

## **Vorhaben- und Erschließungsplan Bauvorhaben Max-Reger-Straße, Erfurt**

---

Standort: Max-Reger-Straße, 99096 Erfurt

Bauherr: Anhöck & Kellner Massivhas GmbH, Maximilian- Welsch- Straße 13, 99084 Erfurt

Planung: Homuth+Partner Architekten, Prinz-Eugen-Str. 38, 04277 Leipzig

### **Bau – und Vorhabenbeschreibung**

#### **1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt und ist Bestandteil eines Quartiers, welches von der Agentur für Arbeit, der Deutschen Bundesbank und dem Ministerium für Wirtschaft umschlossen ist. Das nördlich gelegene Zentrum der Stadt Erfurt innerhalb des Stadtringes ist fußläufig erreichbar

Das Bauvorhaben wurde bereits am 19.01.2017 im Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Die Empfehlungen des Protokolls vom 14.02.2017 wurden hierbei weitestgehend aufgenommen, wobei insbesondere der Freiraumbereich zum Arbeitsamt vergrößert wurde und dadurch noch einmal eine größere Betonung der sich nach Osten öffnenden Grünfläche ergibt.

Die Höhenstaffelung wurde im letzten Gestaltungsbeirat als gut empfunden, so dass insbesondere an der nordöstlichen Grundstücksecke an einer 7-geschossigen Betonung des Areals festgehalten wurde.

#### **2. Verkehr**

Oberirdisch soll das Areal von privatem Pkw-Verkehr freigehalten werden. Lediglich Umzugsfahrzeuge und Rettungsdienst können von der Max-Reger-Straße aus das Areal erreichen.

Oberirdische Stellplätze für PKW sind innerhalb des Quartiers nicht vorgesehen, so dass die nach Osten öffnende Hofsituation den Anwohnern als Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität vorbehalten bleiben.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage realisiert, welche von der Max-Reger-Straße erschlossen wird. Die Versiegelung des Innenbereiches wird dabei möglichst geringgehalten, um dort Großgrün erdverbunden anpflanzen zu können.

Im vorliegenden Tiefgaragenkonzept können 98 Stellplätze untergebracht werden.

Nach der "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" (DS 0289/21 vom Stadtrat am 10.11.2021 beschlossen) wäre aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung eine Reduzierung auf 81 Stellplätze möglich. Die Handlungsrichtlinie beschränkt die Herstellung von Stellplätzen jedoch nicht, so dass ein größeres Angebot möglich ist. Aufgrund der hoch belasteten Stellplätze im direkten Umfeld werden die auf der Grundfläche geplanten 98 Stellplätze hergestellt. Jeder Stellplatz in der Tiefgarage bekommt die Möglichkeit ein Elektrofahrzeug zu laden. Das ganze System läuft über ein Lastenmanagement entsprechend den Anforderungen des GEIG. Eine Vermietung an umliegende Anwohner zur Entlastung des öffentlichen Parkraumes und Verbesserung der Verkehrssicherheit ist denkbar. Der verbindliche Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Fahrradabstellanlagen werden im Bereich der Hauseingänge sowie in Fahrradräumen und Mieterkellern vorgesehen. Nach der "Handlungsrichtlinie für die Herstellung von Fahrrädern und Kfz-Stellplätzen der Landeshauptstadt Erfurt" (DS 0289/21 vom Stadtrat am 10.11.2021 beschlossen) ist ein Bedarf von 182 Fahrradabstellanlagen gegeben. Der verbindliche Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren

### **3. Architektursprache**

Der gesamte Entwurf verzichtet, bis auf die Vordächer der Hauseingänge und die notwendige Einhausung der Tiefgarage, auf horizontal auskragende Bauteile, wie vom Gestaltungsbeirat empfohlen.

Die Freiräume der Obergeschosse werden durchweg als Loggien realisiert, welche größtenteils an den Gebäudeecken ausgebildet wurden. Diese Freiräume werden gestalterisch durch eine Eckstütze gefasst, so dass hier die Geradlinigkeit und die kubische Form der Gebäudekörper noch einmal unterstrichen werden.

Trotz des Problems des Flächenverlustes wurde die Tiefgaragenrampe in das südliche Gebäude integriert, um zusätzliche Baukörper im Areal zu vermeiden.

Die Fassadengestaltung selbst erfolgt über vertikal versetzte Fensterachsen ausschließlich mit bodentiefen Fenstern. Durch die Ausbildung eines horizontalen Gesimses im Fußbodenbereich wird eine horizontale Schichtung der Baumasse erreicht.

Loggien und Fenster erhalten ein Metallgeländer in perlgold mit schräg verlaufenden Geländerstäben, welche eine Metapher in den ruhigen Fassaden an den gefalteten Grundriss bilden.

Die Fassaden werden ab dem 1. OG als Putzfassaden ausgebildet, beim 7geschossigen Baukörper ab dem 2. OG. Das Erdgeschoss erhält eine Klinkerfassade (im 7-geschossigen Bereich das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss) Als Freisitz erhalten die Erdgeschosswohnungen entsprechend vorgelagerte Terrassen.

Der Sturzbereich über den Fenstern und Loggien erhält als Farbkontrast eine helle Verkleidungsplatte, welche mit verdeckten Befestigungen realisiert werden soll.

Die schwebenden Vordächer der Hauszugänge und der Tiefgaragenzufahrt sollen ebenfalls diese Verkleidung erhalten.

Die Dächer der Gebäude werden extensiv begrünt, wobei die Loggien der letzten Geschosse ohne Dach ausgebildet werden.

#### 4. **Ausnutzung des Grundstücks**

Das Baugrundstück weist eine Größe von ca. 7.345 m<sup>2</sup> aus. Hierfür ist eine Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 8.830 m<sup>2</sup> geplant. Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt hier drei Mehrfamilienhäuser mit 84 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von ca. 6349m<sup>2</sup> zu errichten.

Haus A:	50 WE
Haus B:	14 WE
Haus C:	20 WE

Davon haben 76 Wohnungen eine Wohnfläche kleiner 100 m<sup>2</sup> und 8 Wohnungen größer als 100m<sup>2</sup>. Die 84 Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen verkauft werden.

Die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Geschosswohnungsbau ist aufgrund der gemäß dem Ablehnungsbescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14.06.2022 nicht bereit gestellten Fördermitteln nicht vorgesehen. Im Ergebnis der Angemessenheitsprüfung der Stadt ist bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung die Forderung zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau nicht angemessen.

#### 5. **Funktionale Struktur der Außenanlagen**

Schon im Gestaltungsbeirat wurde intensiv über die Durchwegungen des Areals diskutiert. Der Bauherr beabsichtigt kein geschlossenes Areal zu realisieren, so dass sämtliche Hauszugänge auch frei zugänglich sind und sich die Klingel- und Briefkastenanlagen an den Hauseingangstüren befinden.

Trotzdem ist beabsichtigt eine gewisse Hemmschwelle entstehen zu lassen, um in der östlichen Grünfläche eine gewisse Privatsphäre zu ermöglichen.

Das Konzept sieht zugunsten hoher Wohn- und Freiraumqualitäten vor, die innere Erschließung des Quartiers von Kfz-Verkehr mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen freizuhalten.

Da jedoch von den südlichen Anliegern ein Bedürfnis der Durchwegung zur nördlichen Straßenbahn gegeben sein wird, haben wir uns entschlossen entlang des Arbeitsamtes eine Nord-Süd-Durchwegung für Fußgänger der Nachbarschaft, sowie der Allgemeinheit zu ermöglichen. Dieser Fußweg soll mit einer Treppe/ Rampe an den nördlich verlaufenden öffentlichen Gehweg angebunden, um die Straßenbahnhaltestelle "Arbeitsamt" auf kurzem Weg zu erreichen.

Die anteiligen Dachbegrünungen auf den Tiefgaragen haben mind. 60 cm Substratüberdeckung. Die Teilbereiche, die frei von Unterbauung sind werden erdverbunden mit Großgrün bepflanzt bzw. wird der Baumbestand erhalten. Insgesamt können von den 56 vorhandenen Bäumen 29 erhalten werden. Für die zu fallenden 27 Bäume werden 24 Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück vorgesehen. Für die nicht auf dem Baugrundstück realisierbaren Ersatzpflanzungen kann mit dem Baumfällbescheid nach § 7 Abs. 2 der Baumschutzsatzung eine Auflage zur finanziellen Ablöse erfolgen, oder ein Ausweichstandort gefunden werden.

Entlang der Gebäude sind für die Erdgeschosswohnungen Bewohnerterrassen als Freisitze geplant.

## 6. Materialfestlegung

Die Fassaden werden als Putzfassade in mineralischen Glattputz, sowie die Sockelzonen in Klinkeroptik geplant. Die großen Fassadenflächen erhalten einen sandfarbenen Farbton mit einem Hellbezugswert zwischen 50 und 60. Der Sturzbereich über den Fenstern und Loggien erhält als Farbkontrast einen hellen Feinputz in verkehrsweiß.

Die Klinkerflächen im Erdgeschoß bzw. im 1. Obergeschoss sind als Klinkerriemchen geschlemmt in hellen Erdtönen, changierenden Brauntönen geplant.

Die Absturzsicherung der Balkonen und Loggien wird durch ein regelmäßig gekreuztes Metallstabgeländer eloxiert in der Farbe perlgold gewährleistet.

Außenfenster und Fensterbänke werden in einem quarzgrau mit einem Hellbezugswert zwischen 8 und 35 ausgeführt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung:

Das Wasserversorgungsnetz im geplanten Erschließungsgebiet wird mit Anbindungen an die Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Max-Reger-Straße so hergestellt, dass eine Versorgung des Gebietes sowohl mit Trink- als auch mit Löschwasser gewährleistet ist.

### Fernwärmeversorgung:

Das Plangebiet gehört zum Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt und ist als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen. Es wird an die Bestandsleitungen der Stadtwerke Erfurt in der Max-Reger-Straße angebunden. Durch den nachgewiesenen und berechneten Primärenergiefaktor von 0,3 für die Erfurter Fernwärme können bauliche Maßnahmen zur Erreichung der entsprechenden EnEV-Gesetzgebung minimiert werden.

### Elektrische Versorgung:

Das Stromnetz des Gebietes wird an die bestehenden Anlagen der Stadtwerke Erfurt in der Max-Reger-Straße angebunden. Zur Versorgung des Plangebietes ist eine neue Trafostationen erforderlich, die in die Tiefgarage integriert werden soll.

### Telekommunikation:

Die Telekommunikationsanbindung von Telefon, sowie die Voraussetzungen für eine Internetanbindung werden durch einen geeigneten Anbieter geplant. Die Anbindung erfolgt über die bestehende Leitung in der Straße.

### Entwässerung

Das Grundstück ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der MaxReger-Straße zu entwässern. Dieser kann das Regenwasser nur gedrosselt aufnehmen. Die zulässige Einleitmenge beträgt 38 l/s. Damit ist ein Drosselbauwerk und eine Regenrückhaltung erforderlich, die im Rahmen der Erschließung des Plangebiets durch den Vorhabenträger zu realisieren sind. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück bis zum Drosselbauwerk separat abgeleitet und zurückgehalten. Erst nach der Drosselung des Regenwassers erfolgt die Vermischung mit dem Schmutzwasser (auf dem Grundstück) und eine gemeinsame Einleitung in das öffentliche Mischwasserkanalnetz.

### Abfallentsorgung:

Die abfallseitige Entsorgung erfolgt über die Max-Reger-Straße. Eine direkte Abholung von den Abfallbehälterstandplätzen der Gebäude ist nicht möglich. Für die Abfallentsorgung ist deshalb die Herstellung von zwei Übernahmeplätzen an der MaxReger-Straße vorgesehen. Der Transport der Behälter zu den Übernahmeplätzen erfolgt an den jeweiligen Abholtagen durch den Hausmeisterdienst.

## **8. Brandschutz**

Auf dem Grundstück sollen insgesamt drei mehrgeschossige Wohngebäude errichtet werden. Alle Gebäude sind gemeinsam über eine Tiefgarage miteinander verbunden. Gemäß § 2 (3) ThürBO wird das Gebäude „Haus C“ in die Gebäudeklasse 4, die Gebäude „Haus A“ und

„Haus B“ werden in die Gebäudelasse 5 eingeordnet; sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Bei der ca. 2.680 m<sup>2</sup> großen Tiefgarage handelt es sich um eine geschlossene unterirdische Großgarage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr (Wohnnutzung). Die Beurteilung erfolgt nach der Thüringer Garagenverordnung (ThürGarVO), Fassung März 1995.

Der Brandschutznachweis ist bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen und bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 in der Form eines Brandschutzkonzeptes zu erstellen und muss entsprechend § 65 ThürBO bauaufsichtlich geprüft werden.

Leipzig, 03.07.2024