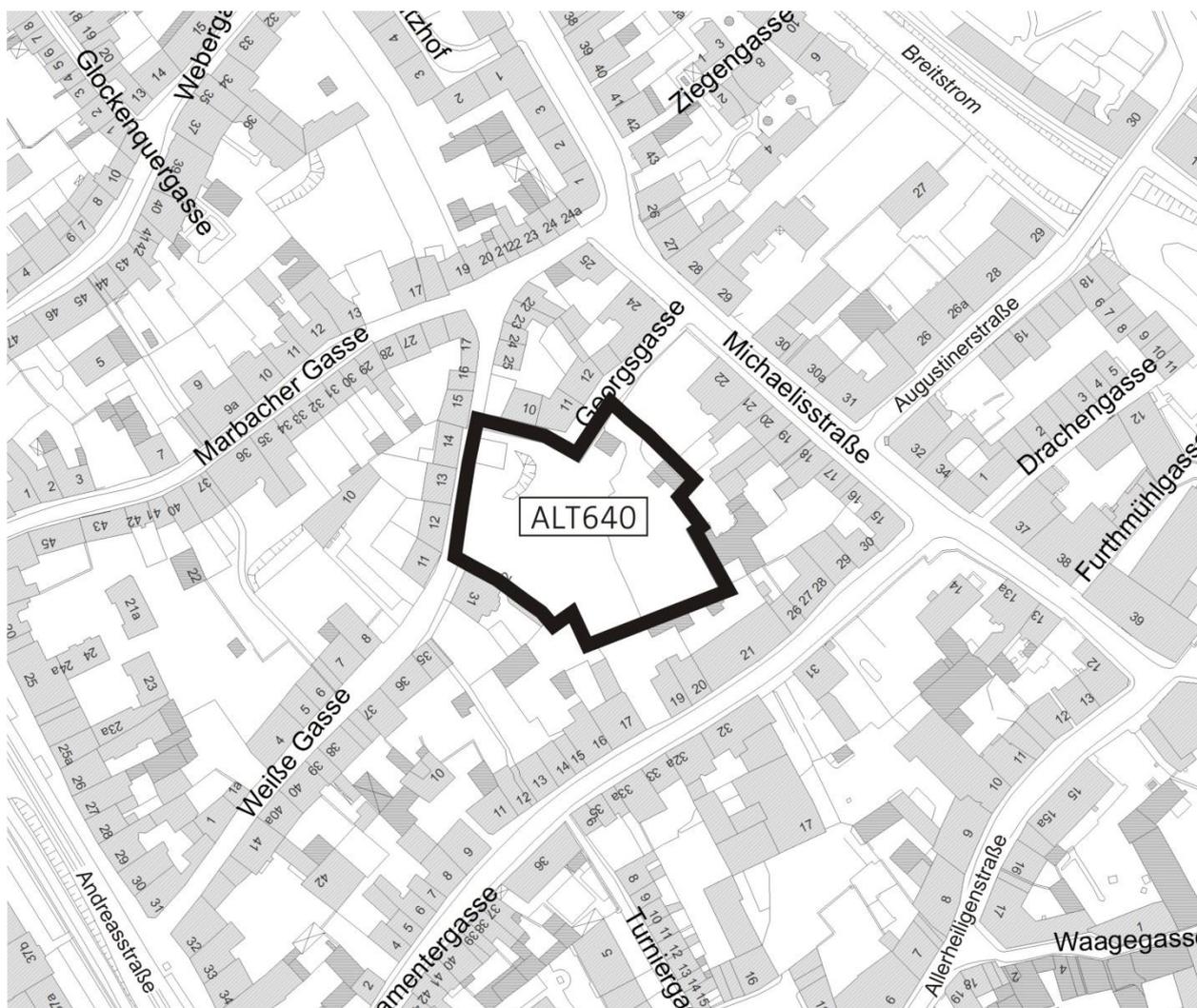


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640

## "Wohnen an der Georgsgasse"

### Vorhabenbeschreibung



## **1. Lage / Städtebau / Nutzung**

Das Baugrundstück befindet sich im Stadtzentrum von Erfurt, im Andreasviertel nahe dem Domplatz. Es wurde aus mehreren kleinen Parzellen zu einem großen Baugrundstück vereinigt. Der vorliegende Entwurf resultiert aus einem Gutachterverfahren.

Die geplante Bebauung besteht aus einem Blockrand und zwei Hofhäusern. Diese bilden ein neues Wohnensemble. Der neue Blockrand stellt die Gassenstruktur wieder her und verfügt über eine räumlich differenzierte Dachsilhouette. Zudem werden die Baukörper durch die Anordnung von Giebeln und eine Höhenstaffelung der Trauflinie, sowie durch abknickende Baufluchten zur Gassenseite, gegliedert. Im Bereich Einmündung der Georgsgasse springt die Bebauung zugunsten eines kleinen Stadtplatzes zurück und betont damit die städtebaulich wichtige Eckbebauung des Wohnensembles.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Wohnbebauung mit 39 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, zu errichten. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage unter dem Hof der neuen Überbauung untergebracht werden. Der geplante Stellplatzschlüssel beträgt 1.0 Stellplätze / WE.

## **2. Erschließung/ öffentliche Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit**

Der Zugang zu den Häusern erfolgt von der Weißen Gasse und Georgsgasse über drei Haupttreppenhäuser der Blockrandbebauung. Die jeweiligen Durchgänge zum Hof erschließen die beiden Häuser im Inneren des Wohnensembles. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Weißen Gasse. Über die Treppenhäuser erreichen die Bewohner den gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich und Spielplatz im Hof, der die nachbarschaftliche Kommunikation, Begegnung und das Miteinander fördern soll. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und verfügen über individuelle Außenbereiche in Form von Terrassen, Balkonen, Dachterrassen oder Loggien.

## **3. Brandschutz**

Bezüglich der Brandschutzanforderungen der ThürBO sind die Gebäude in die Gebäudeklassen 3 und 4 einzuordnen. Die zweiten Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind planerisch nachgewiesen. Durch die kleinteilige Grundrisstruktur, bzw. den sehr dicht auf einander folgenden Wohnungs- und Treppenhauswänden, welche meist auch bis unter die Dachoberfläche geführt werden, kann auf innere Brandwände verzichtet werden.

Ein Brandschutzkonzept wurde erarbeitet und mit der Feuerwehr vorabgestimmt.

## **4. Energiekonzept, Energieerzeugung, Schallschutz**

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 Treppenhäuser befinden sich bevorzugt an der Nordseite, bzw. der den Gassen zugewandten Baufluchten.

Die Gebäude sollen nach den Forderungen der für dieses Bauvorhaben geltenden EnEV 2016 geplant und errichtet werden.

Der sommerliche Wärmeschutz soll vorzugsweise mit Faltschiebeläden (Lochblech) oder Gewebe-Senkrechtmarkisen zur Gassenseite und mit Gewebe-Senkrechtmarkisen im Hof gewährleistet werden.

Die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung erfolgt mit Fernwärme. Der Einsatz von solarthermischen Kollektoren oder Photovoltaik auf den Dachflächen wird im Rahmen des ENEC-Nachweises geprüft.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"

Beim Schallschutz werden die geltenden Vorschriften umgesetzt (massive Wohnungstrennwände, Geschossdecken, Schallschutz- Wohnungstüren etc.). Für die Außenverglasungen wird eine 3-fach Verglasung vorgeschlagen.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die geplante Tiefgaragenzufahrt werden auf Grundlage des Schallschutzgutachtens festgelegt.

## 5. Fassadenkonzept

### Fassade

Die Fassadenflächen werden mit einem WDV-System bekleidet. Als Dämmung sind Dämmplatten aus Mineralwolle geplant. Der Putz soll als mineralischer fein bis mittel strukturierter Putz ausgeführt werden. Als Struktur wird ein Besenstrich vorgeschlagen, welcher senkrecht auf die Fassade aufgebracht wird. Durch die Ausführung von 3 bis 4 unterschiedlichen Farbtönen einer Farbfamilie entsteht eine differenzierte Fassadengliederung.

### Sockel Gassenseite

Der Sockel zur Georgs- und Weißer Gasse wird mit Klinkerriemchen verkleidet. Die Farbe der Klinkerriemchen und der Putzflächen sollen aufeinander abgestimmt werden.

### Steildach/ Gauben/ Dachklempnerarbeiten

Die Steildächer werden mit Flachziegeln ausgeführt. Die Farbgebung wird entsprechend der Altstadtsetzung in rotbräunlicher Farbe erfolgen. Die gassenseitigen Gauben werden mit Fassadenplatten oder mit verputzten Oberflächen in der Farbgebung des Fassadenputzes ausgeführt. Hofseitig sind Velux Dachfenster bzw. Velux-RWA mit Eindeckrahmen aus dem gleichen Material vorgesehen. Sämtliche Dachklempnerarbeiten werden in vorbewittertem Zinkblech ausgeführt.

### Flachdach

Nichtgenutzte Flachdachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung geplant. Für die Dachterrassen sind Werksteinplatten im Splittbett (sandgestrahlter Beton) vorgesehen. Alle Attikaabdeckungen sind ebenfalls in vorbewittertem Zinkblech vorgesehen.

### Fenster

Es sind Holzfenster mit einer Dreifachverglasung und Fensterbänke in Alu-Natureloxiert vorgesehen.

Nur die Fensterbänke auf der Gassenseite, welche sich im Bereich des Klinkersockels befinden, sind passend mit Klinker oder Werkstein geplant.

### Absturzsicherungen Fenster

Als Absturzsicherung für französische Fenster ist ein Metallgeländer mit leicht schräg gestellten Stäben (2-3°) geplant.

Die Farbgebung ist an die Putzflächen der Fassade angepasst.

### Umwehungen Balkone/ Dachterrassen

Als Absturzsicherung für die Balkone werden Metallgeländer mit schräg gestellten Stäben, analog zu den Metallbrüstungen der französischen Fenster, zum Einsatz kommen. Dies werden bis auf eine Höhe von 70-80 cm von der Innenseite mit einem gleichfarbigen Blech, als Sichtschutz, verkleidet.

Gleichartige Geländerabschlüsse sollen auch bei den Dachterrassen zum Einsatz kommen, welche aber mit teilhohen, gemauerten Brüstungen bis auf min. 60 cm Höhe über Terrassenbelag geplant sind.

### Sonnenschutz-/Verdunklungseinrichtungen

Die Fenster der Gassenseite sollen, wenn erforderlich, mit Schiebefaltläden aus Blech-/ Lochblechverkleidung oder Gewebe-Senkrechtmarkisen versehen werden.

An den Fenster der Hofseite bzw. der Hofhäuser sind Senkrechtmarkisen mit Schienenführung aus Sonnenschutzgewebe geplant.

### Eingangstüren

Die Eingangstüren werden vorzugsweise in Aluminium, im gleichen Farbton wie die Tore und die Schiebefaltläden (falls diese zur Ausführung kommen sollten), ausgebildet werden. Es sind seitliche Glaslichter vorgesehen, um die Eingangsbereich natürlich zu belichten. Alternativ können auch Eingangstüren aus Holz zum Einsatz kommen, welche aber ebenfalls farblich mit den Toren und Fenstern der Gassenfassaden abgestimmt werden sollen.

### Garagentor/ Hoftor

Das Garagentor der Zufahrt Tiefgarage in der Weißen Gasse wird mit einem Schwingtor ausgestattet. Die Verkleidung erfolgt in Blech oder Lochblech, als verbindendes gestalterisches Element zu den Eingangstüren. Auch das Hoftor soll als Stahltor mit Blech oder Lochblechverkleidung ausgeführt werden.

## **6. Freianlagen**

Das Gesamtgrundstück wird durch die Hochbaumaßnahme komplett überformt. Der größte Teil der Fläche wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Es sind keine Vegetationsstrukturen im Bestand mehr vorhanden, da die Fläche komplett archäologisch untersucht wurde. Es handelt sich um einen geschlossenen Innenhof, es ergibt sich ein geschützter Freiraum für Bewohner und deren Besucher. Die Freianlage ist zur privaten Nutzung vorgesehen und allseits eingefriedet.

Mittig befindet sich ein, zum Erhalt und zur Sicherung ausgewiesener, romanischer Keller. Dieser wird begehbar, als zusätzlicher Außenraum ohne Dach in den Entwurf integriert.

Der Innenhof ist für alle Bewohner nutzbar. Der romanische Keller wird zeitweise für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

### Wege/ Plätze

Die Entwurfsidee entstammt dem vorangegangenen Wettbewerb. Das Wegenetz verläuft in organischen Formen, die Mindestbreite der Wege beträgt 1,50 m. Vor den Hauszugängen werden die Wege zu kleinen Platzbereichen erweitert. Den Erdgeschoss-Wohnungen werden individuell nutzbare Terrassen zugeordnet, die einen Plattenbelag erhalten.

### Romanischer Keller

Der ehemalige Keller wird nach baulicher Sicherung in die Gestaltung und Nutzung einbezogen und mittels Freitreppe erschlossen. Der Kellerboden ergibt somit einen zusätzlichen Freiraum auf zweiter Ebene. Die Planung der tiefer gelegenen Ebene sieht einen Schattengarten mit hofbestimmender Laubbaumpflanzung vor. Im Schattengarten befinden sich unregelmäßig aufgelöste Plattenbelagsstrukturen als begehbare Teilflächen, dezente Schattenstaudenpflanzungen und Sitzgelegenheiten ergänzen die Funktion.

Die in Teilbereichen 35cm hohe, die Wegeflächen überragende, Schutzkonstruktion für die romanischen Mauern soll in Abschnitten mit Sitzauflagen versehen werden.

Dieser Raum steht zur Nutzung durch die Bewohner zur Verfügung.

### Spielplatz

Als Spielfläche für Kleinkinder ist eine Sandspielmulde aus Naturstein Kleinpflaster geplant. Die Mulde liegt zentral im Hof. Darin werden Sandspieltische und Sitzblöcke integriert welche so-

weit sinnvoll gestalterisch an die Lüftungselemente der Tiefgarage angelehnt sind. Ziel ist eine ähnliche Formensprache bzw. Materialverwendung aller Einbauten inkl. der Spielausstattung.

### Sonstige Ausstattung

Sitzgelegenheiten am und im Senkgarten

Sandspieltische und Sitzblöcke an Sandspielmulde

Radständer im Durchgangsbereich (nur Besucher/ Kurzzeitparken)

Lüftungsschächte der TG sowie Lichtkuppeln für das UG liegen nicht in privat genutzten Teilflächen.

### Vegetationsflächen

Der Innenhof ist zu einem großen Teil unterbaut, somit handelt es sich in diesen Bereichen um eine Dachbegrünung. Geplant ist dafür ein „Gartendach“ als Form der Intensiven Dachbegrünung mit Überdeckungshöhen von 35cm bis 105cm.

Laubbaumpflanzungen mit direktem Erdkontakt können nur im Romanischen Keller und an der nördlichen Grundstücksgrenze sinnvoll realisiert werden. Strauchpflanzungen erfolgen vor allem entlang der Grundstücksgrenzen sowie zur Eingrünung der Wohnungsterrassen. Ein Großstrauch ist dabei an der südlichen Grenze integriert.

Als Pflanzqualität wurden für die beiden geplanten Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18cm als Mindestmaß festgelegt. Der geplante Großstrauch soll als Solitärstrauch mit einer Höhe von 2,0 bis 2,50m gepflanzt werden.

Die Strauchflächen teilen sich in zwei differenzierte Bereiche. Die Strauchflächen entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken sollen in einer Höhe bis zu 2,50m wachsen, die sonstigen Strauchflächen bis zu einer Höhe von 1,20m.

Die zentralen Flächen entlang der Wegeverbindungen sind überwiegend als Rasenflächen vorgesehen.

### Feuerwehr

Die Hoffläche kann zu Rettungszwecken nicht befahren werden, es ist eine fußläufige Erschließung eingeplant. Es sind separate Stellflächen für die Rettung mittels Steckleiter eingeplant. Diese sollen begrünt als Schotterrasen ausgebildet werden, um sich gestalterisch von den Terrassenflächen zu unterscheiden und auf die Freihaltung der Rettungswege zu verweisen.

### Gestaltungsziel

Eine grüne Oase zum Wohlfühlen für die Bewohner der Anlage. Ein möglichst hoher Begrünungsgrad im Stadtzentrum kombiniert mit guter Funktionalität der Anlage. Beides verknüpft in organischen Formen in der Horizontalen und vertikalen Ausbildung. Der Charakter wird bestimmt durch die naturnahe Formensprache und Material- sowie Pflanzenverwendung. Je nach Bauherrenwunsch kann in der Detaillierung die Ausrichtung zum modern - schlichtem Gehölzgarten genauso erfolgen wie zum üppig blühenden Wohngarten mit bevorzugt blühenden Gehölzen.

Erfurt, den 19.01.2018