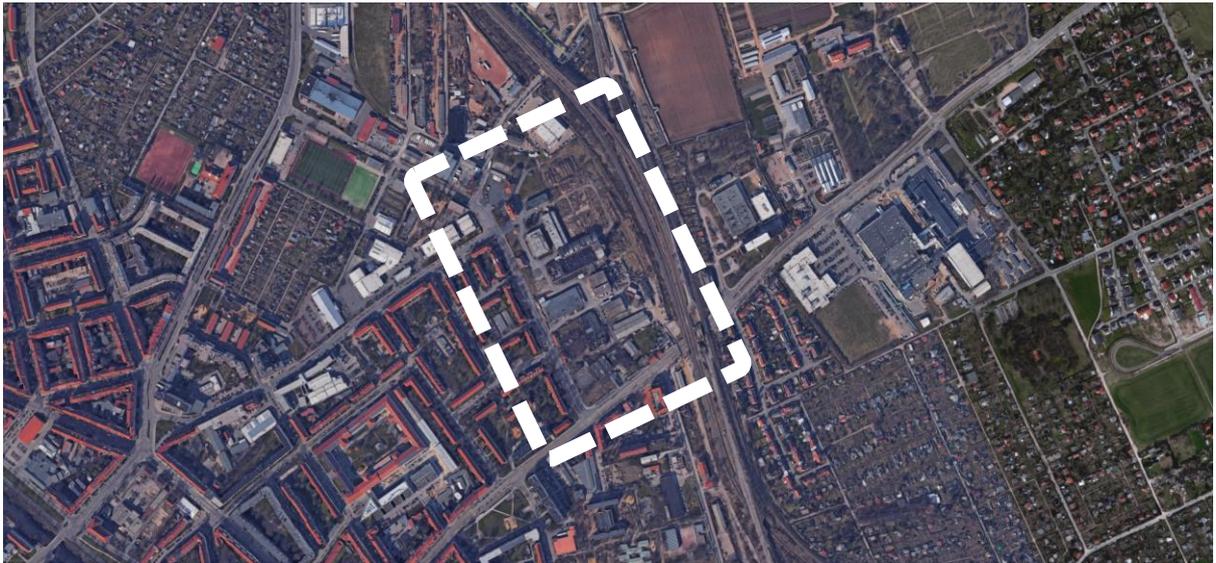


„WOHNVIERTEL GREIFSWALDER STRASSE“ ERFURT

Realisierungswettbewerb



GRUNDZÜGE DER AUSLOBUNG

Stand: 14. November 2018

Die Stadt Erfurt und der Vorhabenträger entwickeln gemeinsam den ehemaligen Standort des Schlachthofes Greifswalder Straße / Leipziger Straße zu einem Quartier mit einem Wohnviertel, einem zentralen Versorgungsbereich und einem Schulstandort einer dreizügigen Thüringer Gesamtschule. Dieser Bereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“. Im Rahmen dieser Entwicklung ist für eine Teilfläche die Auslobung eines Realisierungswettbewerbes mit dem Arbeitstitel „Wohnviertel Greifswalder Straße“ beabsichtigt.

01

Anlass und Ziel des Wettbewerbs:

Die Stadt Erfurt ist eine der wenigen Thüringer Kommunen die gegenwärtig und auch in den folgenden Jahren Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat. Um der Wohnungsnachfrage gerecht werden zu können, ist neben Modernisierung und Umbau von Wohnungen im Bestand auch Wohnungsneubau dringend erforderlich. Dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden folgend, sollen dafür u.a. Brachflächen für Wohnbebauung neu erschlossen werden – in diesem Fall für das Quartier „Greifswalder Straße“.

Das ca. 4 Hektar große bisher gewerblich genutzte Gebiet mit zahlreichen Gebäuden unterschiedlichsten Baualters, darunter ein ehemaliger Schlachthof und ein Kühlhaus, befindet sich am Rand der Äußeren Oststadt. Das Gebiet wird von einer Haupterschließungsstraße, der Greifswalder Straße, und einer Bahntrasse tangiert und befindet sich zudem in unmittelbarer Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes. Die sich dadurch ergebenden besonderen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes sowie der verkehrlichen Erschließung sind im Vorfeld untersucht und im städtebaulichen Konzept berücksichtigt worden. Auf diesen Grundlagen sollen im Zuge des Wettbewerbes nunmehr Vorentwürfe für Gebäude und Freianlagen entwickelt werden, die in besonderer Weise dazu geeignet sind, qualitätsvolles Wohnen an diesem innerstädtischen Standort zu ermöglichen.

Das „Wohnviertel Greifswalder Straße“ ist Teil der Revitalisierung eines größeren Areals, das sich als Quartier „Greifswalder Straße“ vom Heckerstieg im Norden entlang der Greifswalder Straße bis zur Leipziger Straße erstreckt. Die Entwicklung dieses Quartiers ist in Teilbereichen vorgesehen. Der nördliche Teilbereich sichert die vorhandene gewerbliche Nutzung am Heckerstieg. Daran schließt sich der Teilbereich Wohnen an, welcher Gegenstand dieses Wettbewerbes ist. Südlich angrenzend an die Wohnbebauung ist ein Schulneubau und auf dem neuen Eckgrundstück an der Leipziger Straße ein „Zentraler Versorgungsbereich“ u.a. mit einem großen Lebensmittelmarkt geplant.

02

Städtebaulicher Kontext:

Mit der aktuellen städtebaulichen Entwicklung der „Äußeren Oststadt“ als neuen, energieeffizienten urbanen Stadtteil reagiert die Stadt Erfurt auf die seit 2005 anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung und die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt und in Innenstadtnähe. Die geplante schrittweise Umsetzung innenstadtnaher, moderner familien- und altersgerechter Wohnformen wird ergänzt durch neue Grün- und Spielplatzangebote.

Der Standort Greifswalder Straße grenzt unmittelbar nördlich an dieses Gebiet der „Äußeren Oststadt“. Damit wird er berührt von den städtebaulichen Entwicklungsabsichten zwischen den beiden Fachhochschulstandorten im Norden an der Leipziger Straße und der geplanten ICE-City-Ost im Süden und soll durch die beabsichtigte Revitalisierung als Wohnstandort mit Schule und zentralem Versorgungsbereich die begonnene Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Oststadt ergänzen.

Den Auftakt und zugleich den Quartierseingang an der Einmündung Greifswalder Straße /

Leipziger Straße bildet der Zentrale Versorgungsbereich mit großflächigen Einzelhandelsfunktionen im Erdgeschoss sowie Büros, Dienstleistungen und standortgerechtem Wohnen in den Obergeschossen. Dieser wird in nördlicher Richtung durch einen neuen Schulstandort mit Sporthalle ergänzt.

Mit der Entwicklung des Standortes soll des Weiteren ein Lückenschluss der Rad- und Fußwegeverbindungen sowie der Grünverbindungen erfolgen, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung der Oststadt zum Nordstrand.

03

Gegenstand des Wettbewerbes:

Maßgeblich für die baulich-räumliche Entwicklung des Teilbereiches Wohnen ist eine hohe bauliche Dichte mit einer an den Rändern überwiegend geschlossenen Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptgebäude entspricht mit 0,4 dem für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Wert während die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,4 den zulässigen Wert von 1,2 geringfügig überschreitet. Die Dichte begründet sich neben dem Bedarf an innerstädtischen Wohnraum in erster Linie durch die für den Lärmschutz erforderliche Geschossigkeit und Geschlossenheit der Gebäude entlang der Lärmquellen.

Die nach Westen, Norden und Osten umgrenzende vier- bis fünfgeschossige Randbebauung ist überwiegend geschlossen und entsprechend der Anforderungen des Immissionsschutzes auszubilden. Hierfür sind Maßnahmen in der Anordnung der Grundrisse, der Ausbildung von geschlossenen Laubengängen oder der Ausbildung von geschlossenen Fassaden (z.B. mit Festverglasung) vorzusehen. Für die Bebauung des östlichen Randes zur Bahn werden transparente Lärmschutzwände als Lückenschluss empfohlen. Für die Umsetzung des zweiten baulichen Rettungsweges sollte neben dem Anleiten des Drehleiterfahrzeugs vom äußeren Erschließungsring alternativ eine bauliche Lösung vorgesehen werden.

Die Bebauung im Quartiersinneren ist dreigeschossig auszuführen, wobei die Höhen dem zweiten baulichen Rettungsweg über die tragbare Rettungsleiter entsprechen müssen.

Das entstehende Wohnquartier soll unter wirtschaftlichen Aspekten neue Wohnraumangebote im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaues für alle Generationen schaffen. Geplant ist der Neubau von ca. 450 bis 500 Wohneinheiten von denen ca. 20 % der Wohnungen so umgesetzt werden sollen, dass sie von ihrer Größe den baulichen Vorgaben nach Ziffer 12.2. des Innenstadtstabilisierungsprogrammes (ISSP) vom 18.04.2016 entsprechen sollen.

Die Mischung in Größe und Ausstattung der Wohnungen soll sich im Hinblick auf eine barrierefreie bzw. barrierearme Erschließung und Ausstattung fortsetzen. Entsprechend sind private Freiräume auszubilden und mit gemeinschaftlichen Freiräumen und Angeboten zur Begegnung zu ergänzen.

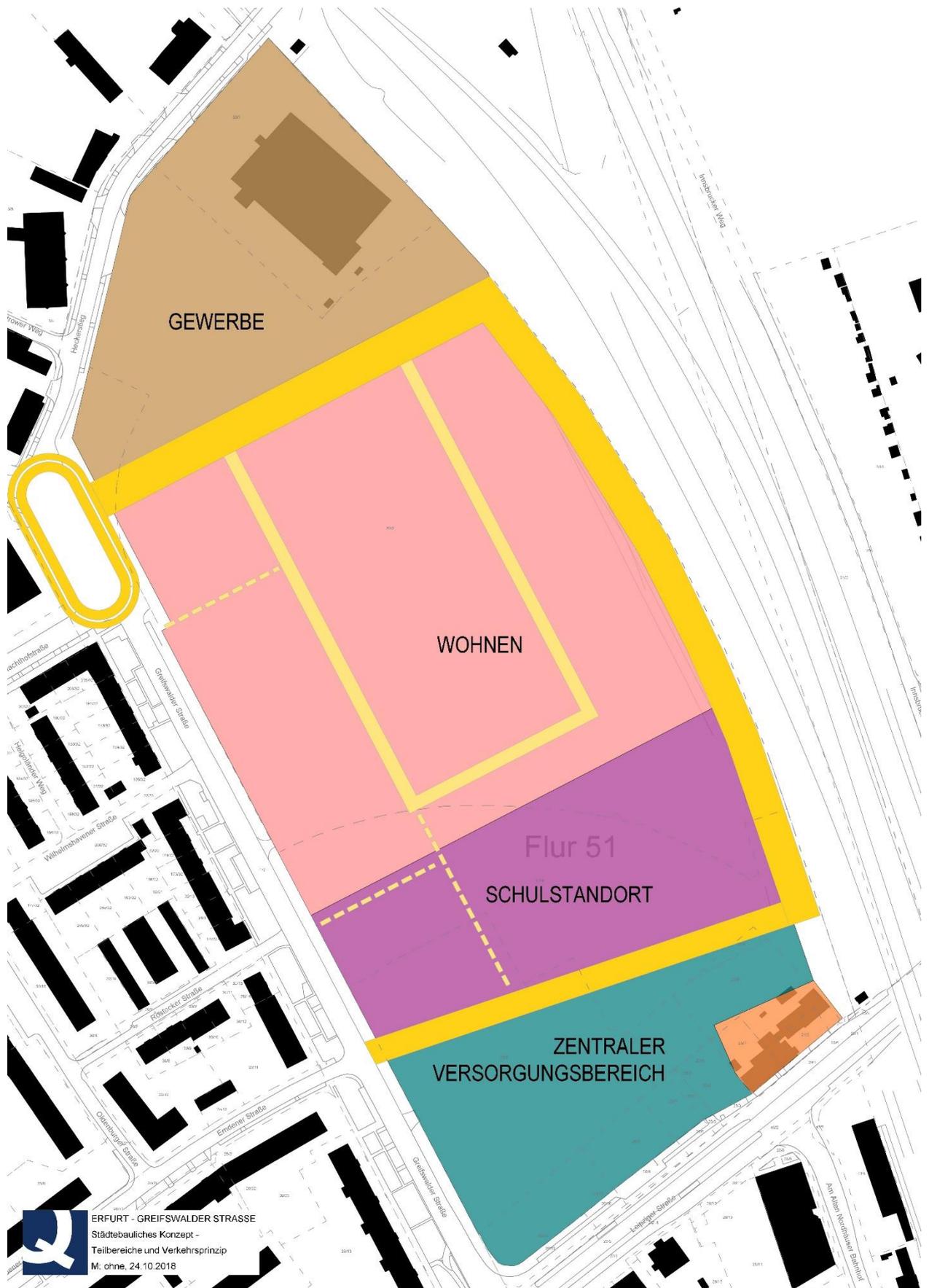


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept - Schematische Darstellung der Teilbereiche und des Verkehrsprinzips, Quelle: quaas-stadtplaner

04

Grundsätzliche Verkehrslösung

Über einen äußeren umlaufenden Erschließungsring, welcher zwei Anbindungen an die Greifswalder Straße enthält, wird das zu entwickelnde Wohnquartier an das Straßennetz angebunden. Über die nördliche und östliche äußere Erschließung soll die Zufahrt der Parkgaragen bzw. ebenerdigen Stellplätzen erfolgen. Das Quartiersinnere ist überwiegend verkehrsfrei zu gestalten. Die innere Erschließungsschleife dient lediglich dem Anschluss zum Be- und Entladen bzw. für Ver- und Entsorgung und kann stichartig über Wohnwege erreicht werden.

Der Standort profitiert von dem sehr guten ÖPNV-Angebot im Umfeld. Die fußläufige Anbindung des Wohnquartiers an den geplanten ÖP-Nahverkehrsknoten Leipziger Straße sowie an die Standorte der Schule und des Zentralen Versorgungsbereiches sind sicher zu stellen. Für die bauliche Entwicklung des Quartieres wird die geplante Stellplatzsatzung für die Stadt Erfurt voraussichtlich einen Stellplatzschlüssel von bis 1,2 PkW pro WE vorgeben. Alternative Mobilitätsangebote, wie Carsharing sind ebenso zu berücksichtigen, wie die Ausbildung einer Infrastruktur für Fahrradnutzung und E-Mobilität.

05

Rahmenbedingungen:

Für die Bestandsgebäude ist mit Ausnahme der historischen Bogenhalle der Abbruch vorgesehen. Aufgrund des Bauzustandes der ehemaligen Schlachthalle soll mindestens der westliche Teil der Bogenhalle erhalten und in die Konzepte integriert werden. Der Erhalt des Gebäudes Greifswalder Straße 24 ist optional.

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt (07.06.2005), im Versorgungsgebiet Ost. Die geforderten Maßnahmen zur Energieeffizienz des geplanten Wohnquartieres sollen im Maximum der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung, die in Teilbereichen brach gefallen ist, existiert im Bearbeitungsgebiet punktueller Wildwuchs und einzelne Nadelbäume. Eine Ausnahme bildet die durch Laubbäume umstandene öffentliche Grünfläche gegenüber der Einmündung der Schlachthofstraße in die Greifswalder Straße.

Bei der Entwicklung des Quartieres soll auf den Erhalt der Freiraumstrukturen im Bereich des Bahndammes sowie der Ausbildung eines hohen Grünanteils im Quartiersinneren Wert gelegt werden. Die Anlage von Gründächern wird empfohlen.

06

Auslober:

Auslober des Wettbewerbes ist die Stadt Erfurt gemeinsam mit dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die entstehenden Wohngebäude als langfristige Immobilien im Eigentum zu halten.

07

Wettbewerbsverfahren:

Der Wettbewerb ist als Realisierungswettbewerb in Form eines nichtoffenen Wettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgelobt. Das Verfahren ist anonym (RPW § 1.4).

Vorgesehen ist eine Teilnehmerzahl von 20 Teilnehmern. Teilnahmeberechtigt sind Arbeitsteams aus Architekt (Hochbau) und Landschaftsarchitekt (Freianlagen).