

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645 "Johanniterzentrum - Andreasgärten"

## Vorhabenbeschreibung



## Entwurfsverfasser

Heine Mildner Architekten  
mit Dorschner Kahl Architekten  
Palaisplatz 3a  
01097 Dresden

Ansprechpartner: Lydia Heine  
T . 0351 . 329 700 39

[buero@heinemildner.de](mailto:buero@heinemildner.de)  
[www.heinemildner.de](http://www.heinemildner.de)

Simonsen Freianlagen  
Freiraumplanungsgesellschaft mbH  
Dresdner Straße 28  
01723 Wilsdruff bei Dresden

Ansprechpartner: Michael Simonsen  
T . 035 204 . 78 54 80

[info@simonsen.de](mailto:info@simonsen.de)  
[www.simonsen.de](http://www.simonsen.de)



Stand  
10.09.2018

### **Städtebauliches Konzept**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem historisch bedeutsamen Bereich unmittelbar entlang bzw. am Fuße der stadtprägenden Festungsanlage am Petersberg und gehört somit zum Festungsvorfeld. Durch diese Lage gewinnt das neue Quartier Andreaskgärten seinen unverwechselbaren Charakter. Es tritt als ein eigenständiges Quartier und zugleich als ein neuer Teil der Stadt auf. Im Umkreis der Zitadelle ist das historische Glacis als räumlicher Übergangsbereich von Festung zur Stadt in Form eines großzügigen öffentlichen Freiraums noch deutlich spürbar. Drei leichte Baukörper fügen sich in das Grundstück ein und definieren eine Abfolge miteinander korrespondierender Binnen- und Außenräume. Diese werden aus der leicht eingedrehten Anordnung gewonnen und ermöglichen eine größtmögliche Grünraumverzahnung. Die freie Komposition sowie die hölzernen Balkone verleihen den Gebäuden den Charakter von Pavillons in einem Park. Mittels der vorliegenden Konzeption soll die besondere Wertschätzung dieser einzigartigen, stadtprägenden Festung in Erfurt zum Ausdruck gebracht werden.

### **Funktionales und architektonisches Konzept**

Die dreigeschossigen, pavillonartigen Holzbauten mit ihren begrünten Flachdächern, die in ihrer Höhenentwicklung deutlich unter der Mauerkante der Zitadelle bleiben, ergänzen sich mit den neugeschaffenen Freianlagen zu einer Einheit und binden sich in das Grünkonzept Petersberg ein. Alle Hauseingänge der drei neuen Wohngebäude orientieren sich zum zentralen Innenhof/Garten und fördern so die soziale Kommunikation und Adressbildung im neuen Quartier.

Die Konstruktion der drei Wohngebäude ist eine Mischkonstruktion aus Massiv- und Holzbau ergänzt mit tektonisch gefügten, durchlaufenden Loggia-Balkon-Elementen als hölzerne Laube mit einem wirkungsvollen Licht- und Schattenspiel. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei und haben durchgesteckte Wohnräume und durchlaufende großzügige Loggien. Die Loggien selber bilden eine durchlaufende, selbsttragende, den Wohnungen vorgelagerte Schicht, die als <Filter> dient. Die nachhaltigen Fassaden stellen sich dem Anspruch, über ihre tektonische Logik und die homogene Wirkung von Stabwerk und Wandbekleidung eine Holzarchitektur zu schaffen, die mit ihrer raumhaltigen Transparenz die charakteristische Lage an der Zitadelle thematisiert.

Wohnen am Petersberg folgt der Konzeptidee des Collegiatswohnen, wie sie von der Stiftung christliche Collegiate entwickelt wurde. Die bereits bestehende ökumenische Collegiatsgemeinschaft soll innerhalb des Wohnens am Petersberg spezifische kulturelle und soziale sowie geistig-geistliche Angebote unterbreiten, die dem gesamten Wohnquartier einen unverwechselbaren Charakter verleihen. In den drei Wohnhäusern werden die unterschiedlichen Wohnformen von Generationswohnen, betreutem Wohnen und ambulant betreuten Wohngemeinschaften in insgesamt 94 Wohnungen integriert angeboten, davon 33 Wohnungen für betreutes Wohnen und 2 Wohnungen nach dem Pflegegesetz. Die Wohnungsgrundrisse - bestehend aus 2,5 bis 5,5 Zimmerwohnungen - bedienen unterschiedliche Wohnbedürfnisse, vom Single bis zur Familie mit mehreren Kindern.

Für das Johanniterzentrum wird ein dezentrales Konzept verfolgt. Das medizinische Versorgungszentrum (Arztpraxis oder Apotheke), Räume für Begegnung mit Mehrzwecksaal, Bewohnerküche und ein soziales Betreuungsangebot mit Räumen für Beratung sowie der ambulante Pflegedienst werden im Erdgeschoss auf verschiedene Eingänge verteilt. Der eingeschossige Andachtsraum wird als Kapellengebäude als Holzkonstruktion mit einem Metallblechdach in der Freifläche herausgestellt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Kindertagesstätte für mindestens 111 Kinder unterschiedlicher Altersgruppen, einschließlich Krippenkinder. Diese Nutzung findet ihren Platz in dem zweigeschossigen denkmalgeschützten Klinkerbau Petersberg Nr. 26a, der behutsam für die neue Nutzung umgebaut wird. Das Dach der Kindertagesstätte wird mit einem Metallblechdach gedeckt. Das

eingeschossige Gebäude Petersberg Nr. 26b wird zunächst gesichert und kann zukünftig für eine Erweiterung der Kindertagesstätte genutzt werden.

Eine Tiefgarage mit etwa 277 Stellplätzen ergänzt das Angebot. Die Stellplätze werden überwiegend für Dauerparker, für die Bewohner, die benachbarte Polizeidienststelle als auch Kurzparkplätze für die Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt.



### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Im Nordwesten grenzt die Straße „Petersberg“ an das Planungsgebiet an, welche als Haupteerschließungsstraße unter anderem auch als Zufahrtsweg für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr dient. Dank der Einordnung sämtlicher Stellplätze in der Tiefgarage einschl. der Andienung der Kindertagesstätte können sowohl der Innenhof des Wohnquartiers als auch die Freiflächen im Vorbereich der Festungsmauer konsequent vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden – die angelegten Wege stehen nur für Rettungsfahrzeuge zur Verfügung. Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich im Nordosten des Planungsgebietes.

Der fußläufige Hauptzugang zum Innenhofbereich, welcher etwa 2m zur Straße erhöht ist, erfolgt über eine Treppenanlage im Norden des Planungsgebietes. Zudem besteht eine weitere Anbindung des Innenhofs über einen gerade zwischen dem nördlichen und südlichen Wohnblock durchlaufenden

Erschließungsweg, welcher gleichzeitig als Rettungszufahrt dient, so dass die Feuerwehr eine ausreichend bemessene Zufahrtsstrecke zum Innenhofbereich erhält.

Die Kindertagesstätte kann zum Einen unterirdisch über die Tiefgarage mittels eines im südlichen Teil angeordneten Aufzugschacht erreicht werden, zum Anderen wird dieser Bereich über einen parallel zur Festungsmauer verlaufenden Weg erschlossen, welcher ausschließlich für Rettungsfahrzeuge freigegeben ist.

### **Freiflächenkonzept**

Die stark durchgrünte sowie die Oberflächenversiegelung auf eine Minimum beschränkende Freiflächengestaltung bindet sich harmonisch in das Grünkonzept Petersberg ein, so dass der bis jetzt noch fragmentierte Grüngürtel rund um die Zitadelle geschlossen wird. Das im Umkreis der Zitadelle ehemals angeordnete historische Glacis als Übergangsbereich von der Festung zur Stadt wird in Form einer großzügigen Freiflächenanlage wieder verdeutlicht.

Die Freiflächengestaltung verfolgt schwerpunktmäßig den Kontext des Glacis mit einer großen Rasenfläche entlang der Festungsmauer, niedriger Dachbegrünung mit Grasstruktur und einer wiesenartigen Bepflanzung im übrigen Quartier. Das raumbildende Grün des Glacisgarten setzt sich aus Obstgehölzen und Großsträuchern (6 – 8 m Wuchshöhe) zusammen. Sie stellen das raumbildende Grün und sichern dauerhaft die Sichtbeziehung auf die Festung an dieser markanten Stelle. Der grandiose Aussichtspunkt Petersberg verbleibt ungestört.

Der Innenhof, zu dem sich alle Gebäudeeingänge orientieren, wird als zentraler Staudengarten gestaltet. Die Fassaden sind begrünbar. Erschließungswege und Platzflächen werden zum großen Teil als Flächen mit wassergebundener Wegedecke hergestellt um ein naturnah geprägtes Bild des Außengeländes zu erzielen.

### **Gelände- und Freiflächengestaltung**

Das Gelände weist ein leichtes Süd-Nordgefälle auf, wobei es in Richtung Norden abfällt. Der Kindertagesstättenbereich liegt folglich auf einem höheren Höhenniveau als das sich nördlich anschließende Wohnareal.

Die Außenanlagen weisen eine klar gegliederte Grundstruktur auf, welche sich in ihren gestalterischen Grundzügen an Festungsanlagenformen orientiert. Flächenabgrenzungen verlaufen zum großen Teil geradlinig mit geometrisch strenger Formgebung.

Der Freibereich der Kindertagesstätte befindet sich im Bereich des ehemaligen „Ravelin Wilhelm“ und nimmt diesen teilweise in seiner Gestaltung auf, dieser Bereich wird bewusst von einer Neubebauung freigehalten. Anhand historischer Aufzeichnungen lässt sich der ungefähre Verlauf des Ravelins im südwestlichen Abschnitt des Planungsgebietes nachvollziehen.



### **Bepflanzung**

Der überwiegende Teil der Außenanlagenflächen wird als Grünfläche ausgebildet. Dabei sind neben einfachen Rasenflächen auch Wiesenareale sowie mit Gräsern durchsetzte Staudenpflanzungen angedacht. Das gesamte Freiflächengelände ist von Großstrauchpflanzungen durchzogen. Durch das begrenzte Höhenwachstum der Gehölze von maximal etwa 7 Metern ist es möglich, die markanten Sichtbeziehungen auf die Festung dauerhaft zu sichern. Die Großsträucher geben der Gesamtanlage zudem das raumbildende Grün.

Im Bereich des Außengeländes der Kindertagesstätte sowie am nordwestlichen Ende des Planungsgebietes, welcher außerhalb der Tiefgaragenunterbauung liegt, erfolgt zudem die Pflanzung von einzelnen Großbäumen.

### **Kinderspielplatzflächen**

Das Außengelände der Kindertagesstätte erhält eine angemessene, altersgruppengerechte Freiflächengestaltung. Dabei werden verschiedene Bildungsbereiche berücksichtigt, welche die motorische und gesundheitliche, die musikalische, die mathematische, die naturwissenschaftliche und technische, die künstlerisch gestaltende, die soziokulturelle, moralische und religiöse Bildung umfassen. Demgemäß erfolgen eine sinnvolle Separierung der Außenanlagenfläche sowie die Einbeziehung verschiedener Geräte und Spielelemente. Die Oberflächengestaltung setzt sich aus verschiedenartigen Belägen zusammen, welche je nach Beschaffenheit zum Verweilen oder Bewegen einladen.

Im Innenhofbereich erfolgt mit unmittelbarem Bezug zu den Wohnblöcken die Anlage von einer Kinderspielfläche für Kleinkinder.

### **Stadttechnische Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Anlage erfolgt über neu herzustellende Anschlussstrassen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien sind nahe der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze bereits vorhanden, so dass an dieser Stelle ein Anschluss an vorhandene Medientrassen erfolgt. Die beiden Gebäude der Kindertagesstätte werden über den Festungsrundweg, für Rettungsfahrzeuge

ausgebaut, im Südwesten angeschlossen. Ausgenommen von den bereits am Planungsgebiet anliegenden Medien ist die Versorgung mit Fernwärme noch an das Gebiet heranzuführen. Die Bauarbeiten für den Anschluss des Planungsgebietes durch die Stadtwerke Erfurt beginnen im September 2018. Um der absehbaren, steigenden Nachfrage bei der Elektromobilität Rechnung zu tragen und die Tiefgarage dafür entsprechend ausrüsten zu können wird eine Trafostation im Osten des Planungsgebietes zur Stromversorgung vorgesehen.

Der erforderliche Mülltonnenübergabeplatz befindet sich im Norden des Planungsgebietes, da die Erreichbarkeit dieser Mülltonnenstellfläche für das Müllfahrzeug zu gewährleisten ist. Müllräume befinden sich in der Tiefgarage.

### **Abbruchmaßnahmen**

Die im nördlichen Teil des Planungsgebietes im Bestand vorhandenen Hallengebäude werden im Rahmen der Baumaßnahme abgebrochen. Ebenso werden auch die zum großen Teil stark versiegelten Außenanlagenflächen abgebrochen, um Raum für die Neubebauung zu schaffen.

Die beiden südlich gelegenen Gebäude (Petersberg Nr. 26a und Nr. 26b) stehen als Kulturdenkmale unter Denkmalschutz und bleiben erhalten. Das Gebäude Petersberg Nr. 26a wird in eine Kindertagesstätte umgebaut.

Im Planungsgebiet befinden sich im Bestand teils mehrstämmige Bäume welche zum überwiegenden Teil Ruderalaufwuchs von zum großen Teil geringer oder mittlerer Höhe darstellen. Bis auf einen Altbestandsbaum im Südosten (*Robinia pseudoacacia*) erfolgt die Fällung der Gehölze. Im Bereich der zukünftigen Tiefgarage, welche den größten Teil des Planungsgebietes unterbaut, ist ein Erhalten der Gehölze nicht möglich, die südlich stehenden Gehölze würden die Außenanlagenfläche der Kindertagesstätte unangemessen stark einschränken. Als Ersatzmaßnahmen hierfür sind bei der Neuanlage der Freiflächen umfangreiche Kleingehölz- und Strauchneupflanzungen geplant sowie auch die Neupflanzung von mehreren Großgehölzen.

### **Feuerwehr**

Als Ergebnis der mit der Feuerwehr erfolgten Vorabstimmung wird im Innenhofbereich eine Bewegungsfläche angeordnet, welche die Erreichbarkeit der drei Wohnblöcke für die Feuerwehr sichert. Von Rettungsfahrzeugen zu befahrende Erschließungswege erhalten eine Mindestbreite von jeweils 3,50 Metern. Kurven beziehungsweise abknickende Wege werden durch die Zugrundelegung entsprechender Schleppkurvenvorgaben bemessen.

### **Werbeanlagen**

Ein Objektsignet, was den Bezug zur Festungsnähe aufnimmt, wird im Bereich des Innenhofzugangs eingeordnet. Drei Fahnenmasten in der Freifläche ermöglichen die weitere Kenntlichmachung des Johanniterzentrums. Falls eine weitere Gewerbeausweisung (Apotheke, Arztpraxis) erforderlich wird, so erfolgt diese maximal auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen.