

Projektbeschreibung „Wohnen am Kornfeld“  
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KER 663

### 1. Standorteinordnung

Am süd-westlichen Rand von Kerspleben plant der Vorhabenträger die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 3 Gebäudeteilen mit insgesamt 38 Wohnungen als Mehr-Generationen- Wohnen, ca. 80 % der Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen werden, geplant sind 3 Gebäude mit 2-Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

In der Nachbarschaft befindet sich an der Westseite eine vorhandene Wohnbebauung, welche aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dach besteht, an der Nordseite grenzen vorrangig Einfamilienhäuser an. Im Süden befindet sich der Gewerbebetrieb des Vorhabenträgers.

Fotos zum Standort Wohnbebauung vorhandene Umgebung



Blick aus Richtung Westen auf die vorhandenen Mehrfamilienhäuser, der Standort für die Wohnbebauung liegt hinter den Mehrfamilien-Wohnhäusern



Blick aus Richtung Osten auf den Standort für das geplante Mehr-Generationen-Wohnen  
Im Westen die angrenzende Mehrfamilienhäuser, im Norden vorrangig Einfamilienhäuser,  
in Richtung Osten / rechts im Bildrand der landwirtschaftliche Betrieb.

## Nutzungskonzept

Im Vordergrund des Wohnprojektes steht das aktive unabhängige Wohnen in den eigenen vier Wänden für Senioren und Seniorinnen, ergänzt durch Wohnangebote für junge Familien.

Die barrierefrei geplanten Wohnungen sollen den Mietern den Alltag erleichtern und ein Wohnen am Standort Kerspleben mit seinem dörflichen Charakter auch im Alter ermöglichen.

Damit wird das Wohnangebot in Kerspleben ergänzt, da barrierefreier, altersgerechter Wohnraum bisher kaum vorhanden ist.

Das Wohnen konzentriert sich in zwei gleich konzipierte Gebäude, Haus 1 und Haus 2. Für Haus 3 ist eine Mischnutzung aus Wohnen und sozialen Diensten / stilles Gewerbe vorgesehen. Im Erdgeschoss sind ebenerdig zwei Nutzungseinheiten geplant, für die folgenden Nutzungsmöglichkeiten im Gespräch sind:

- Arztpraxis
- Sozialstation
- Physiotherapie, Fußpflege, Kosmetik und Versicherungsangebot

In den Obergeschossen sind ebenfalls Wohnungen vorgesehen, im Treppenraum ist eine Vorbehaltsfläche für einen Personenaufzug eingeplant, so das auch die 6 Wohnungen in den Obergeschossen bei Bedarf barrierefrei erschlossen werden können .

Durch die versetzte Anordnung der geplanten Wohnbebauung entstehen differenzierte Freiräume, die den Bedürfnissen der Bewohner nach Privatsphäre und Kommunikation Rechnung tragen.

Haus 3 bildet mit seiner Mischnutzung den Übergang zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung.

Weiterhin ist auf dem Grundstück im Süd-Osten die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses vorgesehen, in den folgenden textlichen Erläuterungen mit Haus 4 bezeichnet.

Südlich des Gewerbebetriebes der Firma Hack, auf gleicher Höhe wie die Werkstatt ist die Errichtung eines ein- geschossigen Gebäudes vorgesehen mit Geschoßeinbauten für Sozial- und Lagerbereiche, für die Nutzung als Hausmeisterservice / Grünanlagenpflege. Das Gebäude dient zum Unterstellen von Technik für die Grünanlagenpflege, Winterdienst und für die Unterhaltspflege, es ist die Schaffung von 2 bis 3 Arbeitsplätzen vorgesehen. Zu den Aufgaben des Hausmeisterservice gehört die Pflege und Betreuung der Außenanlagen und Gebäude der vorhandenen 18 Mietwohnungen, des vorhandenen Gewerbebetriebes, sowie die Pflege der 38 neu geplanten Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

## Architektur, Fassade und Material

Die neu geplanten Mehrfamilienwohnhäuser Haus 1 und 2 sind auf dem Grundstück in Nord-Süd- Achse angeordnet, durch Vor- und Rücksprünge in der Grundrissgestaltung entsteht eine Fassadengliederung die in Ihrer Proportion Bezug auf die bestehende Wohnbebauung nimmt, gleichzeitig entsteht eine gestaffelte Erschließung, die lange Flure vermeidet und kommunikative Zwischenräume entstehen lässt.

Die Mehrfamilienwohnhäuser sind barrierefrei geplant und jeweils mit einem Personen- Aufzug ausgestattet, die Erschließung auf der Etage erfolgt über einen räumlich gegliederten, großzügigen Treppenraum der an zwei Seiten an die Fassade angrenzt und somit direkt belichtet und belüftet ist. Je nach Bedarf kann ein Teil der Wohnungen rollstuhlgerecht vorgerüstet werden.

In den Staffelgeschossen sind Familienwohnungen vorgesehen.

Alle Wohnungen sind nach 2 oder 3 Seiten orientiert und verfügen über einen Freisitz als Loggia oder Terrasse.

Haus 3 ist um 90° gedreht in Ost-West Richtung, die gewerbliche Erdgeschossnutzung wird über die Südseite erschlossen, die Wohnungen werden von Norden über den Wohnhof erschlossen, auch hier sind die Wohnungen nach 2 oder 3 Seiten orientiert mit einem zugeordneten Freisitz.

Alle Wohngebäude erhalten eine mehrschalige Konstruktion der Außenwände, als massive Wand mit einem Wärmedämmverbund-System und einem mineralischem Putz als Außenhaut.

Die Dachflächen sind als flach geneigtes Sattel- oder Pultdach konzipiert mit Dachneigungen von 3 bis 6°, für die Dachhaut ist Trapezblech vorgesehen, je nach Ausführungsvariante einfach oder als isoliertes Trapezblech/ Thermodach.

Das Trapezblech bildet in funktionaler Hinsicht den optimalen Befestigungsgrund für die geplante Photovoltaikanlage. Für das Einfamilienhaus ist ein Flachdach mit Dachbegrünung vorgesehen. Das Servicegebäude erhält ebenfalls ein flachgeneigtes Sattel und Pultdach.

Der sommerliche Wärmeschutz wird durch ein günstiges Wand -Öffnungsverhältnis und außenliegende in die Fassade integrierte Sonnenschutzanlagen realisiert. Ergänzend ist an den Südseiten der barrierefreien Wohngebäude Haus 1 und Haus 2 an Teilbereichen Fassadengrün angeordnet. Am Haus 3 sind auf der Südseite 4 Bäume vorgesehen.

## **Erschließung, Energieversorgung, Energetischer Standard**

### **Verkehr**

Die straßenseitige Erschließung für die neu geplante Wohnnutzung erfolgt von Westen über die Straße Zum Kornfeld und die vorhandene private Zufahrtsstraße zwischen Hausnummer 21 und 23. Diese private Zufahrtsstraße wird erneuert und erweitert, die auf der westlichen Seite angrenzenden vorhandenen 24 Stellplätze, zugehörig zur bestehenden Wohnbebauung Hausnummer 19, 21 und 23 erhalten eine Überdachung, mit einem Gründach.

Für den größten Teil der erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage geplant, als Unterlagerung von Haus 1 und Haus 2, der Personenaufzug und die Treppenhäuser erschließen somit auch die Tiefgarage barrierefrei. In der Tiefgarage sind 42 Stellplätze untergebracht davon mindestens 4 Stellplätze behindertengerecht, 27 weitere Stellplätze sind als Freiaufstellung vorgesehen. Über die Tiefgarage erreichbar sind in Haus 1 und 2 Fahrrad-Abstellräume vorgesehen mit je 28 Stellplätzen. Weiterhin sind im Aussenbereich am Westgiebel Haus 3, zwei geschlossene Fahrradgaragen vorgesehen mit je 12 Einstellplätzen.

Dies entspricht einer Stellplatz Kennziffer von je 1,5 Stellplätzen für PKW und 2 Stellplätzen für Fahrräder, je Wohnung.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ermöglicht einen möglichst hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen, daraus resultierend eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

### **Rettungswege und Feuerwehruzufahrt**

Die geplanten Gebäude sind in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen, mit einer Höhe bis 7m. Sicherstellung des 2. Rettungsweges mit tragbaren Leitern, je Nutzungseinheit Standflächen zum Anleitern in der Größe 3x2,5m sind vorgesehen. Die geplante Zufahrtsstraße und die Wendemöglichkeit im Bereich der Tiefgarage sind entsprechend Abstimmung mit dem Brandschutzamt für die Feuerwehr ausreichend.

### Schmutzwasser

Der Anschluss erfolgt an den Bestandskanal in der öffentlichen Straße Zum Kornfeld, unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze an der privaten Zufahrtsstraße ist ein Hausanschlussschacht vorgesehen. Von den Gebäuden bis in den HA-Schacht wird die Grundstücksanlage errichtet. Die Genehmigung hierfür wird im Zuge der Einreichung Bauantragsunterlagen als Entwässerungsgesuch beim zuständigen Entsorger, dem Erfurter Entwässerungsbetrieb, eingeholt.

### Regenwasser

Die Einleitung erfolgt mit Bezug auf die Vorabstimmung mit der UWB und die bereits vorhandene Einleitgenehmigung in den Linderbach. Für die zusätzlichen Mengen wird die Ergänzung der Einleitgenehmigung beantragt und dem entsprechend eingeleitet.

### Trinkwasser

Der Anschluss erfolgt von der öffentlichen Straße Zum Kornfeld bis unmittelbar hinter die Grundstücksgrenze des Vorhabens . Hier wird ein Wasserzählerschacht entsprechend den Vorgaben des Versorgers ThüWa errichtet.

### Energieeinsparverordnung EnEV / Energieversorgung Strom und Gas

Die Gebäude entsprechen den aktuellen Anforderungen der EnEV, die Energieversorgung erfolgt zu 100 % aus erneuerbarer Energie oder Kraft-Wärme-Kopplung KWK- Energien:

- Stromversorgung durch lokal erzeugten Strom (Photovoltaik und Kraft- Wärme- Kopplung mit Biomethan und Erdgas)
- Wärmeversorgung: Anschluss an ein bereits bestehendes Nahwärmenetz mit Pufferspeicher welches die bereits bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser und die Werkstatt der Familie Hack versorgt
- Wärmeerzeugung zu 100% aus Kraft- Wärme- Kopplung /KWK  
100% erneuerbar und CO2-neutral (Biomethan), Primärenergienutzung größer 90%
- Die KWK- Anlagen bestehen bereits und können den zusätzlichen Bedarf abdecken.
- Energieversorgung (Strom und Wärme) ist hocheffizient, CO2-Neutral und erneuerbar

Der zentrale Anschluss an das öffentliche Netz erfolgt am Übergabepunkt im Bereich der vorhandenen Trafostation an der Straße Zum Kornfeld.

Die Energieerzeugungsanlagen BHKW und Photovoltaik werden netzparallel betrieben. Ein Erdgasanschluss ist am BHKW vorhanden und ein weiterer Anschluss ist nicht erforderlich.

### Telekom

Der Anschluss erfolgt von der öffentlichen Straße Zum Kornfeld aus dem örtlich vorhandenen Leitungsnetz.

### Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist ein zentraler Stellplatz am Ende der Erschließungsstraße vorgesehen. Ermittlung der Stellplatzgröße an Hand der Wohnungsanzahl und Personen.

#### Wohnungsverteilerschlüssel

	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Gesamt WE	Personen je WE	Gesamt Personen
2-Zi WE	4	4	2	10	1,5	15
3-Zi WE	9	8	2	20	2,5	50
4-Zi WE	3	3	2	8	3,5	28
Gesamt						93

Entsprechend Abfallwirtschaftssatzung vom 20.12.2012, §8 beträgt das Mindestvorhaltevolumen für Hausmüll ( nichtverwertbare Abfälle ) 10l/ Person und Woche, die Entsorgung erfolgt zwei- wöchentlich

Daraus resultiert ein Vorhaltevolumen von ca.  $93 \times 10 \times 2 = 1860l$

1. Abfallbehälter Hausmüll

240l x 8 = 1920l oder Hausmüllcontainer 660l x 3 = 1980l (1100l x 2 = 2200l)

2. Abfallbehälter gelb / grüner Punkt

Säcke oder Container, Volumen analog Hausmüll

3. Abfallbehälter braun, kompostierbare Abfälle, Biotonne

240l x 4 = 960l - Empfehlung, keine Vorgabe

4. Abfallbehälter Papier , Abholung 4-wöchentlich, Standort optional im Keller

240l Papiertonne oder 1100 Papiercontainer

Die Stellfläche erhält eine Einfassung als Sichtschutz mit einer Fassadenbegrünung.

Die Müll- und Wertstoffbehälter werden an den Entsorgungstagen durch den Hausmeister an die Straße Zum Kornfeld gebracht.

**Müllübergabeplatz**

Der Übergabeplatz wird in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger / Entsorger an der öffentlichen Straße zum Kornfeld eingeordnet und anhand von Entsorgungszyklus und Müllaufkommen dimensioniert.

**Werbung**

Neu geplant ist eine Hinweistafel / Aufsteller an der Straße Zum Kornfeld, an der Zufahrt südlich nach Hausnummer 23, für die Gewerbenutzung / Artpraxis und Physiotherapie o. Sozialstation im Erdgeschoss Haus 3, Abmessung Breite x Höhe ca. 1x2m, weiterer Hinweis direkt am Eingang zu den Praxisräumen, Größe 1m<sup>2</sup>.

Die Werbung für den vorhandenen Gewerbebetrieb ist im Bestand vorhanden, als Aufsteller, direkt an der Zufahrt von der Straße Zum Kornfeld zum Gewerbebetrieb, Anmessung Breite x Höhe 1,5 x 3m, sowie ein beleuchteter Schriftzug am Gebäude Abmessung Breite x Höhe ca. 4x2m.

**Einfriedung**

Im Bereich des Barrierefreien Wohnens bildet die vorhandene Hecke an der Nord und Ostgrenze eine natürliche Einfriedung. Das Grundstück des Einfamilienhaus erhält einen Zaun aus Stabgittermatten mit einer Höhe von ca. 1,5m der zum Teil begrünt wird, in gleicher Ausführung ist auch der Zaun an der Westgrenze des Wertstofflagers geplant. Das Gewerbegrundstück der Firma Hack erhält an der Westseite zur Straße ebenfalls einen Zaun aus Stabgittermatten die Süd- und Ostgrenze der Parkanlage erhält einen Zaun aus Metallpfosten und Felder mit Stabfüllungen, Höhe im Mittel 2,4m.

Die neuen Verkehrsflächen, Zufahrtsstraße und Stellplätze für die Mehrgenerationshäuser bleiben im Eigentum des Antragstellers. Kosten für die Beleuchtung, Winterdienst, Unterhalt und Pflege fallen der Stadt Erfurt nicht an.

**Kennzahlen**

**Grundstücksanteile**

Grundstück	Generationen Wohnen	4244m <sup>2</sup> + 1342m <sup>2</sup>	= 5.586m <sup>2</sup>
Grundstück	Einfamilienwohnhaus		688m <sup>2</sup>
Grundstück	Hausmeisterservice		1.960m <sup>2</sup>

Wohnflächen mit separatem Freisitzanteil

Haus 1	EG	1.OG	2.OG	Gesamt Anzahl	Gesamt Fläche
2- Raum WE =	2x 68m <sup>2</sup>	2x 68m <sup>2</sup>	-	4	272m <sup>2</sup>
3- Raum WE =	3x 84m <sup>2</sup>	3x 84m <sup>2</sup>	2x 84m <sup>2</sup> + 1x103m <sup>2</sup>	9	775m <sup>2</sup>
4- Raum WE =	1x 114m <sup>2</sup>	1x 114m <sup>2</sup>	1x123m <sup>2</sup>	3	351m <sup>2</sup>
Gesamt	502m <sup>2</sup>	502m <sup>2</sup>	394m <sup>2</sup>	16WE	= 1.398m <sup>2</sup>
Balkone, Terrassen	33m <sup>2</sup>	33m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>		

Haus 2	EG	1.OG	2.OG	Gesamt Anzahl	Gesamt Fläche
2- Raum WE =	2x 68m <sup>2</sup>	2x 68m <sup>2</sup>	-	4	272m <sup>2</sup>
3- Raum WE =	3x 84m <sup>2</sup>	3x 84m <sup>2</sup>	2x 84m <sup>2</sup> + 1x103m <sup>2</sup>	9	775m <sup>2</sup>
4- Raum WE =	1x 114m <sup>2</sup>	1x 114m <sup>2</sup>	1x 123m <sup>2</sup>	3	351m <sup>2</sup>
Gesamt	502m <sup>2</sup>	502m <sup>2</sup>	394m <sup>2</sup>	16WE	= 1.398m <sup>2</sup>
Balkone, Terrassen	33m <sup>2</sup>	33m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>		

Haus 3	EG	1.OG	2.OG	Gesamt Anzahl	Gesamt Fläche
2- Raum WE =	-	2x 69m <sup>2</sup>	-	2	138m <sup>2</sup>
3- Raum WE =	-	2x 80m <sup>2</sup>	-	2	160m <sup>2</sup>
4- Raum WE =	-	-	1x 97m <sup>2</sup> + 1x 114m <sup>2</sup>	2	211m <sup>2</sup>
Gesamt		298 m <sup>2</sup>	211m <sup>2</sup>	6WE	= 509m <sup>2</sup>
Balkone, Terrassen		24m <sup>2</sup>	26m <sup>2</sup>		

Gesamt Wohneinheiten = 38 WE = 3.305m<sup>2</sup>

#### Haus 3 EG- Gewerbe – Nutzflächen

- Praxis (Allgemeinarzt)	178m <sup>2</sup>	
- Sozialstation oder Physiotherapie / Zahnarzt	153m <sup>2</sup>	
Gesamt		2 NE = 331m <sup>2</sup>

#### Haus 4 Einfamilien Wohnhaus

6-Raum WE Wohnfläche = 239m<sup>2</sup>

#### Stellplatznachweis PKW

barrierefreies Wohnen Haus 1+ Haus 2 : 2x 16WE	= 32 WE x 1,5	= 48 Stpl.
Wohnen und Gesundheit / Wohnen :	6 WE x 1,5	= 9 Stpl.
Wohnen und Gesundheit / Praxis Nutzfläche	<u>250m<sup>2</sup> /30m<sup>2</sup></u>	= 8 Stpl.
Gesamt Bedarf Stellplatzanzahl Planung		65 Stpl.
Vorgesehen Tiefgarage mit 42 Stpl. und Freiaufstellung		= 68 Stpl.

#### Fahrradstellplätze Nachweis

barrierefreies Wohnen Haus 1+ Haus 2 : 2x 16WE	= 32 WE x 1,5	= 48 Stpl.
Wohnen und Gesundheit / Wohnen :	6 WE x 1,5	= 9 Stpl.
Wohnen und Gesundheit / Praxis Nutzfläche	<u>250m<sup>2</sup> /30m<sup>2</sup></u>	= 8 Stpl.
Gesamt Stellplatzanzahl Planung		65 Stpl.

geplanter Fahrradraum in Tiefgarage 2x 28 Stpl. = 56 Stpl.  
 Geplante Abstellbox im Außenraum 2x 12 Stpl. = 24 Stpl.

#### Kennziffern oberirdisch inklusive Freisitzflächen

<u>Flächen Haus 1</u>	EG	1.OG	2.OG	Gesamt	Anteil
Bruttogeschossfläche	743m <sup>2</sup>	743m <sup>2</sup>	552m <sup>2</sup>	2.038m <sup>2</sup>	100%
Nutzfläche Wohnen	535m <sup>2</sup>	535m <sup>2</sup>	444m <sup>2</sup>	1.514m <sup>2</sup>	74%
Verkehrsfläche	109m <sup>2</sup>	93m <sup>2</sup>	53m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>	12,5%
Konstruktionsfläche				269m <sup>2</sup>	13,5%

<u>Flächen Haus 2</u>	EG	1.OG	2.OG	Gesamt	Anteil
Bruttogeschossfläche	743m <sup>2</sup>	743m <sup>2</sup>	552m <sup>2</sup>	2.038m <sup>2</sup>	100%
Nutzfläche Wohnen	535m <sup>2</sup>	535m <sup>2</sup>	444m <sup>2</sup>	1.514m <sup>2</sup>	74%
Verkehrsfläche	109m <sup>2</sup>	93m <sup>2</sup>	53m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>	12,5%
Konstruktionsfläche				269m <sup>2</sup>	13,5%

<u>Flächen Haus 3</u>	EG	1.OG	2.OG	Gesamt	Anteil
Bruttogeschossfläche	428m <sup>2</sup>	428m <sup>2</sup>	294m <sup>2</sup>	1.150m <sup>2</sup>	100%
Nutzfläche	331m <sup>2</sup>	322m <sup>2</sup>	237m <sup>2</sup>	890m <sup>2</sup>	77%
Verkehrsfläche	35m <sup>2</sup>	37m <sup>2</sup>	27m <sup>2</sup>	99m <sup>2</sup>	8,5%
Konstruktionsfläche				161m <sup>2</sup>	4,5%

<u>Flächen Haus 4</u>	EG	1.OG	Gesamt	Anteil
Bruttogeschossfläche	147m <sup>2</sup>	147m <sup>2</sup>	294m <sup>2</sup>	100%
Nutzfläche	121m <sup>2</sup>	118m <sup>2</sup>	239m <sup>2</sup>	77%
Konstruktionsfläche			55m <sup>2</sup>	14,5%

<u>Gesamtflächen</u>	Haus 1	Haus 2	Haus 2	Haus 4	Gesamt
Bruttogeschossfläche	2.038m <sup>2</sup>	2.038m <sup>2</sup>	1.150m <sup>2</sup>	294m <sup>2</sup>	5520 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.514m <sup>2</sup>	1.514m <sup>2</sup>	890m <sup>2</sup>	239m <sup>2</sup>	4157 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	255m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>	99m <sup>2</sup>		609 m <sup>2</sup>
Konstruktionsfläche	269m <sup>2</sup>	269m <sup>2</sup>	161m <sup>2</sup>	55m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>

### **Kennziffern Unterirdisch**

<u>Flächen Kellergeschoss</u>	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Gesamt
Bruttogeschossfläche	429m <sup>2</sup>	429m <sup>2</sup>	428m <sup>2</sup>	148m <sup>2</sup>	1434 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	270m <sup>2</sup>	270m <sup>2</sup>	283m <sup>2</sup>	121m <sup>2</sup>	944 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	82m <sup>2</sup>	82m <sup>2</sup>	69m <sup>2</sup>		233m <sup>2</sup>
Funktionsfläche	31m <sup>2</sup>	31m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>		82m <sup>2</sup>
Konstruktionsfläche	46m <sup>2</sup>	46m <sup>2</sup>	56m <sup>2</sup>	27m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>

### Flächen Tiefgarage

Bruttogeschossfläche	1051m <sup>2</sup>
Nutzfläche	990m <sup>2</sup>

### Flächen Hausmeisterservice

Bruttogeschossfläche	412m <sup>2</sup>
Nutzfläche	348m <sup>2</sup>

Erfurt den 02.05.2016