

[Vorhabenbeschreibung]

HOT729 „Wohnen am Klostergut“

Bauort: 99098 Erfurt OT Hochstedt, Brunnenstraße 15
Gemarkung Hochstedt Flur 1, Flurstücke 4/16; 4/19; 4/3; 4/4, 4/5, 4/6

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das für die Historie der Stadt Erfurt wertvolle ehemalige Klostergut Hochstedt, welches seit ca. 20 Jahren brach liegt zu sanieren, Teile zu rekonstruieren, sowie die Gesamtanlage durch eine Erweiterung mit Einfamilienhäusern, städtebaulich zu ergänzen.

Städtebauliche Situation/Lage

Der Ort Hochstedt ist ein östlicher Stadtteil der Landeshauptstadt Erfurt und liegt knapp 10 km von der Innenstadt entfernt. Die Bundesstraße 7, die die Städtekette Gotha-Erfurt-Weimar-Jena verbindet, ist ca. 3 min und die Autobahn A4 ca. 8 min entfernt. Der *Vieselbacher Bahnhof*, der an der Zugstrecke Erfurt-Weimar liegt, ist ca. 1,3 km nördlich der Anlage über Fahrwege und die Landstraße gut erreichbar. Seit Mitte der 90er Jahre ist Hochstedt zur Stadt Erfurt zugehörig. Hier wohnen ca. 275 Einwohner.

Das Dorf liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend im Tal des Vieselbachs, der am Rande des Grundstücks verläuft. Das Grundstück selbst ist das Herzstück des Dorfes und erstreckt sich vom Zentrum bis zum östlichen Rand. Es ist geprägt durch Wiesen, den Vieselbach, einen Waldbestand und den nahegelegenen Weiher (Hochstedter Teich). Insgesamt liegt das Grundstück ruhig inmitten einer intakten Dorfstruktur.

Hochstedt selbst ist eine der ältesten Siedlungen in der Umgebung, seit 1104 erwähnt und war im Mittelalter einer der typischen Waidorte um Erfurt herum. Das hier zum Verkauf stehende Klostergut war bis zur Säkularisierung ein Wirtschaftshof zum Erfurter Peterskloster zugehörig und seitdem immer in Familienbesitz.

Das Plangebiet wird von den Straßen *Zum Landhaus*, *Brunnenstraße*, dem *Flachsweg* und der *Teichanlage Hochstedt* umschlossen. Entlang der angrenzenden Straßen befinden sich hauptsächlich einzelne Wohngebäude, von denen einige eine Scheune haben, durch die unterschiedliche Hofsituationen entstehen.

Das Klostergut wurde als Wirtschaftshof, der dem Erfurter Peterskloster zugehörig war, gegründet. Der Hof mit dem Herrenhaus, welches 1739 errichtet wurde, ist ein Kulturdenkmal nach §2 THDSchG.

Die Gutsanlage befindet sich mitten im Dorf und bildete bis in die 1990er Jahre sowohl eine wirtschaftliche wie auch räumliche Symbiose mit dem Dorf.

Als Grundlage für die vorliegende Planung diente der *Städtebauliche Rahmenplan* der Landeshauptstadt Erfurt für den Ortsteil Hochstedt vom Architekturbüro Dr. Walther + Walther aus dem Jahre 1999. Die Teilung des Areals, in die Fläche des ehemaligen Klostergutes und in die Baulandfläche für acht Einfamilienhäuser, wurde übernommen.

Städtebauliches Konzept

Das Klostergut ist die älteste Anlage im Ort, mit der Kirche zusammen, dem Vieselbach und den durch Backstein und Fachwerk geprägten Häusern das Herzstück des Ortes. Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist, dass der Dreiseitenhof in der ursprünglichen Kubatur wieder errichtet wird, wobei nur noch das Herrenhaus erhalten werden kann, sowie durch einen neuen Straßenverlauf so freigestellt wird, dass das Gut als Ganzes für den Ort wieder erlebbar wird.

Alle Neubauten bekommen ortstypische Satteldächer. Die Traufen und Firste der Ersatzneubauten des Gutshofes orientieren sich an den ehemaligen Wirtschafts- und Stallgebäuden und sind in der Höhe so gestaffelt, dass das Herrenhaus als höchstes, das wichtigste Gebäude im Ensemble bleibt.

Die Neubauten der acht Einfamilienhäuser, im Folgenden Landhäuser genannt, wurden als Einzelhäuser mit Vorgärten, -höfen und Nebengebäuden im Hofbereich nach Vorbild der ortstypischen Wohnhäuser geplant.

Die Grundstücke der Landhäuser werden in ähnlich breite Flächen, entlang der neuangelegten, nord-süd-verlaufenden Erschließungsstraße angeordnet. Durch die Straße entsteht eine Sichtachse auf die ca. 100m südlich gelegene St. Pankratius Kirche.

Trotz der großen Neu- und Umbaumaßnahmen soll die versiegelte Fläche geringgehalten werden und das bestehende Großgrün innerhalb der baulichen Anlage weiterhin erlebbar sein, sodass die dem dörflichen Charakter entsprechende Garten- und Hofanlage als Begegnungsstätte fungieren kann.

Die Flächen der zwei ehemaligen großen Stallgebäude der LPG werden entsiegelt.

Erschließung/Verkehr

Alle Gebäude und deren zugehörige Stellplätze werden über die neuangelegte Straße erschlossen. Auch die Ver- bzw. Entsorgung inkl. Medieneerschließung und Zufahrt für die Feuerwehr wird über diese geregelt. Alle Anschlüsse der Versorger sollen, an die im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Parallel zur Straße verläuft ein oberirdisches Entwässerungssystem für das anfallende Regenwasser, welches durch Mulden realisiert wird. Diese werden an den Einfahrten und Eingängen der Landhäuser überbrückt.

Die innere Anlage des Gutshofes bleibt vom privaten PKW-Verkehr komplett frei. Die nördliche Einfahrt dient als Bedarfszufahrt zum Be- und Entladen von PKW, sowie Umzugsfahrzeugen oder für den Rettungsdienst. So kann eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im Hof sichergestellt werden.

Stellplätze/Tiefgarage

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für PKW finden Platz in der Tiefgarage, in einer oberirdischen Parkanlage nördlich des Hofes bzw. in den Doppelparkern auf den Grundstücken der Landhäuser. Die Einfahrt in die Tiefgarage befindet sich neben dem Herrenhaus an der Dorfstraße und ist unter der höher gelegenen südlichen Terrasse des Hofes geplant. Das Dach wird sich so in die Topografie eingliedern und begrünt werden, dass die Tiefgarage als solche kaum wahrnehmbar sein wird und die Mauer, die den südlichen Abschluss des Hofes bildet, wieder errichtet wird. Die ansonsten umschlossene Stellplatzfläche erhält eine Frischluftversorgung über Lüftungsschächte und -schlitze auf dem Gründach.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden in Räumlichkeiten angrenzend zur Tordurchfahrt des Gutshauses, in der Tiefgarage und in den Nebengebäuden der Landhäuser, sowie im Innenhof untergebracht.

Gebäude/-typen

Alle Gebäude werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Das Kloostergut umfasst das Gutshaus, das anschließende Laubenganghaus anstelle des ehemaligen Stallgebäudes, sowie fünf verschiedene Typen Reihenhäuser anstelle der ehemaligen Scheunen und Wirtschaftsgebäude.

Zielstellung ist es, auf dem Gelände eine große Vielfalt an Wohnraum anzubieten. Die 8 Landhäuser und die 14 Reihenhäuser sind als Einfamilienhäuser konzipiert. Das Laubenganghaus bietet 9 kleine barrierefreie Wohnungen. Im Gutshaus wird aufgrund des Denkmalstatus die Grundstruktur weitgehend erhalten. Das Dachgeschoss wird ausgebaut, so dass inklusive Weinberghaus 6 große Wohnungen entstehen.

Der Dreiseitenhof erfährt an der nördlichen Seite eine Durchbrechung, so dass dort eine Eingangsgeste für den Innenhof geschaffen wird. Das historische Eingangstor des Gutsgebäudes wird weiterhin als solches für Fußgänger und Fahrräder genutzt.

Im Süden wird der ehemalige Gutshof von einer raumbildenden Natursteinmauer, die auf ein höhergelegenes Gelände führte, begrenzt. Dieser Höhensprung wird in der Planung für eine Tiefgarage genutzt.

Bis auf die Reihenhäuser vom Typ A und die Landhäuser vom Typ B haben alle Gebäude eine Ost-West-Ausrichtung.

Das Gutshaus ist ein traufständiges Gebäude mit einem Krüppelwalmdach. Das Kellergeschoss besteht aus zwei Gewölbetonnen und wurde wie das Erdgeschoss massiv aus den örtlichen Sandsteinen gemauert. Das Obergeschoss hat ein Fachwerk mit Ausfachungen aus Sandsteinen in Lehmörtel und wurde mit einem Unterputz aus Lehm und einem Oberputz aus Kalk ohne Zierelementen verputzt. Das Dachgeschoss besteht aus einem Holzdachstuhl, der mit Biberschwanzziegeln gedeckt ist.

Im Gutshaus sollen fünf Wohneinheiten geschaffen werden, von denen die nördlichen im EG und OG barrierefrei sind und vom Treppenhaus des Laubenganghauses erschlossen werden.

Das Laubenganghaus, in dem die Westmauer des ehemaligen Pferdestalls integriert wird, schließt sich nördlich an das Gutshaus an. Hier wird der Laubengang als historisches Zitat betrachtet, um die Erschließung des langgestreckten Gebäudes gut zu organisieren. Das Treppenhaus wurde bewusst neben das Gutshaus gesetzt, um Teile des Gutshauses barrierefrei nutzen zu können und eine zusätzliche Zugänglichkeit zum Keller zu schaffen.

In dem dreigeschossigen Gebäude sind neun Wohneinheiten integriert, die alle barrierefrei sind. Der namensgebende Laubengang bietet einen geschützten Ausblick in den Innenhof. Die Erschließungsbereiche dienen als Kommunikationszonen und Begegnungsräume. Das Treppenhaus, welches das Laubenganghaus mit dem Gutshaus verbindet, bildet durch seine Verglasung in der östlichen Fassade eine, nach Außen erlebbare, Fuge zwischen Bestand und Neubau. So setzt der Neubau sich vom Bestand ab, bei gleichzeitiger Integration.

Sowohl beim Gutshaus als auch beim Laubenganghaus sind die Aufenthaltsräume grundsätzlich von der Straßenseite abgewandt und zum Hof hin orientiert.

Die Reihenhäuser, die räumlich den Gutshof wieder schließen, sind alle im gleichen Stil und von ähnlicher Größe geplant. Diese sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Eckhaus vom Typ E hat eine Sonderstellung durch seine Lage und ist größer als die anderen Einfamilienhäuser. Die Häuser vom Typen B und C sind durch ihre Hanglage in Split-Level-Bauweise ausgeführt und haben ein halbes Untergeschoss, welches als Kellergeschoss fungiert. Die beiden südlichen Reihenhäuser Typ C sind durch die gegebene Topografie um 40cm höher als die nördlichen beiden Reihenhäuser vom Typen C gesetzt, so dass ein durchgehender Versprung im Gelände, der Traufe und dem First entsteht. Die Reihenhäuser bilden in ihren äußeren Maßen und der Gestaltung der Dachform die ehemaligen Nebengebäude ab. Vereinzelt Gaupen sind dem historischen Bestand entlehnt.

Die Landhäuser sind in zwei Typen kategorisiert, wobei der Typ A parallel und der Typ B orthogonal zur Straße ausgerichtet ist. Die beiden Varianten sind für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben, so dass durch eine lockere Bebauung eine stimmige Varianz in der Ansicht entsteht. Es sind ein bis zwei Vollgeschosse, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Wie in dem ehem. Gutshof wird auch auf den Grundstücken der Landhäuser eine Hofsituation durch die Haupt- und Nebengebäude geschaffen. Die Terrassen sind für optimale Sicht- und Belichtungsverhältnisse nach Süden ausgerichtet und haben eine gestaffelte Anordnung.

Fassaden/Gestaltung

Alle Gebäude des gesamten Bauvorhabens sind auf ein grundlegendes Konzept mit einheitlicher Gestaltung abgestimmt, so dass sich ein „roter Faden“ durch das Gesamtareal zieht. Der Bestand ist als solcher zu erkennen

und der Neubau ordnet sich unter; dennoch gibt es Gemeinsamkeiten in Farbspektren, Formaten und Materialien. So sind die Gauben vom Gutshaus, Haus Typ D und Typ A, die nach außen gewandt sind, alle identisch in Größe und Materialität. Auch die Dacheinschnitte beim Gutshof, Haus Typ B, D und E sind in Tiefe und Höhe gleich; einzig die Breite variiert. Es gibt verschiedene festgelegte Fensterformate, welche sich jedoch in allen Gebäuden wiederfinden. Es gibt bei allen Landhäusern und Reihenhäusern einen Sockel und ein Traufgesims.

Die Fassaden des Gutshauses sind wie in allen anderen Gebäuden des Bauvorhabens in heller, abgetönter Farbigekeit wiederzufinden, jedoch nach restauratorischen Befunden herzustellen. Jedes Gebäude und jeder Typ hat charakteristische Züge, um eine eigene Identifikation im Gesamtgefüge zu erhalten. So können sich einzelne Teile der Fassaden der Landhäuser durch Material-, Struktur- oder Farbwahl absetzen. Damit ist gewährleistet, dass ein Ensemble geschaffen wird, welches als Einheit durch einen durchgehenden Sprachduktus in Material und Kubatur wahrgenommen werden kann und dennoch jedes Gebäude seine individuelle Adressbildung erhält.

Planungskennzahlen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan HOT729

Gemarkung Hochstedt, Flur 1

- Baugebiet WA 1 – Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser	7.708 m ²
- Baugebiet WA 2 – Einfamilienhäuser	5.798 m ²
- Größe des Plangebiets	17.768 m ²

Planungskennzahlen WA 1

- Geschossfläche	4.806 m ²
- Wohnfläche gesamt	3.047 m ²
- Anzahl der Vollgeschosse	2 bis max. 3
- Anzahl der Wohneinheiten	29
- PKW Stellplatzanzahl	42
- Fahrradstellplätze	88

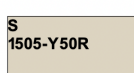
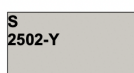
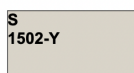
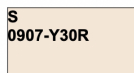
Planungskennzahlen WA 2

- Geschossfläche	1.540 m ²
- Wohnfläche gesamt	1.209 m ²
- Anzahl der Vollgeschosse	2
- Anzahl der Wohneinheiten	8
- Stellplatzanzahl	16
- Fahrradstellplätze	32

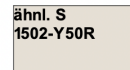
Bemusterung WA1

Dachziegel: Glattziegel, natur-rot, z.B. Creaton Domino

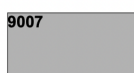
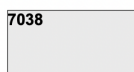
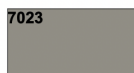
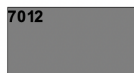
NCS Farbcodes Referenzfarbtöne Putz



Pigmentierte Öllasur Holzschiebeelemente, sowie sichtbare Holzbauteile



RAL Farbcodes Außentüren, Fenster, Fensterbänke, Attikableche, Absturzsicherungen



Zinkblech Dachrinnen und Fallrohre

