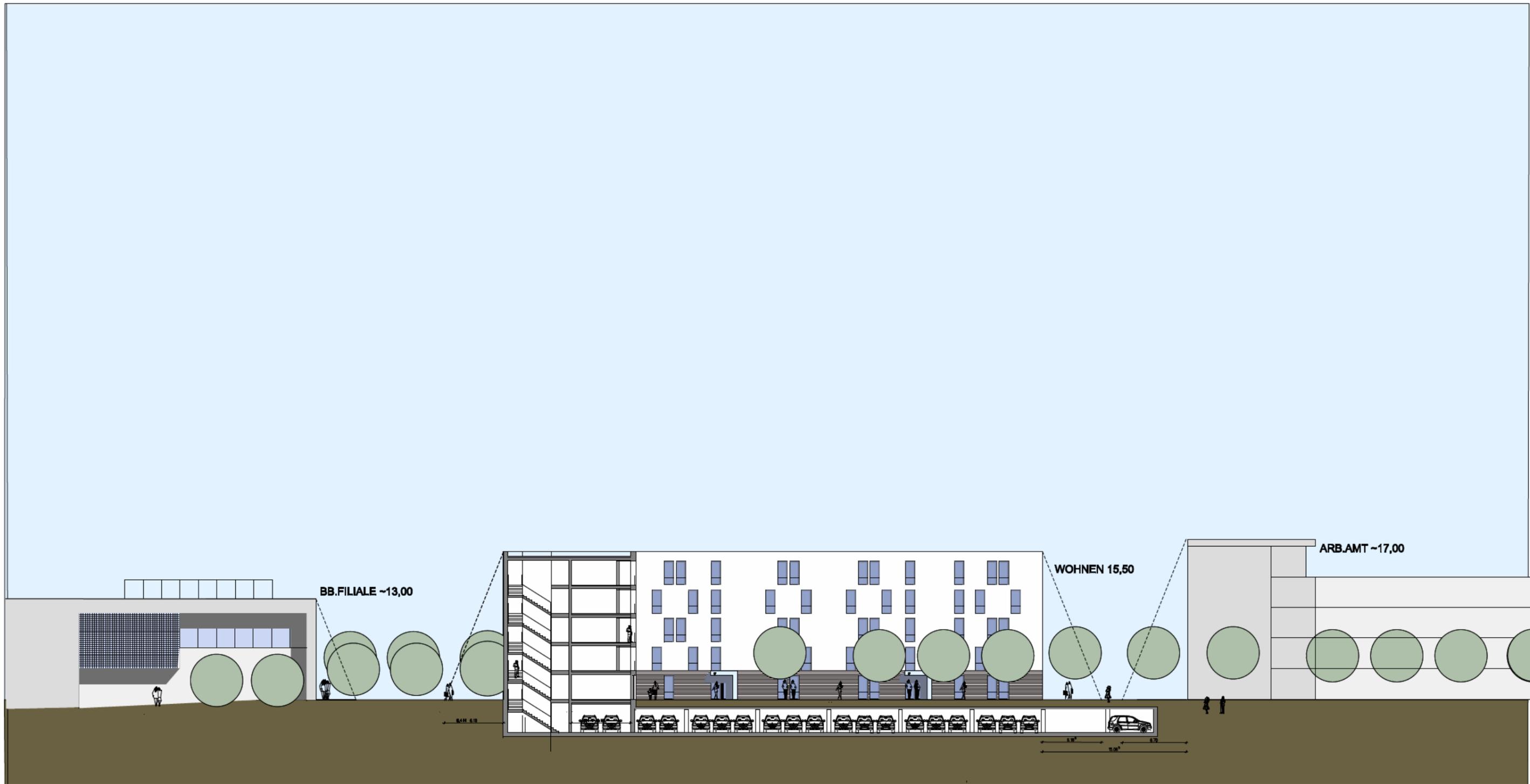
MAX REGER STRASSE

LZB  
III

V+E PLAN WOHNBEBAUUNG  
ERFURT MAX REGER STRASSE  
GRUNDRISS UG  
1 : 400 20160125 JR



VORENTWURF 2 WOHNBEBAUUNG  
ERFURT MAX REGER STRASSE  
SÜDANSICHT, SCHNITT BT 2 VAR  
1 : 400 20160125 JR



BB.FILIALE ~13,00

WOHNEN 15,50

ARB.AMT ~17,00

VORENTWURF 2 WOHNBEBAUUNG  
ERFURT MAX REGER STRASSE  
NORDANSICHT, SCHNITT BT 2  
1 : 400                      20160125 JR



VORENTWURF 2 WOHNBEBAUUNG  
ERFURT MAX REGER STRASSE  
SÜDANSICHT BT 1  
1 : 400 20160125 JR

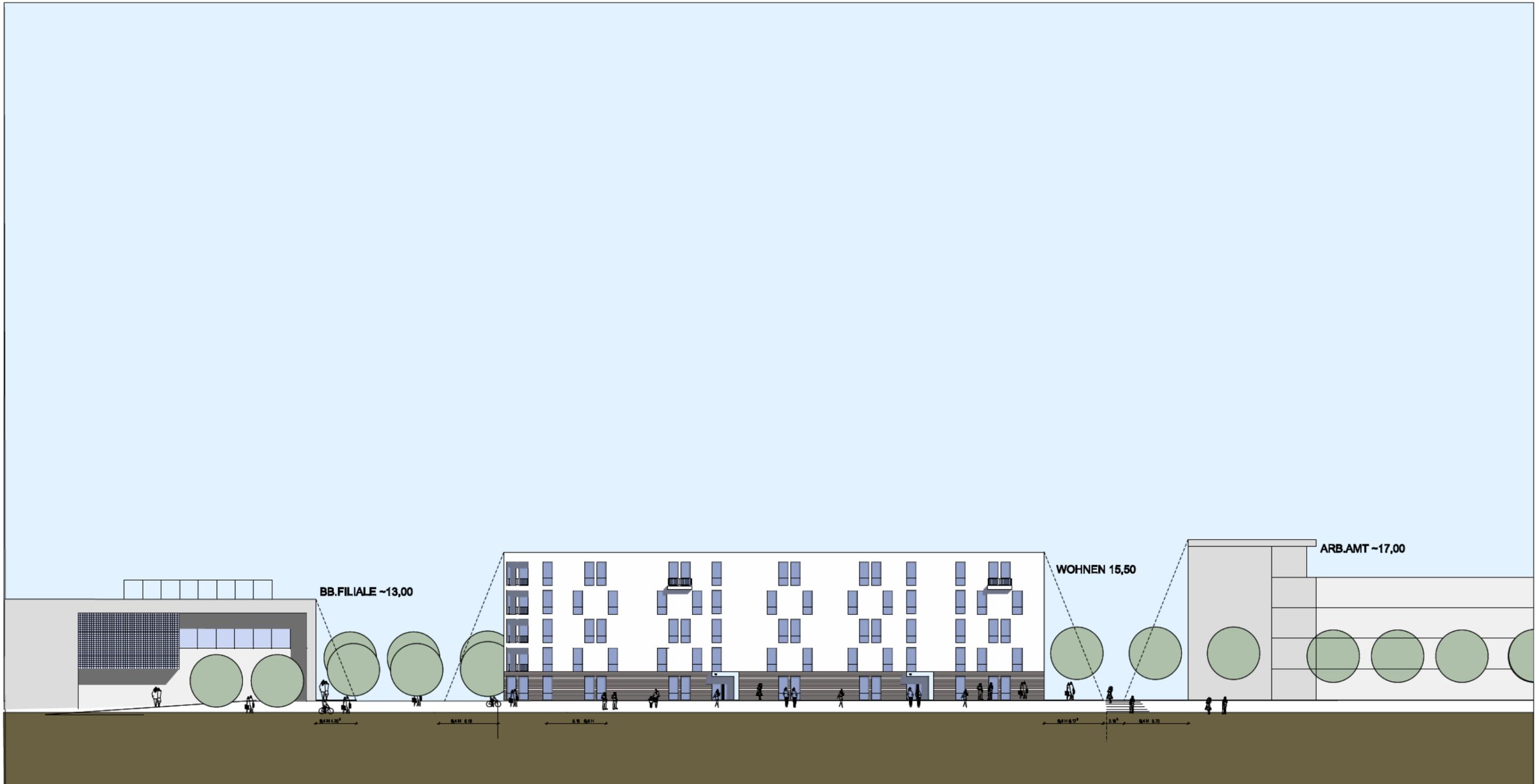


ARB.AMT -17,00

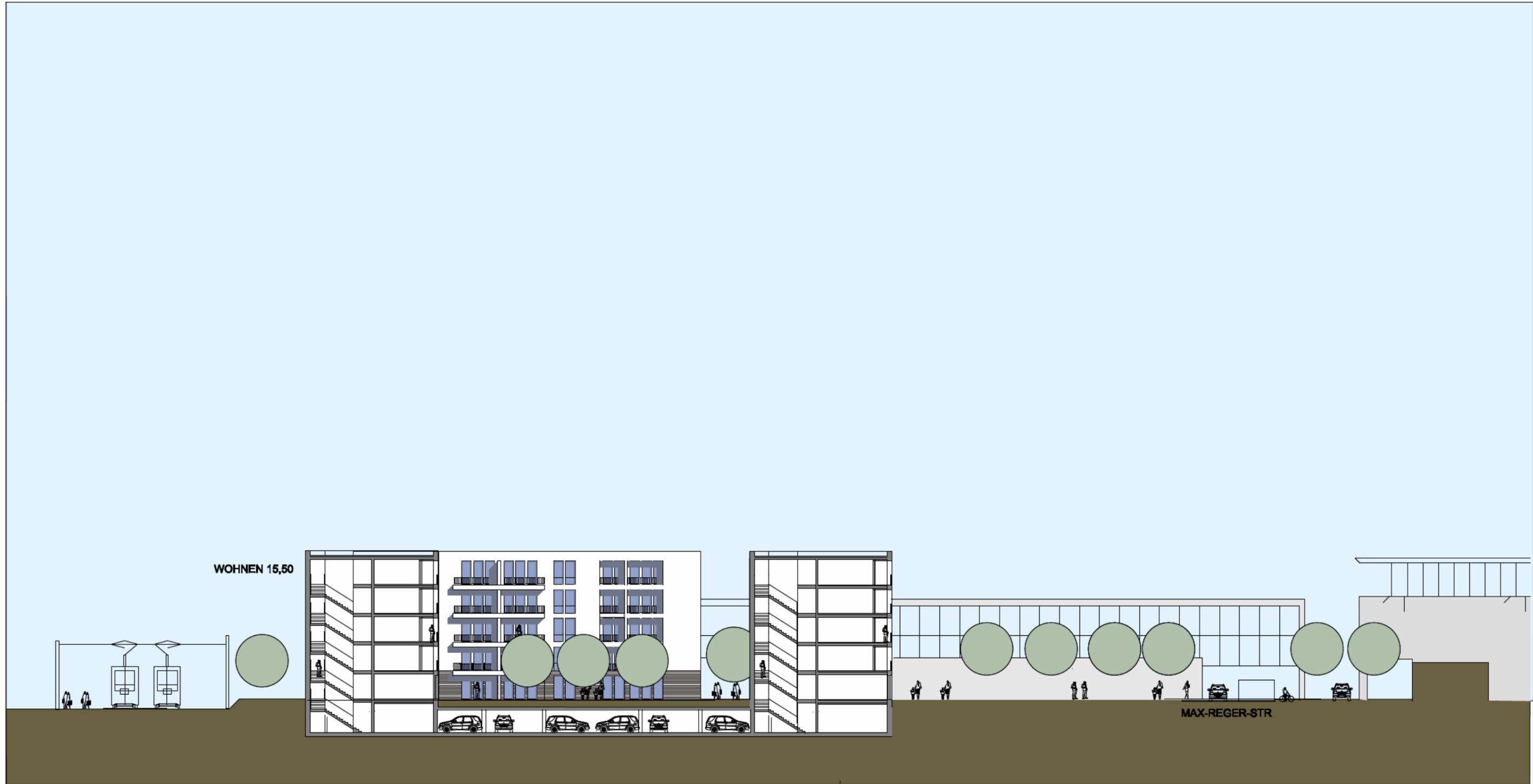
WOHNEN 15,50

MAX-REGER-STR

VORENTWURF 2 WOHNBEBAUUNG  
ERFURT MAX REGER STRASSE  
OSTANSICHTEN BT 1+2  
1 : 400                      20160125 JR



VORENTWURF 2 WOHNBEBAUUNG  
ERFURT MAX REGER STRASSE  
NORDANSICHT BT 1  
1 : 400 20160125 JR



VORENTWURF 2 WOHNBEBAUUNG  
ERFURT MAX REGER STRASSE  
WESTANSICHT/SCHNITTE BT 1+2 V  
1 : 400 20160125 JR