

Bau – und Vorhabenbeschreibung

1. Historie

Auf dem zu beplanenden Areal befand sich ein historisches Mühlengebäude, welches als Ölmühle betrieben wurde.

Der Gebäudezustand war so schlecht, dass der Abriss im Dezember 2015 erfolgte.

Für den Eigentümer des Grundstücks wurde eine Neubebauung geplant, welche sich straßenseitig mit einem Gebäuderiegel an der gründerzeitlichen Bebauung orientiert. Da der rückwärtige Grundstücksteil einen Großteil des Blockinnenhofes ausmacht, wurden hier weiterhin zwei frei stehende Mehrfamilienhäuser geplant. Da zu diesen eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich war, wurde in Abstimmung mit der Stadt Erfurt und auch mit dem Gestaltungsbeirat festgelegt, dass für das Gesamtareal ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden soll.

2. Gebäudestruktur

Der vorliegende Entwurf nimmt mit seiner Bebauung die Dimensionen und die Strukturen des Gründerzeitviertels auf. Entwurfsansatz ist es aber, die rechtwinkligen Gebäudestrukturen aufzulösen und über einen „gefalteten“ Grundriss eine eigene gestalterische Idee für das Viertel zu entwickeln. Trauf- und Firsthöhen des Vordergebäudes orientieren sich an den gründerzeitlichen Nachbarn. Die 3-geschossigen Rückgebäude sollen in ihrer Dimensionierung als frei stehende Hofgebäude in einer villenartigen Dimension wirken. Die geplanten Gebäudehöhen einschließlich der Attika beträgt maximal 16,80 m, bezogen auf die Höhe von 199,20 m über NHN. Alle Dachflächen werden als Flachdach mit einer extensiven Begrünung realisiert.

3. Ausnutzung des Grundstücks

Auf dem 4.468 m² großen Grundstück sollen in den drei Gebäudekörpern insgesamt 56 Wohneinheiten entstehen. Um den ruhenden Verkehr unterzubringen, ist im Hofbereich eine Tiefgarage mit 56 Stellplätzen geplant, welche funktional die drei einzeln stehenden Gebäude miteinander verbindet. Die Zufahrt erfolgt über die Straße des Friedens, da nur an dieser Stelle die Erschließung des Grundstücks gesichert ist.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges der Wohneinheiten ist es notwendig, dass die Feuerwehr in Teilbereiche des Innenhofes einfahren kann. Angeleitet werden mit Leiterfahrzeugen lediglich das 5-geschossige Vordergebäude und das 3,5-geschossige östliche Rückgebäude. Das 3-geschossige westliche Rückgebäude kann mit Handleitern der Feuerwehr gerettet werden.

Unter Rücksichtnahme der Aufstellflächen der Feuerwehr ist eine intensive Hofbegrünung geplant. Die Feuerwehraufstellflächen werden auch als Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden genutzt. Insbesondere in den Randbereichen ist eine intensive Begrünung des Areals geplant. Im Bereich des Hofes ist entsprechend des Freiflächengestaltungsplans eine Begrünung ohne Großgrün vorgesehen.

4. Gebäudegestaltung

Die Freisitze der Wohnungen werden bewusst nicht als auskragende Balkone, sondern als Loggien realisiert, um die grundlegende Entwurfsidee nicht zu konterkarieren. Die Fassaden des Ensembles sollen als Putzfassaden mit verschiedenen Putzkörnungen realisiert werden, wie es an den Zeichnungen abzulesen ist. Der geplante monochrome beige Anstrich der Fassaden wirkt durch die unterschiedlichen Körnungsformate des Putzes in unterschiedlichen Helligkeitsstufen, was den gefalteten Gebäudekörper durch die geplanten Versätze in der Vertikalen noch einmal unterstreicht. Die nicht horizontal verlaufende Attika liefert ebenfalls ihren Beitrag, den gefalteten Fassadengrundriss gestalterisch zu unterstützen.

5. Materiefestlegung

1. Fenster: Kunststoff, cremeweiß, RAL 9001
2. Rollläden der Fa. Roma, beige matt, 14/53
3. Metallteile: ähnlich RAL 1019 oder RAL 7002 (Geländer und Fensterbänke)
4. Brüstungen: Glas mit Rahmenbefestigung (keine Punktbefestigung)
Verglasungen im Bereich zum Walkstrom in den Loggien als rahmenlose Falanlage
5. Tiefgaragentor: Streckmetall in festgelegter Metallfarbe
6. Putz: 2 Putzstrukturen der Fa. Sto, glatter Putz Stomiral Nivell f, grober Putz Stolit K 6,0, Farbe Sto Color Silico G 14145

Leipzig, 21.07.2017