

23.04.2019

**Betr.: Neubau Wohn- und Geschäftshäuser Willy-Brandt-Höfe**

*Entwicklung des Areals Schmidstedter Straße 38/39 & 43/44, Willy-Brandt-Platz 5 und Kurt-Schumacher-Straße 1*

## **Beschreibung des Vorhabens**

### **0. Planung**

#### **0.1 Allgemeines**

##### **Vorentwurf - Grundlagen**

Gemäß gemeinsam mit dem AG entwickelter Aufgabenstellung ist geplant, das zentral gelegene Stadtquartier, direkt am Bahnhof der LH Erfurt, neu zu ordnen und durch Ergänzung von Neubauten aufzuwerten.

Der Vorhabenträger plant am Standort ein Wohn- und Geschäftshaus zum Willy-Brandt-Platz sowie ein Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zur Schmidstedter Straße hin zu errichten. Das Bestandsgebäude an der Kurt-Schumacher-Straße 1 (ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude) soll weiterhin als Verwaltungsgebäude genutzt werden.

##### **Lage / Städtebau**

Das Baugrundstück befindet sich in zentraler Lage am südlichen Rand der Erfurter Altstadt, in unmittelbarer Nähe zu Hauptbahnhof und Busbahnhof. Das Grundstück besteht aus mehreren Parzellen eines dreieckigen Quartiers das im Norden durch die Schmidstedter Straße, im Südosten durch die Kurt-Schumacher-Straße und Südwesten durch den Willy-Brandt-Platz / Busbahnhof begrenzt wird.

Der Entwurf regelt die städtebaulichen Kanten des Quartiers neu. Dabei wird zwischen einer angemessenen, städtischen Platzfassade zum Willy-Brandt-Platz und einer Straßenfassade zur Schmidstedter Straße differenziert. Die städtebauliche Gesamtsituation an diesem innerstädtisch-zentralen Punkt zu ordnen und zu stärken ist das übergeordnete Ziel, um somit den Rahmen und Auftakt für künftige Planungen zu schaffen die die Erfurter Innenstadt weiter aufwerten.

Die geplante Bebauung am Willy-Brandt-Platz sieht eine Begradigung und Schaffung einer attraktiven Platzfassade zum Busbahnhof vor. Die Raumkante wird somit beruhigt und geschlossen. Die bestehende Baumreihe wird erhalten. Eine Ecküberhöhung markiert den Eingang zur Schmidstedter Straße im Norden. Sie korrespondiert mit der Eckdominante des ehemaligen Reichsbahndirektionsgebäudes, die den südlichen Abschluss der Platzfassade bildet.

Die geplante Bebauung zur Schmidstedter Straße orientiert sich am bestehenden Straßenbild. Die Straßenfront wird geschlossen, bestehende Elemente wie Erker, Gauben, Risalite, etc. werden aufgegriffen und in eine angemessene, „zeitgemäße“ Architektur übersetzt.

##### **Nutzung**

Das Gebäude an der Kurt-Schumacher-Straße 1 (ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude) wird weiterhin als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Der Neubau am Willy-Brandt-Platz wird mit diesem Gebäude verbunden sein und die künftige Barrierefreiheit des Bestandsgebäudes sicherstellen. Das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss des Neubaus werden gewerblich, bzw. als Büro genutzt werden (die Anzahl der Nutzungseinheiten ist derzeit noch nicht klar). Die Obergeschosse 2 und 3 werden eine Wohnfunktion erhalten. In den Obergeschossen 4 bis 6 erfolgt die Nutzung als Büro. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei getrennte Eingänge, wobei der Eingang von der Schmidstedter Straße dem

23.04.2019

Wohnen zugeordnet ist und der Eingang vom Willy-Brandt-Platz die Erschließung der gewerblichen Nutzungen sicherstellt.

Die Gebäude der Schmidtstedter Straße sind im wesentlichen Wohngebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, sowie der möglichen einer Kindertagesstätte im EG und 1.OG. Die Erschließung erfolgt über die Schmidtstedter Straße. Der Hof im Quartiersinneren wird überdeckelt und begrünt. Darunter befindet sich eine Tiefgarage auf zwei Ebenen, die ebenfalls von der Schmidtstedter Straße her erschlossen wird. Insgesamt werden hier maximal 92 PKW-Stellplätze entstehen.

### **Fassaden**

Die Fassade zum Willy-Brandt-Platz versteht sich als städtische Platzfassade mit einem starken, öffentlich wirksamen und repräsentativen Charakter. Sie korrespondiert mit Gebäuden, wie der ehemaligen Reichsbahndirektion, dem Haus Kossenhaschen oder dem historischen Hauptbahnhofgebäude. In Rhythmus und Proportion greift die Fassade Elemente der benachbarten Gebäude auf und interpretiert diese zeitgemäß. Entsprechend wird auch in der Materialität eine harte, steinerne Fassade angestrebt.

Die Straßenfassade der Schmidtstedter Straße versteht sich als Wohnhausfassade. Ein schlichtes, profanes Fassadenbild entspricht hier dem bestehenden Charakter der Nachbarschaft. Eine Differenzierung in Sockelzone, Hauptfassade und Dachzone ist geplant. Typische, ortsprägende Elemente wie Erker, Gauben und wechselnde Gebäudehöhen werden dezente Gestaltungsmittel der neuen Fassaden sein. Im Bereich der Schmidtstedter Straße sind Putzoberflächen im Bereich der Hauptfassade angedacht, die Sockelzone soll steinern ausgebildet werden.

Die zulässigen Traufhöhen richten sich nach den Festlegungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **Erschließung**

Die Erschließung der 3 Hauptbauteile erfolgt über die umliegenden Straßenzüge. Das Gebäude Willy-Brandt-Platz 5 orientiert sich hierbei nach Westen und Norden. Das Gebäude Schmidtstedter Straße wird im Norden erschlossen. In ihm werden die zum Nachweis erforderlichen Stellplätze in der Erdgeschoßebene und im Untergeschoß zur Verfügung gestellt. Es ergeben sich somit 2 Hauseingänge (195,80 NHN), die barrierefrei erreicht werden. In der Nähe der Hauseingänge beider Neubauten sind Abstellmöglichkeiten für Hausmüll, Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen.

### **Konstruktion**

Die Neubauten werden vorerst in monolithischer Bauweise, mit der Möglichkeit in späteren Leistungsphasen auf Halbfertigteilm Bauweisen zurückzugreifen, konzipiert.

Die Tragkonstruktion erfolgt einem klaren Raster. Das Gebäude am Willy-Brandt-Platz 5 wird in Skelettbauweise mit aussteifenden Treppenkernen geplant. Das Gebäude Schmidtstedter Str. 38/39 wird in Schottenbauweise errichtet. Innerhalb der Tragstrukturen beider Gebäude werden die Wohnungsinnenwände als Ausbauwände in Trockenbau vorgesehen. Hier erfolgen, übereinander liegend, alle Medienführungen der Nassbereiche der Wohnungen. Die Sammlung dieser Vertikalstränge erfolgt im Bereich der Decke ü. EG. Dort werden die Sammelleitungen dann gebündelt und konzentriert auf wenige Stellen durch die Gewerbebereiche geführt.

Die unterlagerte Tiefgarage wird als eigener Brandabschnitt errichtet und auf Grund der Überbauung in den Obergeschoßen mit einer mechanischen Abluftanlage geplant. Eine natürliche Lüftung der Parkebenen ist auf Grund des dann notwendigen Lüftungsquerschnitts nicht abbildbar (Brandüberschlag Deckenöffnungen, Wassereintrag in TG etc.).

## **1.3 Lage zum oder im Ort und zu öffentlichen Verkehrsmitteln**

Das Baufeld befindet sich in direkter Zentrumslage der LH Erfurt und ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen (Hauptbahnhof, Busbahnhof, Straßenbahn, Taxi in unmittelbarer Nähe).



23.04.2019

Die benachbarten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.  
Die Nachbargebäude aus verschiedenen Bauepochen grenzen mit eigenen Brandwänden direkt an das zu beplanende Baufeld an.

#### **4. Außenanlagen**

Die Innenhöfe im Bereich der Neubauten des Quartiers werden neu gestaltet. Die Innenhöfe verfügen über Bodenanschluss bzw. sind intensiv begrünt (oberhalb Tiefgarage Schmidtstedter Str.). Alle Gebäudeflachdächer werden extensiv begrünt so wie Fassaden gemäß textlichen Festsetzungen des B-Plan begrünt.