

Ansicht Nordwest\_Domstraße (DOM)

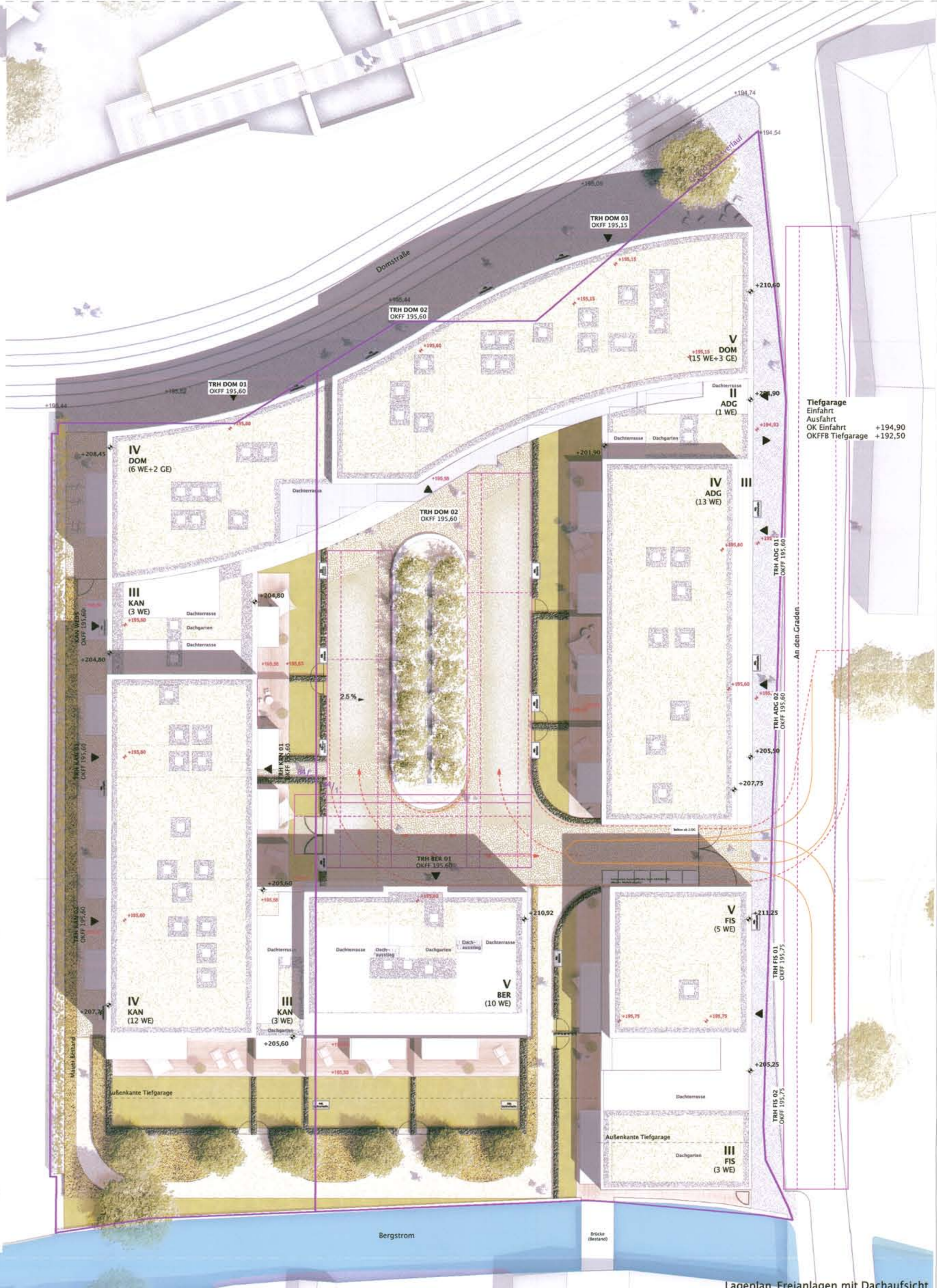


Ansicht Nordost\_An den Graden (ADG)



Ansicht Südwest\_An den Graden (ADG)

Ansicht Südwest\_Am Kanonenschuppen (KAN)



Lageplan-Freianlagen mit Dachaufsicht

- Baum Bestand
- Baum Neupflanzung
- Baum Bestand (Acer platanoides)
- Großstrauchpflanzung (Crataegus crus galli)
- Privatgärten
- Heckerpflanzung (Taxus baccata, Malus)
- Vorpflanzung (Hydrangea mit Vinca)
- Bestandsmauer (mit Efeu bepannt)
- Grundstücksgrenze
- Granitblockstufen (gelb)
- Granitstufen mit Straußfuge
- Fahrradablenkbügel
- Wasserlauf
- Geländer
- Straße
- Granitkleinplaster
- Granitkleinplaster (gelb)
- Rasenfugenplaster
- Rasenwabe / Granitplaster mit Rasenfuge
- Holzterrasse
- Feuerwehrspur
- Feuerwehrauffällige
- Müllauffstellfläche temporär
- extensive Dachbegrünung
- Kiestreifen



Ansicht Südost\_Am Bergstrom (BER)



Ansicht Nordwest\_An den Graden (ADG) | Am Bergstrom (BER)

Ansicht Nordost\_Am Bergstrom (BER) | Am Kanonenschuppen (KAN)



Ansicht Südost\_Domflügel (DOM)

Grundriss

Vermessung:  
Vermessungsbüro Dietl. Roland Krabbel Obvt.  
Pachstraße 20, 99 096 Erfurt  
Tel/Fax: 0361-21169-90 / 85

Projektleitung:  
Kaiser Schmidt Landschaftsarchitekten  
Berchthgauerstraße 121a, 99 099 Berlin  
Tel/Fax: 030-78 90 78 9 / 90

Planer/Zeichner:  
Oswald Schmidt SPANDEK Architekten BDA  
Bismarckstraße 11, 99 084 Erfurt  
Tel/Fax: 0361-77 385 80 / 81

Ausfertigung:  
Erfurt, den 07.07.16

Vorbau- und Erschließungsplan  
DOMQUARTIER  
Wohnen am Domplatz in Erfurt

Planungsmaß: 1:200  
Datum: 11.11.15  
M 1250

Zeichner:  
18K-01-A

Die Übersetzung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landesbauaufsicht Erfurt unter der Aufsicht des gesetzlich verantwortlichen Verwalters zur Ausführung des Vorhabens genehmigt.

Landesbauaufsicht  
THÜRINGEN  
OBERRHEINGRAUBAU  
VERBUNDLÄNDER ERFT  
Erfurt 99113 8412

# DOMQUARTIER IN ERFURT\_Wohnen an der Domstraße

U n t e r l a g e n  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 „An den Graden“

Planung: O s t e r w o l d ° S c h m i d t   EXP!ANDER   Architekten BDA | Weimar





Blick vom Domplatz (Nord-Ost)

### DOMQUARTIER IN ERFURT\_Wohnen an der Domstraße

Der Anspruch auf großzügiges Wohnen mit viel Licht, freier – gleichwohl differenzierter – Aussicht sowie die stadtbaulichen und kontextuellen Forderungen bestimmter Raumkanten formen die Idee zu diesem Entwurf.

Der unaufgeregte Ansatz, die neue Bebauung quasi entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen, eröffnet mit der Verschränkung des Südflügels und dem Lösen des sogenannten "Annexhauses" zunächst eine grüne, luftige Mitte und zudem den erforderlichen wie bereichernden Freiraum zum Bergstrom – vor allem aber wird mit dieser klassischen Quartiersform eine erste und grundsätzliche Gliederung für Wohntypologien angelegt: die Basis für ein differenziertes Angebot zum *Einquartieren*.

## OSTERWOLD°SCHMIDT

Der Flügel am Domplatz [DOM] sticht zuerst durch seinen S-Schwung heraus. Die durchgesteckten Wohnungen der Obergeschosse erhalten gen Domplatz eine Loggia mit zusätzlicher Verglasung, die die Nutzung als *Wintergarten* erlaubt und so nebenher als Klima- und Schallpuffer zweier Räume funktioniert, so dass die grandiose Aussicht an dieser Stelle genossen werden kann. Das Erdgeschoss kann in *bis zu sechs Nutzungseinheiten* unterteilt werden, die das Angebot am Domplatz von typischer *Geschäftsunterlagerung*, über bspw. ein Café an der Spitze (keine störenden Kontaktpunkte zum Wohnen) bis hin zu symbiotischen Nutzungen für z.B. Tagesbetreuungen (ob jung oder alt) im zentralen Bereich schaffen können. An dieser Stelle kann im Zusammenhang der Nutzung ein halböffentlicher Zugang zum Hof für die Quartiersanwohner erzielt werden.

In verwandter Art lagern sich jeweils die Flügel An den Graden [ADG] und Am Kanonenschuppen [KAN] an. Während der Flügel ADG straßenseitig über zurückgezogene Eingänge erreicht wird (Ausnahme hier: barrierefreie Erreichbarkeit nur über TG), gelangt man zum Flügel KAN über eine Erschließungsgasse, die zwischen Neubau und erhaltener Wand des ehemaligen Kanonenschuppens gebildet wird.

Mit ihrer klassischen Ost-West-Ausrichtung nehmen diese Flügel ohne nennenswerte äußere Störfaktoren Wohnungen auf, die sich in diese (mindestens zwei) Himmelsrichtungen erstrecken. Die Spezifik dieser Wohnungen findet sich in der *zentralen Erschließung*, die durchgesteckt und teils kreuzförmig die Funktionen von Kochen, Essen, Wohnen aufnimmt und mit Loggien und Balkonen verbindet (Prinzip verstärkt sich an den Giebelseiten, die durch die Geschossversprünge generiert werden).

Der Südflügel am Bergstrom [BER] nimmt zwei Wohnungen pro Etage auf, die sich zwischen dem Innenhof und dem Bergstrom erstrecken. Der Flügel am Bergstrom ist introvertiert und geborgen, er wird als einziger über den Innenhof erschlossen.

Das freigestellte Haus in Richtung Fischersand [FIS] ermöglicht mit den Erschließungskernen ein „Umwohnen“ und prinzipiell völlig freie Wohnungsteilungen, die hier auch ein „Loftwohnen“ ermöglichen würden.

Mit diesem Gebäude wird der gewünschte Straßenschluss *An den Graden* zur bestehenden Bebauung gen Fischersand gebildet.

Aktuell werden 71 Wohneinheiten im neuen Domquartier und bis zu 6 Gewerbeeinheiten im Domflügel geplant. Alle Wohnungen sind mit Freibereichen ausgestattet: Balkone, Terrassen, Loggien, Dachterrassen erhöhen die Wohnqualität in der Innenstadt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zudem zugeordnete Gartenbereiche. Differenzierte Gestaltungen in den Freianlagen (siehe Freianlagenkonzept) bieten schöne Aufenthalts- und Begegnungsbereiche für die Anwohner, die eine Partizipation an den Qualitäten des Hofes, des Bergstromufers und der urbanen Gasse am Kanonenschuppen ermöglichen.

### Materialien

Langlebige, widerstandsfähige *Materialien* mit optischer und haptischer Ästhetik wie z.B. Klinkerteile und mineralischer Kratzputz sollen im Verhältnis der Live-Cycle-Cost-Betrachtung die Beständigkeit der neuen Bebauung langfristig unterstützen und in unmittelbarer Nähe zum mächtigen Dom das neue Quartier auch selbstbewusst und vereinernd behaupten.

## OSTERWOLD°SCHMIDT

Eine Klinkerauswahl aus Sand-, Beige- und Grautönen soll eine optische Verbindung zum Sandstein des Domes und Kalkstein der Stützmauern bewirken. Die Kombination mit geschlemmtem Klinker und Kratzputz in ähnlicher Tonigkeit und Helligkeit wird an den Fassaden die „Härte“ der neuen Bebauung mildern und eine Gliederung unabhängig von Öffnungselementen, Balkonen, Loggien etc. ermöglichen.

Das Wechselspiel mit filigranen Verglasungen (Loggien zum Domplatz) und subtil verlaufenden Materialperforierungen (Metallgeländer mit Lochung in Anlehnung an den Klinkerverband) sollen die Übergänge vom urbanen Umfeld zu „weichen“ privaten Bereichen mit Raum für viel Individualität unterstützen. Die zunehmende Lochung vom Fußboden zur Brüstungsoberkante gewährleistet Wind- und Blickschutz vor totaler Einsehbarkeit und eröffnet gleichermaßen differenzierte Blickbeziehungen z.B. sitzend oder auch für kleine/junge Menschen. Dieses Motiv soll sowohl als Brüstungselement wie auch als Tor (zur Gasse Am Kanonenschuppen, zu den Hauseingängen An den Graden, zur Hofzufahrt) Verwendung finden.

Die Fassaden sind i.d.R. durch stehende Fensterelemente bestimmt, die mit sich wiederholenden Fensterformaten den Zusammenschluss der Gebäudeflügel zum Gesamtquartier bekräftigen sollen, jedoch auch durch ihre rhythmische Anordnung in Bezug auf die Treppenhäuser bzw. dominanten Loggien Hauszugehörigkeiten unterstützen.

### Ruhender Verkehr

Parkierungsmöglichkeiten für PKW, Kraft- und Fahrräder werden in der Tiefgarage organisiert. 109 bis 111 Stellplätze bieten lt. aktuellem Planungsstand Platz für die Pkw's der Bewohner, deren Besucher und der Beschäftigten der Gewerbeeinheiten (min. 1 Stellplatz/WE + 10% Besucher sowie 1 Stellplatz/30-40qm [Verkaufs]Nutzfläche). Besuchern der Gewerbeeinheiten können keine Stellplätze auf dem Grundstück angeboten werden. Aufgrund der maximal zentralen Innenstadtlage sollte hier von der hervorragenden ÖPNV-Anbindung Gebrauch gemacht werden.

Im Bereich des Innenhofes sowie an der Mauer des ehemaligen Kanonenschuppenes werden ferner Fahrradbügel angeboten.

### Allgemeine Funktionen

Die Tiefgarage wird per natürlicher Querlüftung be- und entlüftet. Zu diesem Zweck werden Kellerlichtschächte (oberflächenbündig) an der Domstraße, An den Graden, Am Bergstrom und Am Kanonenschuppen angeordnet. Im Innenhof werden Lüftungselemente mit dem erforderlichen freien Lüftungsquerschnitt so gestaltet, dass sie Möblierungselemente der Freianlagen werden mit wohnungsbegleitenden Auslässen z.B. integriert in den Heckenverlauf, als Anschlagselement für die Gartenpforten oder auch als Sitzelement.

Berücksichtigung findet hier – neben und durch das Freianlagenkonzept (siehe gesonderte Beschreibung RSLA) – auch die Erreichbarkeit des Hofes durch Rettungs-/Feuerwehrfahrzeuge.

Der Müll wird zentral im Kellergeschoss gesammelt (Entlüftung über Dach). Der Übergabepplatz wird im Bereich der Hofzufahrt organisiert. Die Bereitstellung erfolgt über den Hausmeisterdienst der Eigentümergemeinschaft.

Das Dach der Tiefgarage wird als Terrassenbereiche der Erdgeschosse sowie als intensiv begrünter Innenhof genutzt.

Die Flachdächer der Gebäude bilden in kleinen 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.

### Energie und Technik

Der vorgeschlagene, hohe energetische Standard der Gebäudehülle in Kombination mit einer effizienten Gebäudetechnik zur Energieversorgung über Fernwärme bietet ein zukunftsfähiges quartiersbezogenes energetisches Gesamtkonzept.

### Freianlagen\*

#### 1. Freianlagen allgemein

Mit dem Erwerb des Grundstücks südlich des Domplatzes in Erfurt plant die Domplatz EF GmbH & Co. KG den Neubau von hochwertigen Wohnungen mit Gewerbeflächen in zentraler Lage.

Das Bestandsgebäude samt Parkplatz wird hierzu abgerissen.

Das Gebäude besteht aus einer kompakten Form samt Einzelgebäude (FIS), das vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut ist.

Die daraus entstehenden Freianlagen setzen sich aus einem geschlossenen Innenhof samt angrenzenden Bereichen zusammen. Im Süden grenzt das Grundstück an den Bergstrom an, im Norden und Westen schließt das Gebäude an das öffentliche Straßenland an (Domstraße bzw. An den Graden) und im Westen an die grün berankte Bestandsmauer zur Schule hin.

#### 2. Freianlagenkonzept

Die Konzeption des Innenhofes sieht eine Intarsie in Form eines Plateaus vor. An dem Gebäude grenzen die Privatgärten samt Terrassenbereiche, welche durch eine Hecke Sichtschutz geboten bekommen.

Großzügige Stufen führen hinauf auf das Plateau auf dem sich ein Wasserspiel befindetet, dabei wird es von kleinkronigen Bäumen unterstanden.

Im Süden erhalten die Wohnungen einen großzügigen, privaten Gartenbereich. Dieser grenzt an einen Gehölzstreifen gefolgt von einem umlaufenden Weg samt Geländer zum Bergstrom. Im Südosten unterstreicht ein Holzdeck die Aufenthaltsqualität der bestehenden Brücke.

Der Bereich im Westen zwischen bestehender Mauer dient der Erschließungsfunktion der Gebäude. Ein Grünstreifen vor der Mauer samt Fahrradabstellplätzen markiert dieses Gebiet.

### Materialien

Die Belagsflächen im Innenhof werden aus einem hochwertigen Granitkleinpflaster in Gelb hergestellt. Analog hierzu werden die straßenseitigen Gehwegflächen aus einem grauen Granitkleinpflaster im Segmentbogenverband hergestellt. Die Wegeflächen im Süden am Bergstrom werden wie im Innenhof aus einem gelben Granit mit Rasenfuge ausgebildet.

Die privaten Terrassen werden als Holzdeck hergestellt. Um den Versiegelungsgrad im Innenhof zu minimieren, werden die Belagsflächen möglichst klein ausgebildet – die für die Feuerwehr befahrbare Fläche wird hier durch eine Rasenwabe oder ebenfalls durch Großsteinpflaster mit Rasenfuge hergestellt.

Das Plateau im Innenhof wird aus einer Blockstufenanlage (gelber Granit – analog zu den Belagsflächen) hergestellt. An den Stirnseiten werden diese auf Grund der Konzeption in Segmentbogen ausgebildet. Die kleinkronigen schnittverträgliche Bäume auf dem Plateau stehen in einer wassergebundenen Wegedecke.

## OSTERWOLD°SCHMIDT

### Bepflanzung

Ein wichtiger Aspekt der Pflanzenverwendung ist neben der Standortgerechten Eignung eine harmonische Zusammenstellung und Symbolik.

Im Norden an der Ecke Domstraße/An den Graden wird eine Ersatzpflanzung im öffentlichen Straßenland vorgesehen. Für das Plateau im Innenhof wird der *Crataegus x lavallei* 'Carrierei' (Lederblättriger Weißdorn) gepflanzt.

Der *Acer platanoides* (Spitzahorn) bleibt am Bergstrom erhalten – der Gehölzstreifen wird zusätzlich mit 6 Obstbäumen ergänzt.

Die privaten Bereiche grenzen sich durch eine Hecke aus *Taxus baccata* (Eibe) von den halböffentlichen Flächen ab.

Der Gehölzstreifen am Bergstrom und die Abpflanzung der westlichen Mauer erfolgt durch *Hydrangea paniculata* „Bobo“ (Hortsenie) welche von einer *Vinca* (Immergün) unterpflanzt ist samt Tulpen, Narzissen und Anemonen. Hier entsteht ein Wechsel flor welcher im Frühjahr durch die Geophyten beginnt, abgelöst wird durch die Blüten der Hortensie welche sich zum Herbst und Winter durch Ihre artifiziellen Blütenstände auszeichnen. Die *Vinca* trägt dazu bei, dass die Beete eine ganzjährige grüne Unterpflanzung erhalten.

Das Dach erhält neben den Terrassen eine extensive Dachbegrünung – an den Randbereichen der Attika werden Kiesstreifen von 50 cm ausgebildet.

### Entwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Innenhof durch Pflasterrinnen samt Einlaufpunkten. Das Wasser wird in den Bergstrom eingeleitet. Vor den Eingängen und den ebenerdigen Fenstern sind Fassadenrinnen vorgesehen welche das anfallende Niederschlagswasser sammeln und wie oben beschrieben in den Bergstrom einleiten.

Einzelne Wege und Terrassenbereiche können in die angrenzenden Grünflächen entwässern.

### Ausstattung

Im Innenhofbereich ist das Plateau mit mehreren Sitzblockstufen (gelber Granit) gegliedert. Auf dem Plateau ist ein Wasserspiel in Form einer Edelstahlrinne vorgesehen welche durch Ihr leichtes Gefälle ein fließenden Wasserlauf darstellt. Fahrradabstellmöglichkeiten werden sowohl für die Gewerbeeinheiten als auch für die Wohnungen ausreichend angeboten. Ein großer Teil der Fahrradstellplätze befindet sich in der Tiefgarage. Weiterhin sind im Innenhof ca. 21 Fahrradabstellbügel vorgesehen. Diese Flachstahlrahmen sind für 2 Fahrräder nutzbar. Im westlichen Bereich des Neubaus entstehen weitere Fahrradabstellbügel für 9 Fahrräder. Insgesamt entstehen somit 51 Fahrradabstellplätze für die Bewohner in den Außenanlagen. Fahrradabstellmöglichkeiten für die Gewerbeeinheiten befinden sich ebenfalls westlich des Neubaus (10 Fahrradbügel, 20 Stellplätze). Ergänzend dazu empfehlen wir weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenland anzubieten um ein unmittelbares ‚Parken‘ vor den Gewerbeeinheiten zu ermöglichen. Für den Müll ist eine temporäre Aufstellfläche nördlich des Gebäudeteils FIS vorgesehen. Auf dem Plateau findet sich eine Spielmöglichkeit im Bereich des Wasserlaufs welcher durch ein Mühlrad/ Schaufelrad ergänzt wird.

Vereinzelte Spots illuminieren Bäume auf dem Plateau.

\* nachrichtlich aus Freianlagenerläuterungsbericht Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten GmbH

# OSTERWOLD°SCHMIDT



Blick vom Bergstrom (Süd-West)