

## Beschreibung des Vorhabens

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 „Wohngebiet Peter-Vischer Weg“

Die geplante Wohnanlage mit teilweise nicht störender 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: ca. 12.546m<sup>2</sup>

## Vorhandenes Grundstück

Bis zum Jahr 2012-2013 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 und das Bestandsgrün weist einen jahrelangen Pflegerückstand auf. Dazu kommt zahlreicher Wildwuchs, was zu einem massiven Konkurrenzdruck führte. Die Folge daraus ist ein deutlicher Vitalitätsverlust des Bestandsgrünes.



vorhandenes Grundstück

## Geplantes Vorhaben

Geplant ist am Standort Peter-Vischer-Weg 18 das Bestandshochhaus zu revitalisieren und einer Wohnnutzung zu zuführen. Das Haus 7 erhält durch die davorgestellte Loggia-Ebene ein neues architektonisches Bild. Das Bestandsgebäude wird dadurch neu geprägt. Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte geplant und in den folgenden Geschossen ein Wohnungsmix aus altersgerechtem Wohnen und Geschosswohnungsbau. Die angrenzenden Nebengebäude werden abgerissen und die versiegelte Betonfläche entfernt. Der Grünflächenanteil wird gegenüber dem Bestand damit deutlich erhöht. Dieses Areal wird mit Geschosswohnungsneubau mit klassischer Ost-West-Ausrichtung (Gebäude 1;2;3;4;5;6 - siehe Lageplan) ergänzt. Es wird nach Realisierung ein neuer Wohnstandort (COLORIA- Quartier voller Leben) mit ca. 152 Wohnungen entstehen.

Ein öffentlicher Quartiersplatz verbindet das neue Vorhaben mit seinen verschiedenen Nutzungen und dem angrenzende Bestandsquartier. In der Mitte wird als Kopf vom Bestandsgebäude eine Gewerbe-Pavillon (Nicht störendes Gewerbe, z.B. Café / Backshop) entstehen, um den Quartiersplatz zu beleben.

Entlang des Peter-Vischer-Weg werden 3 viergeschossige Gebäude mit abgesetztem Dachgeschoss entstehen (Haus 1-3). 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 Haus (Haus 1) sind nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. Ärztehaus) mit bis zu 250m<sup>2</sup> Mietfläche pro Geschoss vorgesehen.



geplantes Vorhaben – Ansicht vom der Straße Am Schwemmbach

Im Haus 2 befindet sich die Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage A sowie 12 Mietwohnungen. Anschließend das Haus 3 mit 10 Mietwohnungen. Die Staffelgeschosse der Häuser 2 und 3 springen nördlich der Fassade um ca. 7,50m zurück, um die Besonnung zu den Wohnhäusern der Nachbarbebauung am Albrecht-Dürer-Weg zu begünstigen.



geplantes Vorhaben – Ansicht Quartiersgarten

Im hinteren Bereich des Grundstückes stehen in verwandter Art drei Riegel so zueinander, dass sich in deren Mitte ein grüner Wohnhof bildet. Hier entstehen 71 Wohneinheiten deren Wohnungen sich zum größten Teil zum grünen Wohnhof orientieren.

Das Gesamtvorhaben weist einen hohen Nutzungsmix auf, welcher auch das umliegende Quartier weiter aufwerten wird. Aktuell werden im neuen Wohngebiet 152 Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten wie Arztpraxen, Backshop und Kindergarten entstehen. Alle Wohnungen sind mit Freibereichen ausgestattet: Balkone, Terrassen, Loggien, Dachterrassen erhöhen die Wohnqualität. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zudem zugeordnete Gartenbereiche. Jede Nutzungseinheit ist stufenlos mit dem Aufzug erreichbar. Differenzierte Gestaltungen der Freianlagen bieten schöne Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für die Anwohner.

### Materialien

Langlebige, widerstandsfähige Materialien mit optischer und haptischer Ästhetik sollen die Beständigkeit der neuen Bebauung nachhaltig unterstützen.

Am Haus 7 wird die betonsichtige Loggia-Ebene (Brüstungsabdeckungen) sowie die giebelseitigen sichtbaren Gurte und Bänder aus Faserzementelementen gegliedert, die einen hell-sandigen Farbton mit einem Hellbezugswert von > 80 besitzen. Die Brüstungen der Geländer in der Loggia-Ebene sind aus satiniertem Glas. Die tiefer liegenden Fassadenflächen erhalten einen mineralischen Kratzputz mit feiner Körnung und ebenfalls einen hell-sandigen Farbton mit einem Hellbezugswert von > 80.

Die dahinterliegende Fassade auf der Loggia-Ebene sowie der Sockelbereich erhalten mit einem mineralischem Kratzputz in einen warmen dunklen Anthrazitton mit einem Hellbezugswert von < 20. Alle Rahmen und Oberflächen von Fassadenöffnungen erhalten ebenfalls den warmen dunklen Anthrazitton mit einem Hellbezugswert von < 20.

Die neuen Geschosswohnungsbauten (Haus 1 - 6) erhalten in Anlehnung an das Haus 7 ebenfalls eine Untergliederung aus Gurten und Bänder aus Faserzementelementen und tiefer liegenden Fassadenflächen um eine Verbindung zu dem neu geprägten Bestandsgebäude widerzuspiegeln und damit eine Einheit zu bilden. Die gesamte Fassade wird in einem hell-sandigen Farbton mit einem Hellbezugswert von > 80 entstehen.

Die Dachgeschosse der Neubauten, werden mit einer Fassadenbekleidung in einem warmen dunklen Anthrazitton mit einem Hellbezugswert von < 20 abgesetzt. Die notwendigen Absturzsicherungen für Fenster, Loggien und Terrassen sind in einem warmen dunklen farbbeschichteten Anthrazitton oder eloxiertem Metall mit einem Hellbezugswert von < 20 im Motiv eines perforierten Bleches mit Lochung in differenzierten Transluzenzgrad auszuführen. Der Gewerbe-Pavillon am Giebel des Haus 7 wird eine gleichartige Fassadenbekleidung erhalten.

Die Fassaden sind i.d.R. durch stehende Fensterelemente bestimmt, die mit ihren wiederholenden Fensterformaten den Zusammenschluss der Gebäude zum Gesamtquartier bekräftigen sollen, und mit Ihren rhythmischen Anordnungen die dominanten Loggien unterstützen.



geplantes Vorhaben – Ansicht Quartiersgarten + Kita-Freifläche

### Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept

- Ruhender Verkehr unterirdisch (Plangebiet Autofrei)
- Car-Sharing-Angebot
- E-Ladesäulen in Tiefgarage und oberirdisch
- Fahrradkonzept

Die Hauptzufahrt zum Vorhabengebiet ist weiterhin von der Straße „Am Schwemmbach“ über den Peter-Vischer-Weg geplant, da diese Zufahrtsstraße schon von ca. 250 Mitarbeitern des ehemaligen Hauptzollamtes genutzt wurde.

Die notwendigen Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen befinden sich in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen, welche sich unter den Wohngebäuden befinden. Diese sollen fast den kompletten ruhenden Verkehr aufnehmen, um das Quartier autofrei zu halten. Maximal 192 Stellplätze (Tiefgarage A=48 Stpl., Ein-/Ausfahrt am Haus 2 und Tiefgarage B= 115 Stpl., Ein-/Ausfahrt am Haus 7; und 29 oberirdische Stellplätze) bieten lt. aktuellem Planungsstand Platz für die PKWs der Bewohner, deren Besucher und der Beschäftigten sowie Besucher der Gewerbeeinheiten (mind. 1 Stellplatz/WE, sowie 1 Stellplatz/40qm Gewerbefläche). In den Tiefgaragen sind ebenfalls Ladesäulen für Elektroautos der Bewohner sowie Fahrradstellplätze untergebracht.

Oberirdische Besucherparkplätze entstehen am Haus 1 (Ärztelhaus), am Haus 7 sowie weitere Stellplätze (Kiss&Ride) an der Kindertageseinrichtung. Der Quartiersplatz und die Kita werden zukünftig über die Buddestraße erreichbar sein. Getrennt von der Anwohner-Erschließung am Peter-Vischer-Weg, um Konflikte beider Nutzungen auszuschließen. Eine Durchfahrt wird nicht möglich sein.

Gespräche mit den Stadtwerken Erfurt sollen im weiteren Planungsverlauf geführt werden, um eine öffentliche Ladesäule für E-Autos in dem Gebiet zu platzieren. Genauso soll einen Besucherstellplatz für ein Car-Sharing-Modell vorgehalten werden.

Ein Fahrradkonzept soll das Mobilitätskonzept erweitern um den motorisierten Individualverkehr in der Stadt weiter reduzieren zu können. Die Fahrradstellplätze (inkl. separater E-Bike Stellplätze) befinden sich zum großen Teil in der Tiefgarage. Der Nutzer kann dann bequem mit dem Fahrrad die Tiefgaragen – Ein- und Ausfahrt nutzen, ohne sein Fahrrad umständlich durch den Hausflur transportieren zu müssen. Einzelne Fahrradstellplätze vor den Hauseingängen runden das Konzept ab. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Stellplatz je 35m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das entspricht circa den Richtlinien des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.) oder den Angaben in „Hinweise zum Fahrradparken“ der FGSV (Ausgabe 2012).

### Allgemeine Funktion

Die Tiefgarage wird per natürlicher Querlüftung be- und entlüftet. Zu diesem Zweck werden Kellerlichtschächte (oberflächenbündig) angeordnet. Auf dem Platz sowie im Wohnhof werden Lüftungselemente mit dem erforderlichen freien Lüftungsquerschnitt so gestaltet, dass sie in den Möblierungselemente der Freianlagen mit wohnungsabgewandten Auslässen z.B. integriert sind, z.B. in Pflanzkübel, im Heckenverlauf, oder auch als Sitzelement.

Das Dach der Tiefgarage wird als Terrassenbereiche der Erdgeschosses sowie als intensiv begrünter Innenhof genutzt.

Die Flachdächer der Gebäude bilden einen kleinen Teil der Dachterrassen, überwiegend jedoch mit ihrer extensiven Begrünung- eine Kompensationsmaßnahme zur aktuellen Grundstücksversiegelung und neben weiteren positiven ökologischen Faktoren. Gleichermaßen soll die Dachbegrünung die Attraktivität der Dachaufsicht erhöhen.

Der Müll im Bestandsgebäude (Haus 7) wird zentral im Untergeschoss gesammelt (Entlüftung über Tiefgarageneinfahrt). Der Standort im Gebäude dient auch als Übergabestelle. Die weitere Müllentsorgung der anderen Häuser wird über dezentrale Müllplätze geregelt, die Übergabestellen befinden sich am Peter-Vischer-Weg und entlang der verlängerten Buddestraße. Die Fassaden der Einhausungen sollen analog der Absturzsicherungen in Lochblechoptik ausgeführt werden. Die Dächer sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

### Freianlagen

Trotz der geplanten Bebauung wird der Grünflächenanteil des Planungsraumes gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich erhöht. Es entstehen qualitativ hochwertige Frei- und Grünanlagen sowohl auf unterbauten, als auch auf nicht unterbauten Flächen.

Grünflächen auf nicht überbauten Flächen finden sich außerhalb der Tiefgaragen- Dachflächen, insbesondere entlang des Albrecht- Dürer-Weges, westlich Haus 7 und entlang der süd- östlichen Grundstücksgrenze zum Landeskriminalamt . Neben Strauchpflanzungen mit Unterpflanzungen, ist hier insbesondere abschirmendes Großgrün in Form von Bäumen 1. und 2. Ordnung mit erhöhten Pflanzqualitäten geplant.

In unmittelbarer Benachbarung zu den Gebäuden (1-3) entlang des Peter-Vischer- Weges und Albrecht- Dürer-Weges werden diese Pflanzungen in Form schmalkroniger Bäume gemäß Baumartenliste (zum Beispiel Spitzahorn `Columnare´ oder Scharlach- Ahorn) erfolgen, um das hier wichtige, ortbildprägende Großgrün neu und in höherer Qualität, dauerhaft und ohne Konflikte mit der geplanten Bebauung zu etablieren.

Großgehölze des Bestandes werden, soweit gemäß Gehölzugutachtens erhaltungsfähig und -würdig, in die Planung integriert, nach Vorgaben des Gutachtens saniert und gemäß RAS -LP4 und DIN 18920 während der Baumaßnahmen geschützt.

In dem durch die Bebauung abgeschirmten, östlichen Grundstücksbereich wird für die Anwohner ein grüner Wohnhof etabliert, dessen Flächen sich zu einem großen Teil über der Tiefgarage befinden. Grün- und Verkehrsflächen in diesem Bereich liegen mindestens 60cm über dem Niveau des Daches, so das ausreichend Schütthöhen für Unterbauten und intensive Dachbegrünungslösungen zur Verfügung stehen. Anhügelungen der Intensiv- Substrate auf Einbauhöhen bis zu 1,20m garantieren auch Großsträuchern und Bäumen 2.Ordnung dauerhaft optimale Wachstumsmöglichkeiten.

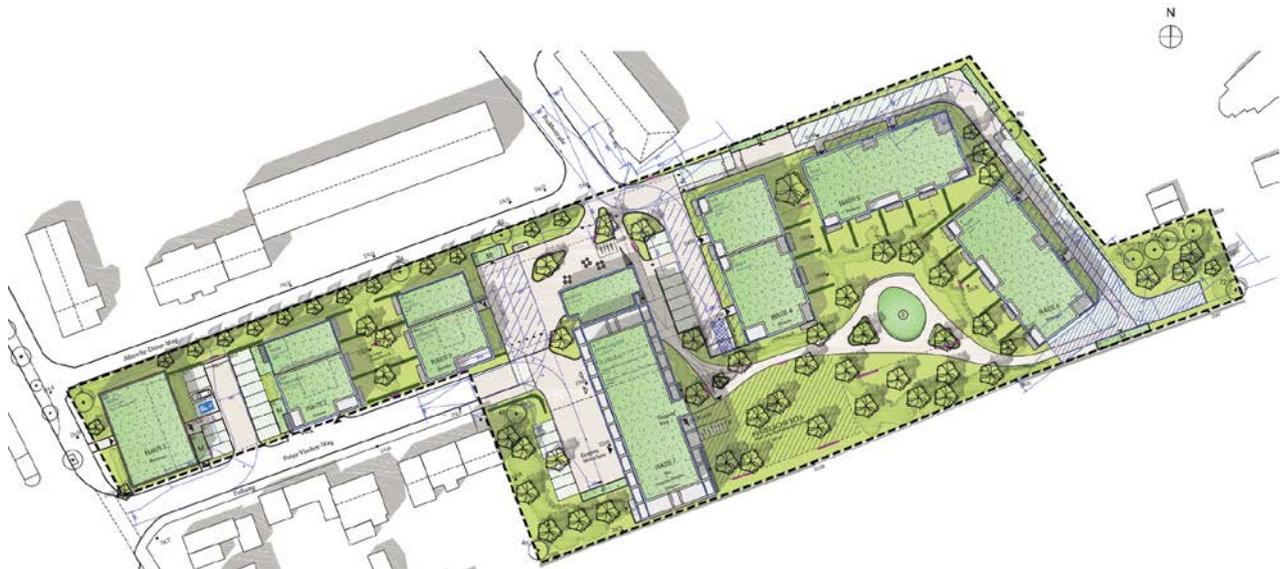
Die Flächen werden mit regulierbaren Retentionskammersystemen unterbaut, welche den Niederschlagsabfluss auch bei Starkregenereignissen auf ein Minimum reduzieren und als Reservoir pflanzenverfügbares Wasser bevorraten. Auch das auf die Belagsflächen in diesem Bereich anfallende Oberflächenwasser wird durch dezentrale, seitliche Versickerung in die Grünflächen diesem Retentionssystem zugeführt.

Die Durchwegung des Hofes erfolgt in ost-westlicher Richtung. Sie erschließt den Zugang zur Kindergarteneinrichtung und der im östlichen Bereich angegliederten Freiflächen. Ein zentraler Platz innerhalb des Wohnhofes bietet Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Bewohner, sowie einen zentralen Spielplatzbereich für die Kinder des Quartiers.

Große, individuell gestaltete Hochbeete bieten hier mit einer zusätzlichen Höhe von ca. 45 cm einen erhöhten Wurzelraum für rahmende Großgehölze , gliedern die Platzfläche und bieten gleichzeitig durch Bankauflagen Sitzmöglichkeiten, sowie im abgewendeten Bereich Möglichkeiten der Integration von abgeschirmten Entlüftungsöffnungen der Tiefgarage. Diese Gestaltungselemente kehren auch auf dem zentralen Quartiersplatz zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und stärkerer Begrünung des Platzes wieder.

Gebäudenah erhalten die Erdgeschoßwohnungen Terrassen und individuell gestaltbare Grünflächen. Schnitthecken schirmen die einzelnen Mietergärten untereinander, freiwachsende Hecken mit Großgehölzen und Bäumen zum Gemeinschaftsplatz hin ab. Eine analoge Gestaltung erhält der Wohnhof zwischen den Häuser 2 und 3. Der seitlich des Wohnhofes integrierte Freibereich des Kindergartens erhält eine individuelle und freie Gestaltung durch den Betreiber unter Maßgabe der hier zu pflanzenden Großgehölze.

Die Dachflächen der Wohngebäude erhalten Dachbegrünungen auf allen nicht als Loggien oder Terrassen genutzten Dachflächen der Baukörper. Die Begrünung erfolgt extensiv in Form eines Sedum- Rasens auf geringeren Substrathöhen mit 50cm breiten Kiesstreifen als Randabschluß. Auch hier sorgen Retentionskammersysteme als erste Lage über der Dachabdichtung für einen höchstmöglichen Rückhalt von (in Folge pflanzenverfügbarem) Niederschlagswasser.



Lageplan Freianlagen

### Energie und Technik

Der hohe energetische Standard der Gebäudehülle in Kombination mit einer effizienten Gebäudetechnik zur Energieversorgung über Fernwärme bietet eine zukunftsfähiges quartierbezogene energetisches Gesamtkonzept. Geprüft wird aktuell, ob das Hochhaus einen KfW-Effizienzhaus-Standard erhalten soll. Auch soll ein Teil des Allgemeinstromes über eine PV-Anlage erzeugt werden.

### Basisdaten

- Grundstücksgröße Vorhabengebiet: ca. 12.546 m<sup>2</sup>
- geplante Wohnfläche (BGF): ca. 17.167 m<sup>2</sup>
- geplante stilles Gewerbefläche (BGF): ca. 2.220 m<sup>2</sup>
  - geplante Wohneinheiten: ca. 152 WE
  - geplante Tiefgaragenstellplätze: ca. 163 Stpl.
  - geplante Stellplätze oberirdisch: ca. 29 Stpl.
  - Stellplätze gesamt: ca. 192 Stpl.