

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2412/17 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" -  
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit

Genauere Fassung:

01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" Stadtratsbeschluss Nr. 2127/13 vom 21.05.2014 wird aufgehoben.

02

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 24.02.2017 für das Vorhaben vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

03

Für das Antragsgrundstück Gemarkung Melchendorf, Flur 1, Flurstück 32/47 soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" neu aufgestellt werden. Der Geltungsbereich verläuft entlang des o.g. Flurstücks.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes EFS135 "SO-Gebiet für Anlagen der Verwaltung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Melchendorfer Straße", rechtskräftig seit 04.06.1994
- Städtebauliche Neuordnung des Grundstücks
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage.

04

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

05

Das Vorhabenkonzept vom 22.01.2018 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung vom 22.01.2018 (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt.

06

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

07

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

08

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" im Wege der Berichtigung anzupassen.

09

Durch die Verwaltung ist zu prüfen, ob eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1,0 für dieses Bauvorhaben verträglich und zumutbar ist.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

"Entwicklung der Universität Erfurt"

Genauere Fassung:

01

Der Stadtrat ist erfreut über die steigenden Studierendenzahlen und das gute Image der Universität Erfurt. Er unterstützt eine weitere positive Entwicklung der Hochschule.

02

Der Stadtrat stellt fest, dass an einer Reihe von Gebäuden der Universität erheblicher Sanierungsstau besteht und dass das Audimax wegen baulicher Mängel seit mehr als zwei Jahren gesperrt ist.

03

Der Stadtrat empfiehlt dem Freistaat und der Universität, an der Campus-Lösung festzuhalten, d. h. alle Gebäude der Hochschule auf dem Areal an der Nordhäuser Straße zu konzentrieren.

04

Für erforderliche Neubauten, beispielsweise Neubau eines Audimax oder eines Forschungsgebäudes, ist eine Binnenlösung zu präferieren. Dabei sind Aspekte des Natur- und Klimaschutzes sowie Flächen mit Erholungsfunktion für Studierende und Beschäftigte zu berücksichtigen.

05

Bei einer eventuellen Erweiterung des gegenwärtigen Campus-Geländes darf es nicht zu einer Existenzbedrohung des Familienbetriebes Saatgut Rose Erfurt GmbH kommen.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Freistaat und der Universität entsprechende Prüfungen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorzunehmen und dem Stadtrat über das Ergebnis bis zum 31.10.2018 zu informieren.

07

Der Stadtrat setzt sich nachdrücklich dafür ein, dass die erforderlichen Planungen, Sanierungen und Neubauten zügig vorangetrieben werden und der Freistaat die erforderlichen Mittel bedarfsgerecht bereitstellt.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2832/17 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

Fortschreibung und Weiterentwicklung des Sportstättenleitplanes zu einem kommunalen Sportentwicklungskonzept

Genauere Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den im Jahr 2010 beschlossenen Sportstättenleitplan der Landeshauptstadt mit dem Ziel fortzuschreiben, ihn an die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt entsprechend der städtischen Prognosen anzupassen.

02

Auf Grundlage einer umfassenden Bestands- und Bedarfsanalyse ist der Sportstättenleitplan zu einem Sportentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Erfurt weiterzuentwickeln. Der Stadtrat ist im 3. Quartal 2018 erstmals über den Bearbeitungsstand zu informieren.

03

In den Entwicklungsprozess sind u.a. der Stadtsporthaus Erfurt und der Landessportbund Thüringen und Vertreter der Messe Erfurt GmbH einzubeziehen sowie eine Sportvereinsbefragung, eine Bürgerbefragung und eine geeignete Bürgerbeteiligung durchzuführen. Zudem ist eine geeignete, durch Fördermittel refinanzierte, externe wissenschaftliche Begleitung und Evaluation im Prozess sicherzustellen. Die hierfür notwendigen finanziellen Mittel sind in der Aufstellung des Doppelhaushaltes 2019 / 2020 zu berücksichtigen und dem Wirtschaftsplan des Erfurter Sportbetriebes zuzuführen.

04

Auf Grundlage der Befragungsergebnisse und der Bürgerbeteiligung ist eine mittel- und langfristige Sportstättenbedarfs- und Investitionsplanung als Teil des Sportentwicklungskonzeptes zu erstellen.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0056/18 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018  
Feststellung des Jahresabschlusses 2017 der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH

Genauere Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2017 der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH mit einer Bilanzsumme von 931.539,74 Euro und einem Jahresfehlbetrag von 898.810,05 Euro wird festgestellt.

02

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 898.810,05 Euro ist mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.

03

Die Geschäftsführerin Frau Dr. Carmen Hildebrandt wird für das Geschäftsjahr 2017 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2017 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2018 der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz und des Lageberichts 2018 wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG, Niederlassung Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0057/18 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

Feststellung des Jahresabschlusses 2017 der HYMA - Die Hydrauliker GmbH

Genauere Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2017 der HYMA - Die Hydrauliker GmbH mit einer Bilanzsumme von 1.030.920,92 EUR und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 207.202,79 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 207.202,79 EUR ist auf neue Rechnung vorzutragen.

03

Dem Geschäftsführer Herrn Martin Balcke wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0073/18 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

Feststellung des Jahresabschlusses 2017 des Eigenbetriebes Thüringer Zoopark Erfurt

Genauere Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2017 des Eigenbetriebes Thüringer Zoopark Erfurt mit einer Bilanzsumme von 18.322.661,03 EUR und einem Jahresverlust von 422.380,58 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresverlust von 422.380,58 EUR wird gemäß § 8 Abs. 2 Thüringer Eigenbetriebsverordnung mit der Allgemeinen Rücklage verrechnet.

03

Der Werkleiterin Frau Dr. Dr. Sabine Merz wird für das Wirtschaftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

Der Werkleiterin Frau Katrin Gallion wird für das Wirtschaftsjahr 2017 Entlastung erteilt.  
Dem Oberbürgermeister wird für das Wirtschaftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

04

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2018 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz wird die MSC Schwarzer Albus GmbH, Wallstr. 18, 99084 Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

i.V. T. Thierbach

A. Bausewein

Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0229/18 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

**1. Änderungssatzung der Eigenbetriebssatzung des Eigenbetriebes Erfurter Sportbetrieb**

Genaue Fassung:

**Der Stadtrat beschließt die 1. Änderungssatzung der Eigenbetriebssatzung des Erfurter Sportbetriebes gemäß Anlage 1.**

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister



Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0230/18 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

**2. Änderungssatzung der Eigenbetriebssatzung des Eigenbetriebes Multifunktionsarena  
Erfurt**

Genaue Fassung:

**Der Stadtrat beschließt die 2. Änderungssatzung des Eigenbetriebes Multifunktionsarena  
Erfurt gemäß Anlage 1.**

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0325/18 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 für den Bereich Altstadt, "Nördlich Zitadelle Petersberg - Andreasgärten" - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Genaue Fassung:

**01**

Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 für den Bereich Altstadt, „Nördlich Zitadelle Petersberg – Andreasgärten“ eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

**02**

Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 für den Bereich Altstadt, „Nördlich Zitadelle Petersberg – Andreasgärten“ in der Fassung vom 05.02.2018 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Bestandsbäume in Bebauungsplänen und bei Baumaßnahmen

Genauere Fassung:

01

Urbanes Grün wird noch stärker Teil der Erfurter Baukultur und Stadtplanung. Die Stadtverwaltung setzt daher auf Baumerhalt vor Neupflanzungen in Bebauungsplänen. Die Erhaltung von Altbäumen soll von Beginn an fester Bestandteil der Entwürfe und der Bauplanungen sein.

02

Alle Bemühungen zum Baumerhalt sind transparent nachzuweisen.

03

Für die Fälle, wo der Baumerhalt nicht möglich ist, prüft die Stadtverwaltung, inwieweit mehr Neupflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen durch Stadtgrün direkt in der Stadt umgesetzt werden können.

04

Die Stadtverwaltung nutzt hierzu den aktuellen Stand der Technik sowie neueste Erkenntnisse bei der Pflanzung von Bäumen in Städten, insbesondere bzgl. der Einordnung bei vorhandenem Leitungsbestand und der Sicherung von ausreichendem Wurzelraum.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

**PLATZ NEHMEN - 222 Bänke für Erfurt!**

Genaue Fassung:

**01**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt für Erfurt ein Konzept zur Aufstellung von 222 öffentlichen Sitzbänken, sowie 222 Papierkörben, sowohl in der Innenstadt als auch in den Erfurter Ortsteilen zu erarbeiten.

Das Konzept soll dem Stadtrat bis zum Ende des 4. Quartals 2018 vorgelegt werden.

**02**

Die Bänke sollen sich in das gestalterische Gesamtkonzept der jeweiligen Plätze einfügen. Die Stadtverwaltung legt einen Katalog für das Stadtmobiliar vor, der sich an den Interessen der unterschiedlichen Benutzerkreise orientiert und die Ansprüche an die jeweiligen Orte im öffentlichen Raum berücksichtigt.

**03**

Die Stadtverwaltung prüft, ob Bankpatenschaften die Finanzierung unterstützen können und in welcher Weise dafür geworben werden kann. Die Paten werden auf den Bänken persönlich erwähnt.

**04**

Die Erfurter Bürgerinnen und Bürger sollen bei der Standortwahl für die Bänke eingebunden und befragt werden.

**05**

Eine Darstellung der Folgekosten, z. B. für Instandhaltung und Wartung der Bänke und Fragen der Haftung werden von der Stadtverwaltung, dem Stadtrat und den zuständigen Ausschüssen mit dem Konzept zur Aufstellung von 222 Sitzbänken bis zum Ende des 4. Quartals 2018 vorgelegt.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0436/18 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Billigung  
der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

Genaue Fassung:

01

Die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 gemäß Anlage 1 werden beschlossen.

02

Mit dem Vorhabenträger ist ein Anteil an Sozialwohnungen im Vorgriff auf das geplante Erfurter Baulandmodell vertraglich zu vereinbaren.

i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

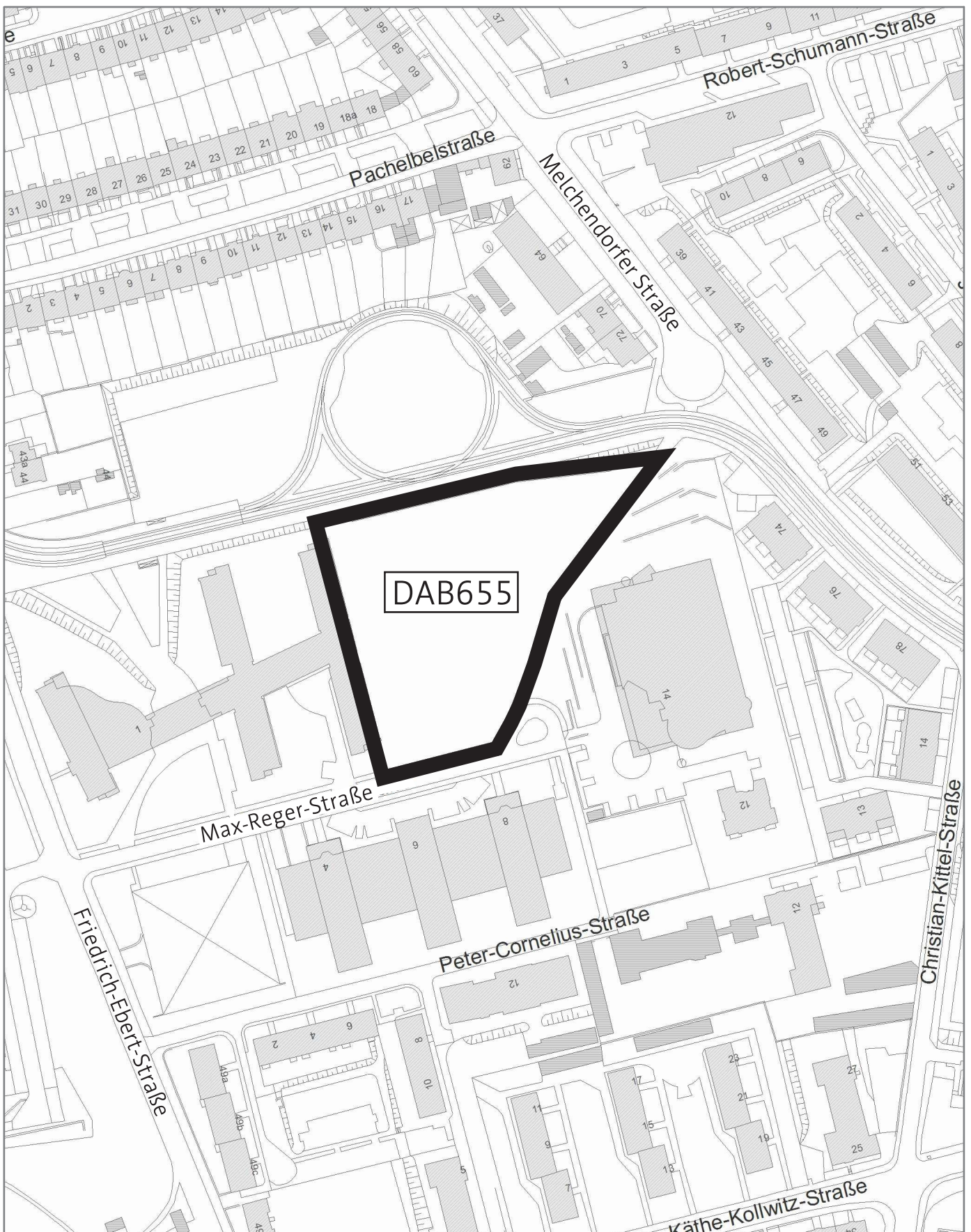
Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0759/18 der Sitzung des Stadtrates vom 16.05.2018

**Änderung der Besetzung des Seniorenbeirates**

Genaue Fassung:

**Für das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Erfurt e.V. wird  
Herr Jörg Schüler  
in den Seniorenbeirat gewählt.**

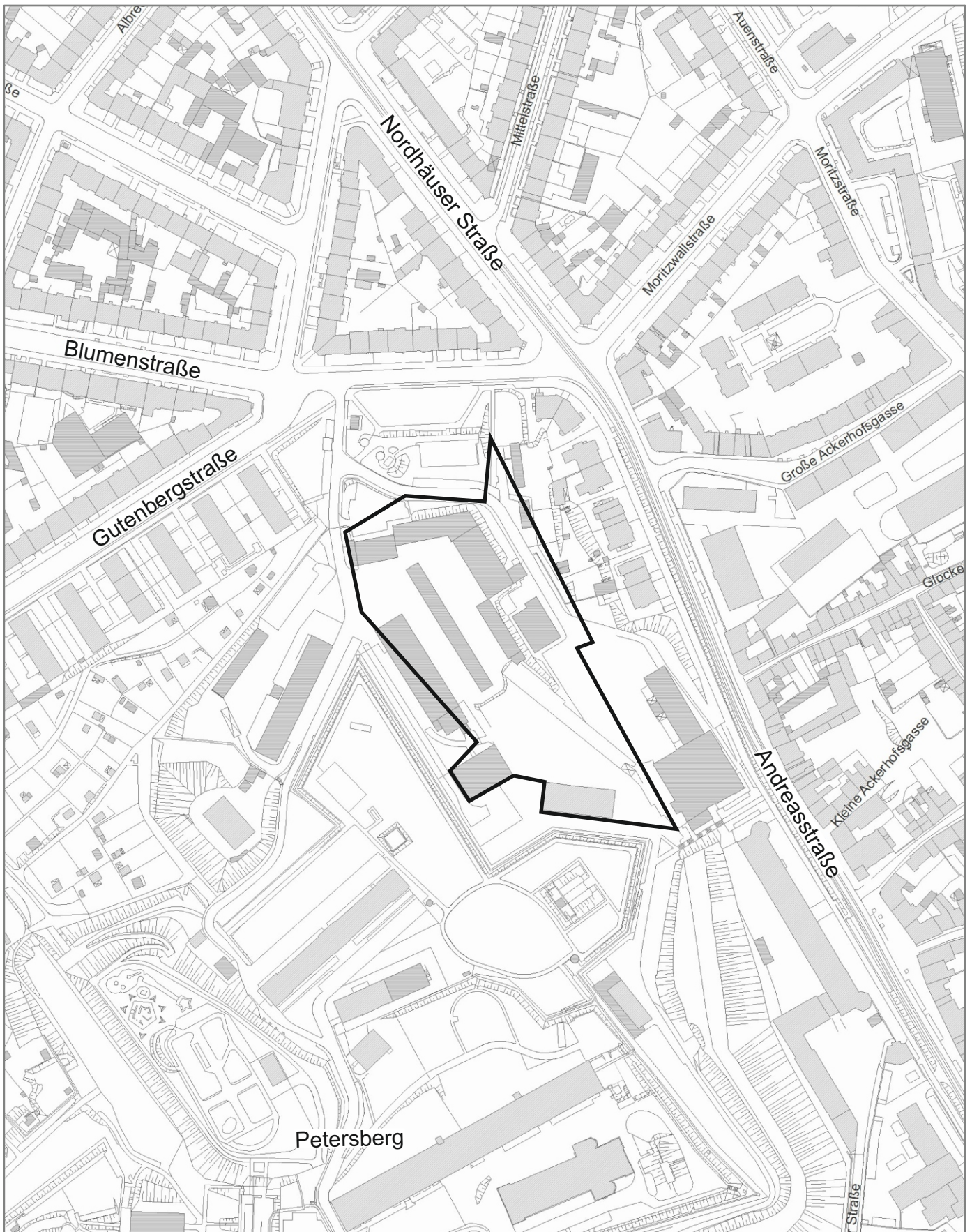
i.V. T. Thierbach  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655

“Wohnbebauung Max-Reger-Straße“





# Flächennutzungsplan - Änderung Nr.27

## Bereich Altstadt

### “Nördlich Zitadelle Petersberg- Andreassgärten“

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Ausgabedatum: 05.02.2018

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



# DS 0436/18 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" – Billigung der Grundzüge der Wettbewerbsauslobung"

## Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

### 1. Verfahren

#### • Anlass und Ziel

Auf dem seit 1888 genutzten Brauereigelände in der Erfurter Löbervorstadt wurden zunächst der Brauereibetrieb und schließlich die Funktionsbereiche Abfüllung, Zwischenlagerung, Logistik und Verwaltung im Jahre 2011 aufgrund betriebswirtschaftlicher Umstrukturierungen endgültig eingestellt. Der jetzige Eigentümer der Gewerbebrache, die GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt / Main beabsichtigt, das Grundstück einer neuen standortverträglichen Nutzung, insbesondere dem Wohnen, zuzuführen. Mit der Entwicklung dieses Standortes soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in innenstadtnaher, integrierter Lage Rechnung getragen werden.

#### • Auslober

GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Blumenstraße 14-16, D-60318 Frankfurt am Main

#### • Verfahrensart

Das Verfahren wird als nicht offener Planungswettbewerb im kooperativen Verfahren gemäß RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 durchgeführt und ist grundsätzlich anonym. Zur Zwischenpräsentation wird die Anonymität aufgehoben. Es findet ein Dialog zwischen Auslober, Preisgericht, Sachverständigen und den jeweiligen Teilnehmern unter Ausschluss der Mitbewerber und der Öffentlichkeit statt.

#### • Anzahl der Teilnehmer

Zur Teilnahme werden 10 renommierte, leistungsfähige und im Wohnungsbau erfahrene Architekturbüros eingeladen, die mit Vertretern der Fachdisziplin Landschaftsarchitektur verpflichtend zusammenarbeiten sollen. Die Hinzuziehung der Fachdisziplin Stadtplanung wird empfohlen.

#### • Preisgericht

Die Jury setzt sich aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Vertretern aus Politik und Verwaltung der Stadt Erfurt, Vertretern der Denkmalschutzbehörden sowie Vertretern des Auslobers GSW zusammen.

#### • Wettbewerbssumme

Die Höhe der Bearbeitungs- und Preisgelder wird entsprechend der HOAI ermittelt und mit der Architektenkammer Thüringen abgestimmt.

#### • Weitere Beauftragung

Das Preisgericht wird eine schriftliche Empfehlung über die weitere Bearbeitung der Planungsaufgaben für die geplanten drei Baulose bzw. Baufelder des Wettbewerbsgebietes abgeben. Unter Würdigung dieser Empfehlung verpflichtet sich die GSW, einen oder mehrere Wettbewerbs-

teilnehmer mit weiteren Planungsleistungen bis einschließlich LPH 4 Genehmigungsplanung nach HOAI und für die künstlerische Oberbauleitung zu beauftragen.

## 2. Rahmenbedingungen

- **Wettbewerbsgebiet**

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im Stadtteil Löbervorstadt. Es schließt südlich an das Erfurter Stadtzentrum an und liegt in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Begrenzt wird das Baugrundstück im Norden von der Schillerstraße, im Osten von der Straße Am Stadtgarten, im Süden von der Robert-Koch-Straße und im Westen von der Semmelweisstraße. Mit einer Gesamtfläche von ca. 18.800 m<sup>2</sup> beinhaltet es die Flurstücke 53/2, 59, 60/3, 73, 74, 266/88, 309/72 in der Flur 29, Gemarkung Erfurt-Süd. Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

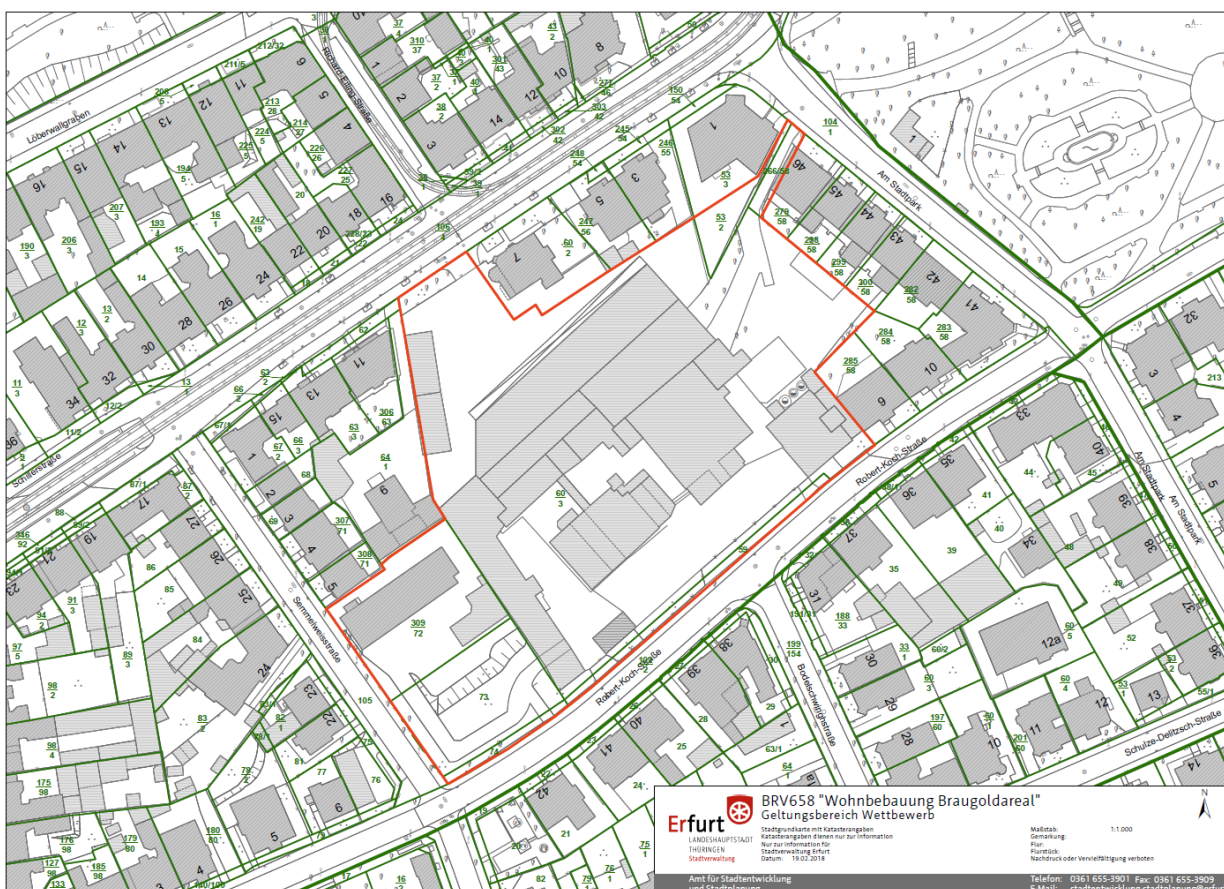


Abb. 1: Geltungsbereich Wettbewerbsgebiet, Quelle: Stadt Erfurt

- **Städtebauliches Gefüge**

Die unmittelbare Umgebung des zu überplanenden Areals ist durch eine gründerzeitliche Blockrandstruktur mit einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt. Die Bestandsgebäude verfügen in der Regel über vier Vollgeschosse. Die Bebauung entlang der Schillerstraße ist durch eine gemischt genutzte Baustruktur gekennzeichnet. Hier sind Wohngebäude und Büros sowie Dienstleistungs-, Pflege- und öffentliche Infrastruktureinrichtungen angesiedelt. Nördlich des Planbereichs verlaufen in Ost-West-Richtung der Flutgraben und die Bahntrasse, die eine städtebauliche Zäsur zur Altstadt bilden. Der Hauptbahnhof liegt in etwa 400 Meter Entfernung nordöstlich des Grundstücks.



Ausgehend vom Plangebiet in östlicher Richtung befindet sich der Stadtpark in fußläufiger Entfernung (2 Minuten).

Die Quartiere südlich des Plangebiets sind primär mit einer Wohnnutzung belegt. In der weiteren Folge befinden sich Sporteinrichtungen (Luftlinie ca. 500m) und der Thüringische Landtag (Luftlinie ca. 400 m). Des Weiteren befinden sich zwei Schulen im fußläufigen Einzugsbereich.



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Stadt Erfurt

- **Bestandssituation**

Das Gelände der ehemaligen Brauerei besteht aus einer Vielzahl an gewerblich genutzten Einzelgebäuden aus den Baujahren 1890 bis 1960. Im Laufe der Zeit war das Areal mit seinem teilweise denkmalgeschützten Bestand jedoch vielfach baulichen Änderungen und Erweiterungen unterworfen, so dass das Ensemble zum gegenwärtigen Zeitpunkt stark überformt ist.

Ein beachtlicher Teil des Geländes an der Robert-Koch-Straße („Plateau“ 213 m ü. NHN) ist durch große Kelleranlagen unterbaut. Das Sudhaus ist das jüngste Produktionsgebäude aus den 1960er Jahren, welches nicht unter Denkmalschutz gestellt wurde, aber durch seine achtgeschossigen Bauweise und städtebaulichen Dominanz beeindruckt. Es gibt diverse Nebengebäude (ehem. Pferdestall, Garagen, Trafohaus) sowie Fundamente von Überdachungen und Kesselanlagen. Die übrigen Flächen sind für Lager-, Transport- und Parkierzwecke ausgelegt und in einem hohen Maße versiegelt. Im Untergrund befinden sich die Ver- und Entsorgungsanlagen des Brauereibetriebes, die im Zuge der Neubebauung zurückzubauen sind.

- **Denkmalschutz**

Der größere Teil des Gebäudebestandes (Produktions- und Verwaltungsgebäude) wurde im Jahre 1993 zunächst in die Denkmalliste und im Jahre 2005 in das Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen eingetragen. Dazu gehören folgende Objekte innerhalb des Wettbewerbsgebietes:

- Produktionsgebäude mit Gärkeller / 1920er Jahre
- Kessel- und Maschinenhaus / 1890er und 1950er Jahre
- Produktionsgebäude mit Abfüllanlage (und Schwankhalle) 1900er und 1950er Jahre
- Lagerkeller (unterhalb des Plateaus) 1890er Jahre

Der Fokus des denkmalpflegerischen Interesses liegt hier an der noch erhaltenen standortprägenden baulichen Hülle ausgewählter Brauereigebäude.

Außerhalb des Wettbewerbsgebietes jedoch ehemals zur Brauerei gehörend, befinden sich:

- Wohnhaus / Fabrikantenvilla, Schillerstraße 7 / 1900er Jahre
- Verwaltungsgebäude, Schillerstraße 9 / 1900er Jahre.

- **Topographie**

Die Kelleranlagen der ehemaligen Brauerei wurden unter dem „Plateau“ an der Robert-Koch-Straße errichtet (213 m ü. NHN) errichtet, welches ca. 11 - 12 Meter oberhalb der Schillerstraße (202 m ü. NHN) liegt. Der vorhandene Geländesprung verläuft etwa in der Grundstücksmitte zwischen Schillerstraße und Robert-Koch-Straße in Ost-West-Richtung und wird überwiegend durch eine ca. 100 Meter lange Stützwand bzw. das ehem. Produktionsgebäude abgefangen.

- **Erschließung**

Das Wettbewerbsgebiet ist von drei Seiten durch Anliegerstraßen sowie durch die Schillerstraße als Hauptverkehrsstraße erschlossen. Die (ehemaligen gewerblichen) Grundstückszufahrten befinden sich im Norden (Schillerstraße) und Süden (Robert-Koch-Straße). Weitere untergeordnete Zufahrtmöglichkeiten bestehen von der Straße Am Stadtpark und von der Semmelweisstraße.

Durch den ÖPNV ist das Wettbewerbsgebiet hervorragend erschlossen, die Straßenbahnhaltestelle „Kaffeetrichter“ befindet sich in ca. 150 m und der Hauptbahnhof Erfurt in ca. 400 m Entfernung.

- **Umweltbelange**

Auf Grundlage der Verkehrsdaten und im Zusammenhang mit der Bewertung eines früheren städtebaulichen Konzepts für das Braugoldareal wurden die Lärmimmissionen für das Quartier ermittelt. Danach ist der lärmtechnisch kritischste Ort der Bereich der Schillerstraße.

Es ist vorgesehen, das Braugoldareal künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, so dass hier die entsprechenden gesetzlichen Richt- und Grenzwerte einzuhalten sind.

Als vormals gewerblich genutzte Anlage weist das Planungsgebiet einen hohen Versiegelungsgrad mit nur rudimentär ausgeprägten Grünstrukturen auf. Der nach Baumschutzsatzung schützenswerte Baumbestand wurde kartiert und bewertet.

- **Baugrund, Altlasten**

Im Rahmen der Baugrundvoruntersuchungen wurden ausgewählte Baugrundaufschlüsse auf dem Braugoldareal durchgeführt. Im Ergebnis wird gutachterlich eingeschätzt, dass das Grundstück prinzipiell bebaubar ist.

- **Planungsrechtlicher Rahmen**

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Bebauung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV 658 sein, der das Wettbewerbsergebnis entsprechend festsetzt und als Steuerungsinstrument zur städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung dient. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 20.01.2016 gefasst. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gewerbliche Fläche dargestellt. Mit Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

### **3. Wettbewerbsaufgabe**

- **Planerische Intention**

Leitgedanke der Planungen soll die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer eigenen Identität, einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Freiraum und mit aus ökologischer und sozialer Sicht zukunftsweisenden Bauformen sein. Vor diesem Hintergrund wird für das zu überplanende Areal als Zielsetzung die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer hochwertigen Baustruktur unter teilweiser Berücksichtigung und Integration der denkmalgeschützten Bausubstanz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung formuliert. Besonderes Augenmerk soll dabei auf eine angemessene Integration des denkmalgeschützten Bestandes sowie eine qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume gelegt werden.

- **Städtebauliche Ziele**

Mit dem Wettbewerbsverfahren sollen die folgenden städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- städtebauliche, funktionale und freiraumplanerische Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten Braugoldareals unter Beachtung des Umgebungsmaßstabs,
- stadträumliche Einfassung des teilweise offenen Blockrandes im Bereich der Robert-Koch- und Semmelweißstraße,
- Sicherung einer quartiersverträglichen und maßstäblichen Wohnbebauung im Blockinnenbereich,
- teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz (einschließlich Sudhaus),
- Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bebauung,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität,
- Sicherung der privaten Erschließung (u.a. Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung) und Nachweis des ruhenden Verkehrs vorwiegend in Tiefgaragen bzw. hochbaulich oder topographisch integriert.
- angemessene Berücksichtigung klimaökologischer Belange

- **Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz**

Im Vorwege der Auslobung wurden für die einzelnen unter Denkmalschutz stehenden Objekte mit den Denkmalschutzbehörden folgende Festlegungen zum weiteren Umgang getroffen:

- Produktionsgebäude mit Gärkeller: Vom Baukörper des Gärhauses sind die exponierten stadtbildprägenden Nord- und Ostfassaden einschließlich der dahinter vorhandenen ca. 12 bis 14 m tiefen Gebäudeteile sowie der weiterverwendbaren Deckenebenen und Stützen zu erhalten und ggf. statisch zu ertüchtigen. Die Südwestecke des Gärhauses kann zum Zwecke einer guten Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume bis etwa zur Hälfte der vorhandenen Kubatur des Gärhauses abgebrochen werden. Auf der Süd- und Westseite können Balkone errichtet werden. -> vorzugsweise Umbau zu Mietwohnungen
- Kesselhaus / 1950er Jahre: Aufgrund der Kubatur dieser Spezialimmobilie sind wirtschaftliche Umnutzungsoptionen für das Wohnen nicht darstellbar, insofern ist ein Abbruch des Baukörpers zugunsten einer Neubebauung möglich.
- Maschinenhaus / 1890er Jahre: Die Außenfassaden des Maschinenhauses sind zu erhalten und in die zu planende Neubebauung zu integrieren, zu ergänzen, aufzustocken oder anderweitig in einen baulichen Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung zu stellen. - > Umbau zu Wohnzwecken bzw. als Gemeinschaftseinrichtung, Kinderladen o.ä. prüfen
- Produktionsgebäude mit Abfüllhalle / Schwankhalle / 1900er Jahre: Die gründerzeitliche Abfüllhalle und Schwankhalle werden erhalten und sollen entsprechend gewerblich bzw. zu Wohnzwecken nachgenutzt werden.
- Das Produktionsgebäude aus den 1950er Jahren unterhalb des Gärhauses kann abgebrochen werden.

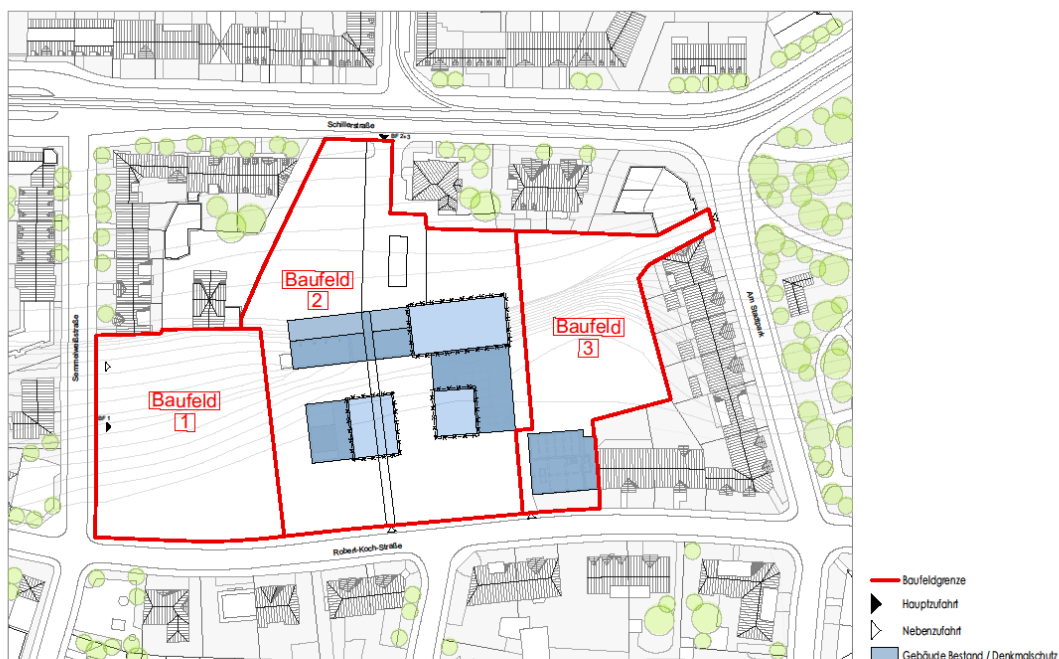


Abb. 3: Baufelder, Quelle: Caspari Architektur

- **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Areal überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen und mit Wohngebäuden zu bebauen. In Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen bzw. dem Wohnungsschlüssel wird von einem Neubau bzw. Bestandsumbau mit insgesamt ca. 190...220 Wohneinheiten ausgegangen.

Für die Entwicklung unterschiedlicher Bebauungs- und Bewirtschaftungskonzepte ist die Aufteilung in drei Baufelder - bzw. künftige Baugrundstücke - vom Vorhabenträger vorgesehen:

1. Baufeld / Baulos 1: Semmelweisstraße / Robert-Koch-Straße - Flurstücke 73 und 209/72, anteilig 60/3 - HAUPTERSCHLIEßUNG VON DER SEMMELWEISSTRASSE
  - > vorzugsweise Neubau von Eigentumswohnungen (ETW) / Blockrandschließung
2. Baufeld / Baulos 2: Schillerstraße bis Robert-Koch-Straße - Flurstück 60/3 mit dem „Denkmalensemble Braugold“ - HAUPTERSCHLIEßUNG VON DER SCHILLERSTRASSE
  - > Umbau der Abfüllhalle zu Gewerbeflächen / Einzelhandel mit VF max. 400m<sup>2</sup>, Umbau des Heizhauses zu Wohnzwecken bzw. für Gemeinschaftseinrichtungen, Umbau des Gärhauses zu Mietwohnungen, vorzugsweise Neubau von Mietwohnungen als Ergänzungsbebauung
3. Baufeld / Baulos 3: Am Stadtpark – Teilfläche „untere und mittlere Ebene“ aus Flurstück 60/3, Flurstücke 53/2, 266/58 – HAUPTERSCHLIEßUNG VON DER SCHILLERSTRASSE ÜBER BAUFELD 2 BZW. UNTERGEORDET ÜBER STRASSE AM STADTPARK UND ROBERT-KOCH-STR.
  - > vorzugsweise Neubau von ETW / ggfs. Bildung einer eigenständigen Tranche Sudhaus / Umbau zu Loft-ETW

- **Wohnungsschlüssel**

Für die zu planenden Mietwohnungen soll im Wettbewerbsverfahren folgender Wohnungsschlüssel nachgewiesen werden:

- ca. 10% 1,5 Zimmer-Apartments mit maximal 50 qm Wohnfläche
- ca. 30% 2 Zimmerwohnungen mit 60 bis 75 qm Wohnfläche
- ca. 30% 3-Zimmerwohnungen mit 80 bis 90 qm Wohnfläche
- ca. 20% 4-Zimmerwohnungen mit 90 bis 110 qm Wohnfläche
- ca. 10% 5-Zimmerwohnungen mit mindestens 110 qm Wohnfläche

Für Eigentumswohnungen ist folgender Wohnungsschlüssel vorzusehen:

- ca. 10% 2 Zimmerwohnungen mit 60 bis 80 qm Wohnfläche
- ca. 50% 3-Zimmerwohnungen mit 80 bis 100 qm Wohnfläche
- ca. 30% 4-Zimmerwohnungen mit 100 bis 120 qm Wohnfläche
- ca. 10% 5-Zimmerwohnungen mit mindestens 120 qm Wohnfläche

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass 20% der Wohnungen in einem nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Freistaats Thüringen förderfähigen Standard zu errichten sind.

Im Zuge der Nachnutzung der denkmalgeschützten und sonstigen Bestandsgebäude sind zweckmäßige Abweichungen von Wohnungsgrößen bzw. dem Wohnungsschlüssel möglich, soweit diese durch Bestandskonstruktionen verursacht werden (u.a. Sudhaus).

Aufgrund der Verfahrensdauer bis zur endgültigen Realisierung bleibt es dem Vorhabenträger bei Bedarf vorbehalten, aufgrund sich verändernder Marktverhältnisse das Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen sowie den Wohnungsschlüssel im zulässigen Rahmen des Wettbewerbsergebnisses bzw. der künftigen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen.

- **Städtebauliche Kennziffern (GRZ, GFZ, Z)**

Die gesetzlichen Obergrenzen der GRZ=0,4 und GFZ=1,2 für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO sind zu beachten. Bezugsmaßstab hierfür ist das Wettbewerbsgebiet insgesamt.

In Bezug auf die Höhenentwicklung soll sich die künftige Bebauung am umgebenden Bestand orientieren, d.h. zur Schließung des Blockrandes sind in der Regel Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig, im Quartiersinneren sind in der Regel Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig. Eine Ausnahme bildet das Sudhaus, das im Bestand acht Vollgeschosse aufweist. Die Topographie ist neben dem Gebäudebestand bei der Anwendung zweckmäßiger Geschosshöhen zu berücksichtigen.

- **Erschließung**

Die private Erschließung des Wohnquartiers bzw. der drei Baufelder soll jeweils über mindestens eine Zufahrt von den umliegenden Quartiersstraßen erfolgen. Dabei sind kurze Privatstraßen als Stichstraßen, private Wohnwege oder Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrten vorzusehen. Soweit möglich soll die Erschließung jedes Baufeldes autark erfolgen, um etwa erforderliche nachbarschaftsrechtliche Regelungen weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Zufahrt von der Straße Am Stadtpark ist aufgrund der Nähe zur Einmündung in die Schillerstraße (Lichtsignalanlage) nur eingeschränkt möglich.

- **Ruhender Verkehr**

Der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte ruhende Verkehr ist vollständig auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. Die Unterbringung der Stellplätze soll primär in Tiefgaragen erfolgen. Daneben ist die sinnvolle Integration von Stellplätzen in die vorhandenen Kelleranlagen, die künftigen Hochbauten bzw. die Topographie zu prüfen und ggfs. zu planen. Für die gewerbliche Nutzung / Einzelhandel ist ein oberirdischer Kundenparkplatz mit rund 10...12 Stellplätzen unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange denkbar.

- **Freiraumplanerische Prämissen**

Der Vorhabenträger legt großen Wert auf die Gestaltung qualitätsvoller Freiräume mit der Intention einer funktional und gestalterisch sinnvollen Aufteilung in private, gemeinschaftliche und öffentliche Bereiche. Aufgrund der Größe des zu bebauenden Gebietes sollen kleinteilige, teils intime Freiraumbereiche geschaffen werden, in denen die jeweiligen Bewohner der Wohngebäude sich aufhalten oder interagieren können.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich mehrere nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Bäume. Diese sind, soweit dies bautechnisch möglich ist, zu erhalten und in die künftige



Freiraumplanung zu integrieren. Für alle flachen und flach geneigten Dachflächen ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Bestandteil der Planungen soll eine öffentlich nutzbare fußläufige Wegeverbindung zwischen der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße sein. Die vorhandene Treppenanlage im Produktionsgebäude mit Abfüllhalle („Himmelsleiter“) soll dabei in das Konzept eingebunden werden. Eine öffentliche Nutzung soll insbesondere während der Öffnungszeiten der geplanten Einzelhandelseinrichtung gewährleistet werden.

- **Wirtschaftlichkeit**

Aufgrund der optimaleren Gebäudeerschließung sind beim Entwurf der Mehrfamilienwohnhäuser Drei- und Mehrspanner zu favorisieren.

Als Richtwert für die Herstellungskosten im Wohnungsneubau KGR 300/400 Kosten sind ca. 1.800,- Euro/m<sup>2</sup> WF brutto und für die Herstellungskosten beim Umbau des (denkmalgeschützten) Bestands KGR 300/400 ca. 2.400,- Euro/m<sup>2</sup> WF brutto anzusetzen. Hierfür sind jeweils durchschnittliche Gründungsverhältnisse zugrunde zu legen. Die Herstellung von Stellplätzen in den Tiefgaragen sind mit ca. 18.000,- Euro/StP brutto und die Herstellungskosten der Außenanlagen KGR 500 sind aufgrund der Topographie mit ca. 150,- Euro/m<sup>2</sup> brutto anzusetzen.

23.04.2018