

Beschreibung des Vorhabens

Bauvorhaben

Entwicklung Peter-Vischer-Weg 18 (Umnutzung Gewerbehochhaus zu Wohnen + Ergänzungsneubauten)
Peter-Vischer-Weg 18
99099 Erfurt

Die geplante Wohnanlage mit teilweise gewerblicher Nutzung befindet sich auf den Grundstücken:
(Gemarkung Melchendorf, Flur 1)
Flurstück 58/11; 58/12; 58/13; 58/14; 60/1; 72/1; 72/4; 74/4; 75/3; 171/7
Größe des Vorhabengebietes: 12.558m²

Vorhandenes Grundstück:

Bis zum Jahr 2013-2014 wurde das Objekt als Verwaltungsstandort des Zollamtes und Landeskriminalamtes mit ca. 250 Mitarbeitern genutzt. Das außer den Stellplätzen am Peter-Vischer-Weg eingefriedete Grundstück ist mit einem achtgeschossigen, vollunterkellerten Bürogebäude, sieben Garagengebäuden und einem Wohnhaus (sogenanntes Gästehaus), bebaut. Die Zufahrt ist sowohl über den Peter-Vischer-Weg als auch über die Buddestraße möglich. Das Objekt hat insgesamt 112 PKW-Stellplätze. Die Liegenschaft besteht überwiegend aus versiegelten Betonflächen.

Geplantes Vorhaben:

Geplant ist am Standort Peter-Vischer-Weg 18 das Bestandshochhaus zu revitalisieren und einer Wohnnutzung zu zuführen. Dabei ist im Sockelbereich eine Kindertagesstätte geplant und in den folgenden Geschossen ein Wohnungsmix aus altersgerechten Wohnen und Geschosswohnungsbau. Die angrenzenden Nebengebäude werden abgerissen und die Betonfläche entfernt. Dieses Areal wird mit Geschosswohnungsneubau (Gebäude 1;2;3;5;6;7(siehe Skizze 1)) ergänzt. Ein öffentlicher Quartiersplatz verbindet das neue Vorhaben mit seinen verschiedenen Nutzungen und dem angrenzende Bestandsquartier. Der Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand wird dabei deutlich erhöht.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage organisiert. Diese soll fast den kompletten ruhenden Verkehr aufnehmen, um das Quartier autofrei zu halten. Die Hauptzufahrt zum Vorhabensgebiet mit Tiefgarage ist weiterhin über den Peter-Vischer-Weg geplant. Der Quartiersplatz und die Kita werden zukünftig über die Buddestraße erreichbar sein. Auf dem öffentlichen Platz sollen Ladestationen für E-Bikes und Ladesäulen für Elektroautos entstehen (Oberirdisch und TG).

Zur Reduzierung der Verkehrsimmissionen *Am Schwemmbach* ist über eine Schallimmissionsprognose ein Baukörper entwickelt worden, welcher das neue Areal und die Bestandsbebauung wirksam gegen Verkehrsimmissionen schützt. In diesem Baukörper ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (z.B. Ärztehaus).

Nach Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat wurden weitere Planungsziele verfolgt. So wird der nördliche Grünstreifen zum Albrecht-Dürer-Weg, bestehend aus Großgrün weites gehend komplett erhalten. Ein weiterer Großgrüngürtel entsteht an der süd-östlichen Grundstücksgrenze zum Landeskriminalamt. Auch wird der Geschosswohnungsbau (Gebäude 5;6;7) aufgelockert um sich nicht nach Norden und Osten zum Umfeld hin abzusichern und um die Maßstäblichkeit zu der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zu wahren.

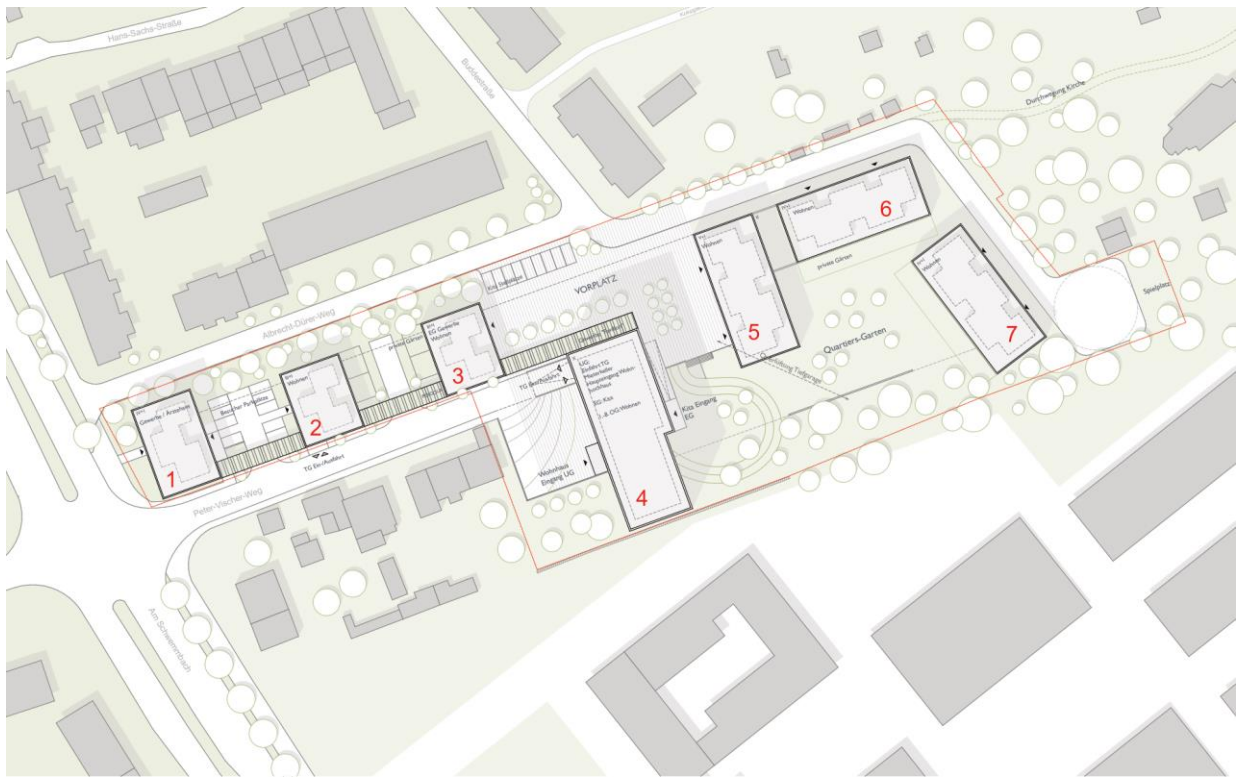
Die Müllentsorgung wird über dezentrale Müllplätze an jedem Gebäude geregelt, die zwei Übergabestellen befinden sich am Ende des Peter-Vischer-Weges und der Buddestraße.

Die Feuerwehr-Zufahrt erfolgt ebenfalls über den Peter-Vischer-Weg und der Buddestraße. Die wichtigsten Aufstellflächen sind dem Lageplan 01 zu entnehmen. Die geplante Pergola wird eine lichte Höhe von >3,5m haben und ist somit passierbar. Die notwendigen Aufstellflächen für das Hochhaus werden westlich oder östlich am Bestandsgebäude geplant. Eine weitere Detailabsprache erfolgt durch gemeinsame Gespräche mit der Feuerwehr Erfurt. Die Gebäude 5,6,7 werden evakuiert über die neue verkehrsberuhigte Quartiersstraße mit allen notwendigen Aufstellflächen. Diese Quartiersstraße enthält eine Wendemöglichkeit. Alle Wohnungen sind mit der Drehleiter von der Nord- und Ostseite oder mit der Handleiter von der *Quartiers-Garten* Seite evakuierbar.

Basisdaten:

- Grundstücksgröße Vorhabengebiet: 12.558m²
- Geplante Wohnfläche (BGF): ca. 16.936m²
- Geplante Gewerbefläche (BGF) ca. 1.940m²
(stilles Gewerbe)
- Geplante Wohneinheiten: ca. 160
- Geplante Tiefgaragenstellplätze: ca. 190

Die Entwicklung am Peter-Vischer-Weg zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt und Nachhaltigkeit aus. Das revitalisierte Hochhaus mit seinem Wohnungsmix (altersgerechten Service-Wohnen, Geschosswohnungsbau), der Kindertagesstätte bildet zusammen mit den Ergänzungsneubauten (familienfreundlichen Wohnen im Grünen) und dem Ärztehaus einen hohen Synergieeffekt. Die neu entstehenden Grünbereiche schaffen zusammen mit dem Quartiersplatz eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität für das neue Areal und das umliegende Bestandsquartier.



Skizze 1