

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Erfurt MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“

## Vorhabensbeschreibung

### Inhalt

1. Lage .....	2
2. Städtebau .....	2
3. Variabilität .....	2
4. Gartenhöfe/Freiraum/Quartiersplatz.....	3
5. Erschließung .....	4
6. Ruhender Verkehr .....	4
7. Tiefgaragenabfahrt.....	4
8. Grundrisse .....	5
9. Konstruktion .....	5
10. Fassaden.....	5
11. Dächer .....	6
12. Brandschutzkonzept.....	6
13. Freianlagenkonzept.....	6
14. Vegetation.....	7
15. Material und Ausstattung.....	7
16. Entwässerung.....	7

## 1. Lage

Zwischen Rieth und Gera-Park hat das Grundstück großes Potential, den Übergang zwischen Großsiedlung und Landschaft neu zu definieren. Wo vor einigen Jahren eine elfgeschossige „Wohnscheibe“ eine harte städtebauliche Kante zur Gera-Aue markierte, hat sich nach ihrem Abriss der Park mit Wiese und Bäumen ausgedehnt. Die sanft modellierte Topografie lässt den einstigen Gebäudestandort erahnen und gibt den Blick ins Grüne Tal frei.

## 2. Städtebau

Das übergeordnete Thema des Konzeptes ist eine neue Maßstäblichkeit, welche die bestehenden Groß-Wohnsiedlungen ergänzt und städtebaulich aufwertet. Eindeutige Zuordnungen von privaten und öffentlichen Freiräumen führen zu entsprechender Aneignung und Nutzung der Flächen. Die baulichen Volumina entlang der Tallinner Straße orientieren sich an dem gegenüberliegenden fünfgeschossigen Bestandsgebäude. Es erfolgt eine Aufgliederung in baulich gleiche Einheiten, die funktionierende Hausgemeinschaften von aktuell ca. 5-16 Parteien ermöglichen. Schachbrettartig versetzt erzeugen die Gebäude räumlich definierte Gartenhöfe, die jeweils zwei Häusern zugeordnet sind. Diese sind so aufgeweitet, dass Durchblicke von Hof zu Hof und in die Gera-Aue möglich sind. Die Höhenentwicklung der Häuser orientiert sich im Süden an der Fünfgeschossigkeit des Bestandes, während sie sich Richtung Park bis auf drei Geschosse herab bewegt. Hierdurch sind Blickbezüge und die Verzahnung von Grün und Wohnanlage gewährleistet. Das Thema „Gartenstadt mit System“ wird durch ein gerastertes Feld, in dem sich Wohngebäude mit Gartenflächen abwechseln, interpretiert. Auf diese Weise werden die Gärten mit dem Wohnquartier verflochten. Zwei fünfgeschossige Gebäude liegen dicht an der Tallinner Straße und bilden dort eine städtebaulich wichtige Raumkante.

## 3. Variabilität

Durch variable Hausabstände in Nord-Süd und Ost-West Richtung ist das städtebauliche Prinzip flexibel und ermöglicht somit eine Umsetzung in industrialisierter systemischer oder modularer Bauweise. Die Aufgabe zur Umsetzung der zu errichtenden Wohnanlage als System- oder Modulbauweise wurde bereits im städtebaulichen Wettbewerb festgeschrieben und ist die Grundlage der Würdigung des Projektes im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen.

In der Ost-West Richtung muss die Gassenbreite mindestens 3,50 m betragen (Feuerwehr) und sollte aus städtebaulicher Sicht 5,00 m Breite nicht überschreiten. In dieser Achse eröffnet sich der räumliche Spielraum, den es braucht, um die Umsetzbarkeit der Bebauung in System- oder Modulbauweise zu ermöglichen.

Das gesamte Baugebiet wird möglichst weit Richtung Nord-Osten auf dem Grundstück platziert, um viele Bestandsbäume an der Westseite zu erhalten.

#### 4. Gartenhöfe/Freiraum/Quartiersplatz

Zur Tallinner Straße präsentiert sich das Quartier mit einem Auftaktplatz. In Hochbeeten gepflanzte Bäume (unterbaute Fläche) bilden ein Blütendach über Sitzgelegenheiten und einem Bouleplatz, mit dem der Auftaktplatz bespielt wird. Der blühende Hain macht den Zugang zum Viertel für Gäste und Spaziergänger sichtbar.

Inmitten der Häuser, im Herzen der Anlage, befindet sich der zentrale Quartiersplatz. Zwischen Kiez Café und Quartierstreff entsteht hier ein urbanerer Freiraum. Mehrstämmige Gehölze spenden Schatten und bilden in Kombination mit entsprechender Beleuchtung ein optisches Highlight. Eine Einbindung von Bänken und lockere Bestuhlung vor dem Quartierstreff dienen als Treffpunkt für Bewohner und laden ein, sich niederzulassen und das Treiben zu beobachten.

Drei Spielplätze mit einer Fläche von insgesamt ca. 800 m<sup>2</sup> liegen abseits der Gassen an den Rändern des grünen Rahmens. So wird den Kindern ein sicheres Spiel und ein Naturerleben ermöglicht. Die Spielplätze unterscheiden sich in ihrer Gestaltung und bieten jeweils einer bestimmten Altersstufe ein bestmögliches Erlebnis. Die Übergänge zwischen Kleinkinder-, Kinder- und Jugendspiel sind dabei fließend, sodass keine Nutzergruppe isoliert wird. Für die Erwachsenen ist eine Boule Fläche auf dem Auftaktplatz als "Spielplatz" vorgesehen.

Die Gärten erfüllen mehrere Funktionen. Die Erdgeschosswohnungen haben Zugang zu ihren jeweiligen Privatgärten. Diese sind von Hecken eingerahmt, um die nötige Privatsphäre zu bieten. Zur Auswahl stehen dabei verschiedene Arten, z.B. immergrüne Liguster- oder Bambushecken sowie Buchenhecken mit schönem Wuchs und Herbstfärbung. Nicht nur die Terrassen, auch die Rasen- und Pflanzflächen in den Gärten sind barrierefrei erreichbar. Wo es der Brandschutz (Anleiterflächen für die Feuerwehr) zulässt, werden kleine Obstgehölze gepflanzt, welche den Gärten mit ihren Blüten und Früchten den Charakter einer Streuobstwiese verleihen und Nährgehölze für Vögel, Bienen und zahlreiche Insekten sind.

Neben den Privatgärten gibt es auch halböffentliche, sogenannte Grillgärten, die den jeweiligen Hausgemeinschaften im Bereich der Eingänge von jeweils zwei Gebäuden zugeordnet werden. Die Bewohner dieser Häuser können beisammensitzen und gemeinsam essen, trinken und sich austauschen. Die Gärten sind hausseitig barrierefrei erreichbar. Der Höhenunterschied zu den Erschließungswegen, der sich an manchen Stellen ergibt, wird mit Gartentreppen überwunden.

Öffentlich zugänglich sind die urban-gardening Bereiche. In diesen sind Hochbeete verortet, in denen Obst, Gemüse oder Kräuter angebaut werden können. Damit die Beete von allen Menschen gleichermaßen komfortabel genutzt werden können, sind sie unterschiedlich hoch.

Die Dachentwässerung soll zur Bewässerung der Gärten genutzt werden. Die Gartenflächen werden von den Bewohnern genutzt und verantwortlich gepflegt. Die Kosten für Bewirtschaftung des Quartiers werden dadurch auf ein Minimum reduziert. Die Identifizierung der Bewohner mit dem Gebiet gleichzeitig gesteigert.

## 5. Erschließung

Die Erschließung der Gebäude erfolgt mittels zweier Hauptwege („Gassen“), die über den Quartiersplatz zu einem Ringweg verbunden sind. In der Abfolge des Weges wechseln sich die Themen „Enge“ und „Weite“ ab und erzeugen damit eine abwechslungsreiche Raumfolge. Die Gassen sind zum Befahren durch die Feuerwehr geeignet, ansonsten aber Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten.

Zwischen den Häusern befinden sich die Zugänge zu den Gebäuden, ausgenommen die Gebäude 1 und 3, welche ihre Zugänge über die Gassen haben.

Die Müllentsorgung erfolgt über dem jeweiligen Haus zugeordneten Müllraum im Untergeschoss.

Ganz im Westen des Plangebiets wird der Bestandsweg, der direkt in die Gera-Aue und über den Mühlgraben führt, erneuert und barrierefrei gestaltet. Ebenso wird der Anschluss an das Grundstück der Schule erhalten.

Die Hauptwege dienen als Zuwegung und gleichzeitig als Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die Löschfahrzeuge können entlang des Weges aufgestellt werden und haben ausreichend Platz, um mit der Drehleiter die höher gelegenen Stockwerke zu erreichen. Auf der West- und Ostseite des Quartiers sind Zufahrten und Aufstellflächen mit z.B. Rasengittersteinen befestigt, um eine reibungslose Rettung der Bewohner im Brandfall zu gewährleisten.

## 6. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird größtenteils in einer Tiefgarage unter den Häusern 1 bis 7 untergebracht. Die Tiefgarage wird von der Tallinner Straße über eine Ein- und Ausfahrt im Haus 1 erschlossen.

Die Erschließung in die einzelnen Wohnhäuser erfolgt über einen internen Treppenraum mit Aufzug. Die Rettungstreppenräume liegen im Bereich der Hauseingänge und dienen gleichzeitig der allgemeinen äußeren Erschließung der Tiefgarage.

Weitere 4 Stellplätze, speziell für Besucher bzw. Dienstleister im Wohngebiet, befinden sich am südwestlichen Grundstücksrand. Die Einfahrt ist direkt neben der Tiefgarageneinfahrt. Damit wird die Ein- und Ausfahrtsituation für die gesamte Anlage kompakt gehalten. Die Stellplatzzufahrt wird mit der notwendigen Feuerwehrezufahrt für die westlich gelegenen Aufstellflächen kombiniert.

Entlang der Wege, in Nähe der Hauseingänge, sind zusätzlich zu den in der Tiefgarage vorgesehenen Fahrrad-Abstellmöglichkeiten Fahrradständer für Besucher verortet. In der Tiefgarage sowie in den Fahrradräumen der Gebäude sind 224 Fahrradstellplätze vorgesehen. Weitere ca. 90 Stellplätze befinden sich im Freiraum entlang der Gassen.

## 7. Tiefgaragenabfahrt

Die Tiefgaragenzu- und abfahrt im Zusammenhang mit Haus 1 wird über eine Länge von ca. 10,00 m aus Lärmschutz- und optischen Gründen baulich verkleidet und begrünt. Somit entsteht eine „grünen Welle“ entlang des Weges.

## 8. Grundrisse

Die Einzelhäuser der Anlage sollen durch ihre kompakte Form eine wirtschaftliche Errichtung und eine ökonomische Bewirtschaftung ermöglichen. Kompakte Treppkerne erschließen zwei bis vier Wohneinheiten pro Ebene. Alle versorgungsrelevanten Bereiche sind um diese Kerne angesiedelt und ermöglichen eine optimale Leitungsführung der Ver- und Entsorgung. Die Grundrissorganisation optimiert die Erschließungszonen und bieten Wohnungsgrößen von 2-Raumwohnungen ab ca. 45 m<sup>2</sup> bis 5-Raumwohnungen bis max. ca. 135 m<sup>2</sup>.

Nach derzeitigem Planungsstand können in den 10 Gebäuden 135 Wohnungen untergebracht und der Wohnungsmix wie folgt vorgesehen werden:

36 Wohnungen bis 70m<sup>2</sup> und 99 Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 11.550 m<sup>2</sup>.

Es gibt eine Gewerbeeinheit mit ca. 90 m<sup>2</sup> an der Tallinner Straße im Haus 3.

Im Haus 1 befinden sich eine ca. 41 m<sup>2</sup> große Fahrradwerkstatt mit zugeordneten Fahrradstellplätzen. Am inneren Quartiersplatz wird im Erdgeschoss ein Quartierstreff und ein Kiez Café mit 40 Sitzplätzen angeordnet. Diese werden auch zur Belebung des Platzes beitragen. Eine Ausweitung auf den Platz in Form von Tischen und Stühlen wäre wünschenswert.

Für die Erdgeschosswohnungen der Gebäude entlang der Tallinner Straße ist eine lichte Raumhöhe von ca. 3,50 Meter vorgesehen. Daraus ergibt sich eine städtebauliche Betonung und verbessert die Nutzungsqualität.

Die notwendigen Abstell- und Technikflächen werden in der Tiefgarage oder Untergeschoss der Gebäude vorgesehen.

Es für die Wohnungen Loggien vorgesehen, welche sich hauptsächlich an den Ecken der Gebäude wiederfinden.

## 9. Konstruktion

Die Konstruktion für die Gebäude wird aus Stahlbetonelementen hergestellt, welche seriell im Werk vorgefertigt und just in time zur Montage auf die Baustelle geliefert werden.

Die Tiefgarage wird in klassischer Stahlbeton Bauweise unter teilweiser Verwendung von Fertigteilen errichtet.

## 10. Fassaden

Das Fassadenbild wird durch den Wechsel zwischen Fenstern und geschlossenen Flächen geprägt. Die Fenster werden als bodentiefe Fenster ausgebildet. Strukturierte Fensterfaschen stellen ein Gestaltungselement in der Fassade dar.

Die gewählten Fensteröffnungen erreichen mindestens die geforderte notwendige Belichtung

Für die materielle Ausformung der Fassaden:

1.) Entlang der Gassen und des Quartiersplatzes ist ein Material vorgesehen, welches in Farbigkeit und Format auf die Gehwegbeläge abgestimmt ist. In den erarbeiteten

Varianten der Planung sind bspw. Klinker bzw. Klinkerriemchen, Faserzementplatten oder auch Holz an der Fassade in Kombination mit einem passenden Material für die Gehwege denkbar. Somit werden die Gassen und der Quartiersplatz optisch betont und bringen in Kombination mit den Gartenfassaden Lebendigkeit ins Gesamtbild.

2.) Die Fassaden entlang der Gärten und dem Park bekommen einen einheitlichen, hellen Farbton, der bspw. als Putzfassade umgesetzt werden kann. Diese Fassaden erhalten zusätzlich eine Fassadenbegrünung, die den Gartencharakter betont und den sommerlichen Hitzeschutz sowie die Luftqualität im Gebiet verbessern.

Die Loggien werden in Richtung Gärten, Gassen und Plätzen angeordnet. Diese treten als Kuben zurück und integrieren sich farblich in die Fassaden.

## 11. Dächer

Alle Dächer sind als Flachdächer auszuführen und bekommen eine extensive Dachbegrünung mit einem Gründachaufbau und zusätzlich Photovoltaikanlagen. Die Dächer werden als Retentionsdächer ausgebildet.

## 12. Brandschutzkonzept

Das Brandschutzkonzept basiert auf der Befahrung der Gassen und des Quartiersplatzes durch die Feuerwehr.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr liegen entlang der Gassen. Entlang dieser werden hierfür im Bereich der Gärten die Wege für die Fahrzeuge der Feuerwehr verbreitert und die notwendige Breite der Aufstellflächen zu generieren.

Die 3-geschossigen Gebäude können mit einer tragbaren Leiter entfluchtet werden. Es wird östlich und westlich des Gebietes Feuerwehrezufahrten geben, die die dortigen Aufstellflächen erschließen. Diese wird westlich mit der Zufahrt der oberirdischen Stellplätze kombiniert.

## 13. Freianlagenkonzept

Das Grundstück an der Tallinner Straße zeichnet sich durch seine außergewöhnliche Lage aus. Von Süden und Westen ist es eingefasst durch großformatige Wohngebäuden und eine Schule, in die andere Richtung öffnet es sich hin zur Gera-Aue. Um den Übergang zwischen Siedlungs- und Naturbereichen fließend zu gestalten wird das neue Quartier mit einem grünen Rahmen eingefasst. Dieser zieht sich von der Gera-Aue entlang der Flanken der geplanten Bebauung bis hin zur Tallinner Straße. In Kombination mit den in Richtung Aue niedriger werdenden Gebäuden fügt sich das Quartier so in die Landschaft ein und leitet von der Stadt in den Park. Zusätzlich zu den Bestandsbäumen, die im grünen Rahmen fast vollständig erhalten werden können, werden weitere Bäume gepflanzt, um dem Rahmen die nötige Dichte zu geben. Ein Großteil der Freianlagen ist mit einer Tiefgarage unterbaut.

## 14. Vegetation

Der Planungsansatz für die Freianlagenplanung ist auf die Vergrößerung des vorhandenen Baumbestandes im Planungsgebiet ausgerichtet. Durch die Ergänzung der Bestandsbäume durch standortgerechte, klimaangepasste Baumarten wird der Grünbestand an der Tallinner Straße langfristig verbessert und zukunftsfähig gemacht. Sämtlichen Schwarzkiefern, die nicht im unterbauten Bereich liegen, können erhalten werden. Im grünen Rahmen, der das Quartier einfasst, ist für große Teilbereiche der Flächen Wiese vorgesehen. Durch die Ansaat einer regional abgestimmten Wiesengesellschaft mit Gräser- und Blumenanteilen wird ein artenreicher Lebensraum geschaffen.

Der Baumhain am Auftaktplatz wird mit dekorativen Stauden- und Gräserpflanzungen ergänzt. Auch Bereiche, die für die Befahrung durch die Feuerwehr vorgehalten werden müssen, werden zum Teil mit robusten Gräserpflanzungen versehen.

## 15. Material und Ausstattung

Das Material der Wege soll in Abstimmung auf die Fassadengestaltung ausgewählt werden. Dabei könnte es sich um Natur- oder Betonsteinpflaster handeln, das farblich an das Material der Gebäude angepasst ist. Weitere Elemente, wie z.B. Abfallbehälter und Leuchten werden ebenfalls in Materialität und Farbigkeit an den Belag und die Fassade angepasst werden.

Auch das Beleuchtungskonzept ist ein Zusammenspiel aus Gebäude und Freiraum. Die Gassen im Quartier sollen eine abgehängte Beleuchtung zwischen den Gebäuden erhalten. Der Weg im Westen soll mit Mastleuchten, die untergeordneten Wege mit Pollerleuchten ausgestattet werden.

## 16. Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll nicht auf dem Grundstück oder im angrenzenden Mühlgraben, sondern nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt im angrenzenden Auenwäldchen über eine dortige Versickerung erfolgen. Dies unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet.

Da es sich bei dem Auenwäldchen um einen geschützten Landschaftsbereich handelt, wird in Abstimmung mit den Umwelt- und Naturschutzamt ein Konzept zur Regenwasserführung und -versickerung entwickelt. Der Regenwassertransport zum Auenwäldchen kann oberirdisch mittels z.B. Rigolen, Muldensystem oder unterirdisch erfolgen. Eine Versickerung in flacher Mulde im Auenwäldchen ist denkbar. Für die Bewirtschaftung der Gärten und Fassadenbegründung ist die Rückhaltung von Regenwasser aus der Oberflächenentwässerung in entsprechenden Behältnissen geplant.