

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658

## "Wohnbebauung Braugoldareal"

### Vorhabenbeschreibung



Perspektive zum Wettbewerb: Blick aus der Schillerstraße



Architektur und städtebauliches Konzept:

**OSTERWOLD°SCHMIDT Explander Architekten BDA, Weimar**

Landschaftsarchitektur, Freiraumgestaltung:

**lohrrer hochrein** landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München  
(Wettbewerbsentwurf)

**fagus** - FachGesellschaft fuer Umweltplanung und Stadtentwicklung mbH, Markkleeberg  
(weiterführende Planung)



**Stand**

01.10.2020

### Stadtraum

Das ehemalige Brauereigelände soll zu einem lebendigen Stadtquartier in Erfurt entwickelt werden. Aktuell zeigt sich das Areal zusammenhangslos mit fragmentarischer Blockrandbebauung und ehemals industriell genutzten Gebäuden sehr unterschiedlicher Bauzeit und -art.

Die Neuordnung für das Quartier greift die vorhandenen gründerzeitlichen Motive sowie die historischen Zeugnisse der „Industriestadt Erfurt“ auf. Straßenbegleitend wird dazu zunächst die Bebauung an der Robert-Koch-Straße und Semmelweisstraße ergänzt. Von der Schillerstraße lenkt ein neuer Gebäudeflügel von Nordwest ins Quartier. Im Südosten schafft der Platz im Abschluss der neuen Bebauung vor ehemals Sudhaus und Gärhaus an der Robert-Koch-Straße Aufweitung und Entree ins Quartier. Die besonderen historischen Gebäude der ursprünglichen Fabrikantenvilla und des vormaligen Sudhauses bilden Auftakte des postindustriellen Quartiersinneren.

Während also das Braugoldareal straßenbegleitend gerahmt wird – Straßenzüge und Vorgärten den Stadtraum vervollkommen und Anschluss an die Umgebung suchen – entsteht gleichermaßen eine schützende Fassung für Solitärbauten im Zentrum. Die denkmalgeschützten Brauereigebäude in ihrer Formenvielfalt, unterschiedlichen Maßstäblichkeit und vorherrschenden Materialität von rotem Klinker bilden die Bezüge für drei neue Einzelgebäude, die diese Spezifika zeitgenössisch und nutzungsbezogen fortschreiben.

### Erschließung | Topographie

Die Topographie im Areal wird im Wesentlichen beibehalten, so dass durch den Höhenunterschied von bis zu 12m eine untere Ebene gen Nordost und eine obere Ebene gen Südost bestehen, die – in der Regel begrenzt durch die Gebäudekanten – in terrassenartige Staffelung gebracht werden. In diesem Verständnis übernehmen die Gebäude i.d.R. die Stützwandfunktion und kennzeichnen sich dadurch in differenzierten Höhenerscheinungen zu den Himmelsrichtungen.

Resultierend erfolgen befahrbare Erschließungen auf der oberen und unteren Ebene ohne Querung und vorrangig für Ver- und Entsorgung bzw. für Rettungswege und Feuerwehr. Die Durchwegung des Braugoldareals ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten, so dass das Areal weitgehend frei von motorisiertem Verkehr bleibt.

Das Gebiet ist frei zugänglich. Für Fußgänger sind zwei Nord-Süd-Durchquerungen von der Schillerstraße zur Robert-Koch-Straße mittig über Treppenanlagen entlang des Geländesprungs und über einen Fahrstuhl (barrierefrei) sowie über Rampen an der Ostseite vorgesehen. Eine West-Ost-Querung gibt es von der Zufahrt Semmelweisstraße zur Straße Am Stadtpark (barrierefrei).

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden maximal am Quartiersrand organisiert. Die Tiefgaragen der Häuser an der Semmelweisstraße und Schillerstraße funktionieren autark. Für eine weitere zentrale Tiefgarage wird als Besonderheit die Einbeziehung vorhandener Keller in Kombination mit neuen Untergeschossen beabsichtigt.

Die erforderlichen Tiefgaragen- sowie Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen sind in das innere Wegemuster integriert.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sind beschränkt auf die beiden vorhandenen Zu- und Abfahrten in der Schiller- und Robert-Koch-Straße sowie eine zusätzliche in der Semmelweisstraße.

### Architektur | Erscheinungsbild | Denkmalschutz

Die straßenbegleitende Bebauung schreibt die gründerzeitliche Stadtanlage fort. Dabei wird in der Materialität die Intention höherwertiger edler Putzfassaden straßen- und hofseitig fortgeführt. Dadurch wirken die Klinkerbauten im Innern des Quartiers kontrastierend – der industriellen Historie im Areal wird damit Ausdruck verliehen. Die neuen Solitärbauten werden spezifisch nach Lage, Ausrichtung und Nutzung in plastischen Volumen ausgebildet – in Verwandtschaft zu ihren historischen Nachbarn.

Der Entwurf beruht vom Prinzip darauf Bestehendes zu bewahren, aufzugreifen und weiter zu bauen. Neben der baulich-räumlichen Konzeption spiegelt sich das auch in der Materialwahl wider:

**Die Bestandsbauten** im Blockinneren sind geprägt durch roten Klinker – teils mit markantem Zierverband. Die Neubauten im Blockinneren sind in zeitgemäßer Entsprechung entwickelt worden, d.h. roter Klinker wird dominierend für die neuen Fassaden verwendet, Zierverband kann hier als „funktionales Ornament“ Anwendung finden. Gemeint sind bspw. gestalterische Hinweise auf Eingänge, besondere Fensteröffnungen; Lochverbände für Lüftungsfunktionen etc.. Helle Putzflächen – im Farbspektrum von

Sand-, Beige- und Grautönen – können in anteilig geringeren Teilbereichen eingesetzt werden, um insbesondere große Baumassen wie das Apartmenthaus zu gliedern.

„Verletzungen“ der Ursprungssubstanz durch An-, Um-, Rückbauten können als charaktervolle „Schönheitsflecken“ ausgebildet werden und müssen nicht zwangsläufig wie das Alte erscheinen.

Existente Stahlelemente (Träger der Vordächer, Leitungsüberführungen o.ä.) inspirieren erforderliche neue Stahlelemente z.B. Balkongeländer oder die Konstruktion des Laubenganges an der Schwankhalle im Sinne ihres dunklen filigranen Erscheinungsbildes.

Neue Ergänzungen / Aufstockungen von Gebäuden unterscheiden sich deutlich vom Alten und gehen gleichermaßen eine Liaison ein. Die Klinkerbauten können gut ergänzt werden durch leichte Aufbauten bekleidet mit Holz, dunklem oder rostigem Metallblech. Das ehemalige Maschinenhaus und das historische Gebäude der Schwankhalle erhalten durch Aufstockungen räumlich Erweiterungen, die in einem Gestaltungsduktus mit der Dachsanierung/–umgestaltung des ehemaligen Gärhauses stehen. Für die Aufstockungen wird EIN dominierendes Material aus dem genannten Spektrum gewählt werden. Ebenso ermöglicht die Auswahl EINES Klinkers – in enger Verwandtschaft mit dem vorhandenen – Spielarten durch Formate, Fugen(farben) oder auch Zierverbände zur Gestaltung des Neuen.

Bei den blockrandbildenden **Neubauten** wird der ausgewählte Klinker untergeordnet eingesetzt: als Sockelmaterial oder zur Akzentuierung. In diesem Verständnis tauchen die weiteren ausgewählten Materialien (Metall, Holz etc.) als Gestaltungselemente auf, die Wiedererkennungseffekte/Adressbildungen unterstützen sollen.

Helle Putzoberflächen (Sand-, Beige- und Grautöne mit einem Helligkeitsbezugswert zwischen 85% bis maximal 60%) sollen nicht durch Anstriche oder Farbakzente variieren, sondern v.a. durch Strukturunterschiede und die folgende Schattenwirkung Differenzierung erzeugen.

Attikaabdeckungen werden im selben Material (Klinker-, Steinsichtigkeit) bzw. in dunklen oder putzfarbenen Blechabdeckungen ausgebildet.

Fenster & Fenstertüren sind grundsätzlich aus Holz, Metall oder Holz–Alu–Konstruktion auszubilden. Absturzsicherungen sollen als Metall- oder Glaselemente ausgebildet werden. In der Regel sind für Balkone Stabgeländer vorzusehen. Dachterrassen hinter massiven Attiken können vereinfacht mit einer Railing gesichert werden, die mindestens 20cm von der Außenkante der Wand zurückspringen muss. Eine Ausnahme im Erscheinungsbild der Balkone bilden die Südbalkone am Gärhaus, die eine geschlossenerere Optik zur repräsentativen Platzseite erzeugen müssen mittels heller Blechtafelverkleidung (Sand-, Beige- und Grautöne mit einem Helligkeitsbezugswert zwischen 85% bis maximal 60%) – eine sehr feine Lochung ist hier möglich. Außenliegender Sonnenschutz wird als Sonnenschutzscreen vorgesehen. Alle diesbezüglichen Oberflächen sind in einem Material- und Farbkanon, nicht jedoch als farbiger Kontrast auszubilden und zu bemustern.

Das ehemalige Sudhaus soll in Anlehnung an seine ursprüngliche Erscheinung gestaltet werden. Die liegenden Fensterformate der Obergeschosse und helle Wandflächen im Farbspektrum von gebrochenem Weiß- bis Sandton (Helligkeitsbezugswert bis 75%) als Putz oder Plattenverkleidung sind gestaltprägend.

## **Gebäudenutzungen**

Dominierend sind Wohnnutzungen im neuen Quartier. Ein vielfältiges Spektrum von Wohnungsgrößen und Wohnungsarten wird in ca. 260 Wohnungen angeboten, ebenso eine Varianz von Miet-, Eigentums- und Sozialwohnungen. Letztere werden gem. dem Erfurter Baulandmodell mit 20%igem Anteil vorgesehen und im Schillerflügel sowie an der Semmelweisstraße untergebracht.

Räume, die durch ihre Lage und/oder Ausbildung weniger zum Wohnen oder prädestiniert für andere Nutzungen sind, wie das EG des Sudhauses mit ca. 300qm und das der Schwankhalle (Schillerstraßenniveau) mit bis zu 400qm werden als Geschäftsräume vorgehalten.

## **Freiflächen**

Das Konzept zur Freiflächengestaltung ist wesentlich geprägt von der Historie des Ortes, dem industriellen Charakter der Altbauten und den Intentionen der Gebäudeplanung. Es unterstützt das Hauptanliegen, einen attraktiven Wohnort mit zeitgemäßen Freiraum- und Spielangeboten an einem altindustriellen Standort inmitten der Stadt Erfurt zu schaffen. Der Grad der Flächenversiegelung wird deutlich reduziert. Unterbaute Freiflächen werden, soweit als sinnvoll, begrünt. Ebenso werden durch differenzierte Baumpflanzungen industrielle Anmutung und Wohnqualität miteinander verwoben.

Das Konzept sieht eine rahmende Fassung und einen inneren Kern vor. Die neue Blockrandbebauung soll die tradierten Elemente von repräsentativem Vorgarten und rückwärtigem Gemeinschaftsgarten fortführen.

Die Vorgärten besitzen großzügige Grünflächen. Für eine barrierefreie Erreichbarkeit der Eingänge werden Zugänge verbunden und als eingeschnittene Wege gebäudenah angelegt. Eine Einfriedung mit Zäunen und Toren ist nicht geplant.

Im Inneren soll zwischen den Mauern- und Terrassenrelikten eine postindustrielle Landschaft entwickelt werden. Dabei sollen in industrielle Reliktbeläge eingelegte verbindende Platzflächen, vegetative Pufferzonen, gemeinschaftliche Landschaftsintarsien, private Gartenfelder, einladende Spielzonen und inszenierte Retentionsbereiche entwickelt werden zu einem unverwechselbaren Freiraum von hoher innerer Durchlässigkeit, einladender Aufenthaltsqualität und eigenständiger Bildprägung. Die Formensprache reicht dabei von der strengen Geometrie eines umbauten Platzes (Baum-Hain) bis zur „kinderfreundlichen Wildnis“ im Innenhof des Grünen Winkels (Kleiner Wald).

Der vorhandene Baumbestand wird integriert, soweit dies aus bautechnischen und Gründen der Gehölzqualität möglich ist. Es wird eine Vielzahl neuer Bäume gepflanzt, sodass ein angemessener Ersatz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt gewährleistet werden kann. Die Auswahl der Baumarten, -sorten und -formen wird dabei gezielt als Gestaltungselement genutzt. So werden ausladende großkronige Bäume für größere Grünräume gewählt, während beispielsweise neben der oberen Fassade des Schwankhauses schmalkronige Eichen-Säulen passender erscheinen. Strauchpflanzungen dienen der Raumgliederung und z.T. dem Sichtschutz. Gräser- und Staudenpflanzungen akzentuieren wichtige Bereiche, wie Plätze und Eingänge. In privaten Bereichen sind Beete für Urban Gardening angeboten. Die Gehölzauswahl wird aus standortgerechten und vorwiegend heimischen Arten zusammengesetzt. Ebenso wurde dafür die aktuelle Empfehlungsliste für Straßenbäume der Stadt Erfurt zugrunde gelegt.

Für Wegebeläge werden Betonsteine in verschiedenen Grautönen und Formaten, Betongroßplatten, Natursteine zur Akzentuierung der Verlegemuster (Granit- und Basaltgroßpflaster) sowie Rasenfugensteine verwendet. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Steinen ist dabei ein zu beachtender Aspekt. Ebenso wird der historisch vorhandene Beton mit Besenstrich in ausgewählten Flächen wiederhergestellt.

Für Nebenwege ohne größere Gefälle kommt wassergebundene Wegedecke zum Einsatz (z.B. Bouleplatz und Urban Gardening), Asphalt (ggf. farbig) für „leise“ Tiefgargenzufahrten. Gartenterrassen erhalten Plattenbeläge.

Treppenanlagen im Freiraum sind aus Betonblockstufen oder Klinkersteinen herzustellen. Sie sind überwiegend an Gebäude oder Mauern angebunden. Die Unterbauung der Treppen mit Mauerwerk und die Nutzung als Raum für Nebenanlagen ist vorgesehen.

Geländer sind überwiegend als Stabstahlkonstruktionen mit Handlauf in einer Höhe von 85– 90cm geplant. In Bereichen mit aufgehenden Mauern sind Brüstungen aus Beton oder Mauerwerk mit Höhe bis 1,1m zulässig. Zusätzlich sind Handläufe in einer Höhe von 85–90cm auszuführen.

Die vorhandenen Höhensprünge im Gelände werden mit Mauern und grünen Böschungen abgefangen. Mauern werden vorrangig aus Beton gebaut (monolithisch oder Fertigteile). Im Bereich des Bosco Segreto werden die Mauern aus Klinkersteinen den alten Umfassungsmauern des vormaligen Gebäudes nachempfunden, falls möglich erhalten, mit einer Höhe bis 3m.

Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden mit ausreichend Sitzmöbeln (z.T. als Sitzmauern, wie vor der Schwankhalle, am Quartiersplatz oder in den Vorgärten der Semmelweisstraße ) ausgestattet. Sandspielflächen und Spielgeräte für verschiedene Altersgruppen werden in Grünflächen und an Plätzen eingefügt.

Eine Pergola aus Holz und Stahl schützt die Gärten am Apartmenthaus und integriert drei kleine Gartenhäuschen ebenfalls aus einer Stahl- und Holzkonstruktion. Die Pergola, wie auch die Laubengänge an der Schwankhalle werden mit Klettergehölzen begrünt.

In die Konstruktion der Gartenhäuser werden die Tiefgaragenentlüftungen des Apartmenthauses integriert (Sichtbeton und Metalllamellen). Genaue Angaben dazu können im Zuge der Objektplanung gemacht werden.

Weitere Elemente zur Tiefgaragenentlüftung, die nicht ebenerdig wie ein klassischer Kellerlichtschacht ausgebildet werden können, müssen objekthaft in den Farb-, Form- und Materialkanon im Sinne einer gesamtheitlich hochbaulichen und freianlagenmäßigen Gestaltungsintention eingebunden werden. Dabei können sie mit einer maximalen Höhe von 1,20m funktional eingesetzt werden bspw. als Sitz- oder auch Abgrenzungselement.

Gebäude, die ein Flachdach aufweisen, werden überwiegend mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Substratdicke beträgt ca. 5 – 10cm. Die Begrünung von Tiefgaragendecken erfolgt auf dem Niveau der Freianlagen. Hier wird von einer Substrathöhe von bis zu 80cm ausgegangen. Die Aufbauhöhe richtet sich nach der verfügbaren Höhe (teilweise auf Bestandskellern) und erforderlichen Gebäudeanschlüssen im Freiraum.

## **Ruhender Verkehr**

Parkierungsmöglichkeiten für PKW werden in Tiefgaragen organisiert. 1 Stellplatz/WE soll für die Bewohner gewährleistet werden, für die potentiellen Gewerbeeinheiten (in Sudhaus und Schwankhalle) erfolgt der Stellplatznachweis gemäß Thüringer Bauordnung.

8 Stellplätze werden auf dem Grundstück an der Robert-Koch-Straße eingerichtet und öffentlich gewidmet. Damit werden in der Straße entfallenden Stellplätze ersetzt. Zusätzlich werden dort auch 2 Carsharing-Stellplätze eingeordnet.

In den Gebäuden werden neben wohnungszugeordneten Kellerräumen Abstellräume für Fahrräder eingerichtet. Zusätzlich werden in den Freianlagen Fahrradbügel für ca. 120 Fahrräder angeboten.

## **Allgemeine Funktionen**

Die Tiefgarage soll per natürlicher Querlüftung be- und entlüftet werden. Zu diesem Zweck werden Kellerlichtschächte vorzugsweise oberflächenbündig angeordnet. Sollten lage- oder konstruktionsbedingt erhabene Lüftungselemente erforderlich werden, werden sie mit dem erforderlichen freien Lüftungsquerschnitt so gestaltet, dass sie Möblierungselemente der Freianlagen werden mit wohnungsabgewandten Auslässen z.B. integriert in den Heckenverlauf, als Sitzelement o.ä..

## **Ökologische Aspekte**

Die Flachdächer der Gebäude bilden in Teilen Dachterrassen, überwiegend jedoch mit ihrer extensiven Begrünung eine Kompensationsmaßnahme zur aktuellen Grundstücksversiegelung und neben weiteren positiven ökologischen Faktoren auch einen Pufferfaktor der verzögerten Wasserabgabe bei zunehmenden Starkregenfällen. Gleichmaßen soll die Dachbegrünung die Attraktivität der Dachaufsicht erhöhen.

Fassadenbegrünungen erfolgen insbesondere am Laubengang der Schwankhalle, an der Pergola des Apartmenthauses und an ggf. geschlossenen Wandbereichen.

## **Ver- und Entsorgung**

### Strom

Elektrotechnisch wird das Areal über eine neu Trafostation an der Robert-Koch-Straße versorgt werden. Der Trafo muss in den Farb-, Form- und Materialkanon im Sinne einer gesamtheitlich hochbaulichen und freianlagenmäßigen Gestaltungsintention eingebunden werden.

### Abwasser/ Regenwasser

Die Entwässerung des Braugoldareals erfolgt derzeit über die Schillerstraße in Richtung Richard-Eiling-Straße. In der Schillerstraße befindet sich ein Mischkanal. Der in der Semmelweisstraße befindliche Kanal hat seine Kapazitätsgrenze nahezu erreicht. Die Einleitung von Schmutzwasser ist nur begrenzt möglich, eine Einleitung des Regenwassers ist jedoch nicht mehr möglich.

Die Schnittstellen zwischen dem privaten und dem öffentlichen Entwässerungsbereich befindet sich an der privaten Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum. Die Zugänglichkeit des Entwässerungsbetriebes zum Grundstück wird über ein entsprechendes Recht im Bebauungsplan gewährleistet.

Die weitere Konkretisierung der Entsorgung von Abwasser und Regenwasser erfolgt im Durchführungsvertrag.

### Trinkwasser

- Versorgung je Gebäude aus den jew. anliegenden Straßen möglich
- im Bereich Schillerstraße erfolgt eine Versorgungsstrasse in Richtung Semmelweisstraße zur Erschließung der unteren Gebäude
- Hydrant für die Feuerwehr im unteren Bereich der Schwankhalle vorgesehen
- Verteilung TW erfolgt über Trassen/Steiger/Anschlussleitungen innerhalb der jeweiligen Gebäude
- Warmwasserbereitung erfolgt je Gebäudeteil zentral

### Wärmeerzeugung

- erfolgt über Fernwärme (Fernwärmesetzungsgebiet), 2 Hausanschlussstationen sowie Verrohrung

- über ein internes Nahwärmenetz zu den Unterstationen der einzelnen Häuser
- Wärmeverteilung mittels Steiger/Verteilleitungen in Schächten/Vorwänden sowie Kellerbereichen
- Beheizung der Wohnungen über FBH, in den Flurbereichen statische Heizflächen
- Vorhaltung von Heizungsanschlüssen für Gewerbeausbau

#### Abfallentsorgung

Der Müll wird in den Untergeschossen der Gebäude gesammelt. Die Übergabe wird unter Bereitstellung durch den Hausmeisterdienst unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.