

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan KRV725

## Vorhaben **RIEGEL & REITER** auf dem Ringelberg

### Vorhabenbeschreibung





Architektur und stadträumliches Konzept:

**OSTERWOLD°SCHMIDT Explander Architekten BDA, Weimar**

Landschaftsarchitektur, Freiraumgestaltung:

**ALKEWITZ Landschaftsarchitekten, Erfurt**



**Stand**  
21.09.2021

## ERLÄUTERUNGEN zum Bebauungskonzept

### Stadtraum

Der Bebauung auf dem Erfurter Ringelberg auf Grundlage des Bebauungsplanes\_EFN083 ist als Auftakt an der Leipziger Straße ein Gewerbeareal vorgeschaltet, das vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Die Parzelle 624/16 auf Flur 47 der Gemarkung Erfurt-Mitte ist neben Einkaufsmarkt, Bäcker und Stellflächen für ruhenden Verkehr (auch P&R) die letzte unbebaute ... Gleichzeitig markiert sie einen entscheidenden Punkt: zum einen begrenzt sie unmittelbar den Versorgungsschwerpunkt des Gebietes mit Anschluss an den angrenzenden Süd-West-Hang, zum anderen bildet sie einen typischen Aussichtspunkt an der Schnittstelle zwischen Stadt und Land.

Der Wohnraumbedarf für die Stadt Erfurt, Bedürfnisse für die nun etablierte Ringelbergsiedlung aber auch die Frage nach dem Erscheinungsbild des Stadteingangs gaben Anstoß über eine Bauform nachzudenken, die über die pragmatischen Vorgaben des Baufeldes für weiteres Gewerbe im B-Plan hinausgeht.

Überlegungen zu unterschiedlichen Wohntypologien, zur baulichen Hochpunktentwicklung sowie zur Erlebbarkeit der attraktiven Aussicht auf die Stadt waren Ansatzpunkte für variierende Entwurfsansätze, aus denen sich im gemeinsamen Diskurs mit Stadtvertreter\*innen und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt das Konzept „Riegel & Reiter“ herauskristallisiert hat.

### Konzept | Typologie | Nutzungen

„Riegel & Reiter“

Zwei Plateaus tragen einen Riegel, der sich quer zur Leipziger Straße erstreckt und das Nahversorgungszentrum räumlich fasst. Der Riegel spannt sich brückenartig von Plateau zu Plateau, so dass eine Durchwegung weiterhin gewährleistet sein wird.

Plateau 1 ist eingeschossig, über dem nördlichen Riegelende erhebt sich hier als hohes Haus der sogenannte „Reiter“ mit insgesamt 8 Geschossen.

Plateau 2 erhält in Folge der trapezförmigen Grundstücksgeometrie eine tiefere Rechteckform. Es ist zweigeschossig und über dem südlichen Ende des Riegels stapeln sich insgesamt 6 Geschosse zum „Reiterlein“.

Die Ausrichtung der aufsteigenden Baukörper eröffnet viel Aussicht auf die Stadt mit, minimiert eventuelle Beeinträchtigungen für die benachbarte Bebauung und ermöglicht in Kombination mit der Laubengangerschließung eine Schutzfunktion vor Lärmbeträchtigungen.

Im Erdgeschoss sind im Außenkontakt zum Versorgungszentrum Gewerbenutzungen angeordnet, die die örtlichen Angebote ergänzen und bereichern sollen. Durch die gezielte Nachverdichtung am Standort können sowohl die benötigte gewerbliche Infrastruktur (Hausarztpraxis, Restaurant, Tierarztpraxis, Apotheke) als auch neuer, dringend für die Stadt benötigter Wohnraum und neue Wohnformen geschaffen werden, ohne dafür zusätzliche Grünflächen zu überbauen.

Der Riegel im 1. Obergeschoss eignet sich besonders für größere Wohngemeinschaften, welche beispielsweise altengerecht organisiert sind. Die Erschließung per Laubengang, Treppen und Aufzüge ermöglicht längerfristig auch hybride Nutzungen etwa für Wohnen & Arbeiten.

Die große tiefe Fläche auf Plateau 2 ermöglicht insbesondere eine Nutzung für besondere Wohnformen zum gemeinschaftlichen Wohnen z.B. für Wohngruppen mit Betreuung/Service oder gemischten Cluster-Wohngemeinschaften. Patios schaffen zusätzliche Belichtungen und introvertiert, gesicherte Wohn- und Arbeitswelten.

Die Tiefen der weiteren Obergeschosse funktionieren gut für Etagenwohnungen in differenzierten Größen und Zuschnitten.

Die Flachdächer über Niveau 1 und 2 bieten als Dachgärten Nutzungsmöglichkeiten, die gemeinschaftlich verbindend als auch privat-beschirmt angelegt werden können. In jedem Fall ergänzen die Dachflächen das vielfältige Angebot für die künftigen Bewohner. Die obersten Dachflächen sind vor allem der solaren Energiegewinnung vorbehalten.

Der neue Gebäudekomplex wirkt in einer zusammengehörigen Plastizität, die zum einen die Baumasse gliedert und zum anderen eine typologische Nutzungsvielfalt auch in einem gestalterischen Kanon in sich vereint.

## **Architektur | Erscheinungsbild**

Das Gebäude wurde mit dem Anspruch entwickelt, langfristigen Nutzen zu bringen. Nach seiner äußeren Formation und Positionierung sollen nicht strikte Wände Außen- und Innenräume trennen, sondern eine Vielfalt von Durchwegungen die Baumasse durchdringen. Dadurch werden einerseits vertraute Wege erhalten (Querung „Passage“) und durch funktionale Anlagerungen bereichert (Gewerbe, Praxen, Gastronomie an der Passage und an der Arcade). Andererseits werden differenzierte Aufgänge aus unterschiedlichen Richtungen zum Haus angeboten, die als Gassen und (Frei)Treppen angelegt sind und sowohl in multifunktionalen Laubengängen als auch auf großzügigen Dachgärten über dem 1. und 2. Obergeschoß münden.

In diesem Sinne wird der Freiraum auf die verschiedenen Etagen des Gebäudes auch bei Bebauung des Grundstücks verlagert. Die Dachgärten erlauben eine intensive Begrünung und die Laubengänge haben in großzügiger Breite Platz neben der herkömmlichen Erschließung Stauraum in gut brüstungshohen Boxen mit Gründächern als Küchengärten für die Wohnungen aufzunehmen.

Das stringente Basisraster des Gebäudes bildet die Basis für die Grundkonstruktion, die innenräumlich die Massivbauweise minimiert. Tragende Stahlbetonwände finden Einsatz bei aussteifenden Wandscheiben, Treppen- bzw. Aufzugskernen im zweckmäßigen Zusammenhang mit Brandschutzfunktionen und sind ansonsten auf Stützen reduziert. Stahlbetondecken ergänzen das konstruktive Grundsystem.

Das Erscheinungsbild ist geprägt durch die markante horizontale Struktur der Laubengänge. Deren Brüstungen sind zur Optimierung der Flucht- und Rettungswege geschlossen (Betonelemente und partielle Glaselemente) ausgebildet. Die Massivbrüstungen und Deckenbänder erscheinen als heller Beton. Die weiteren Außenwände sind mit einer anthrazit durchgefärbten zementgebundenen Holzfaserplatte verkleidet. Eine vertikale Holzlamellenverkleidung in differenzierten Rhythmen umwandert zusammenfassend alle Ansichtsseiten. Sie ermöglicht zudem einen Gestaltungskanon bei den unterschiedlichsten funktionalen Ansprüchen: Dichte und Weite der Vertikallamellen ergänzt die wetterdichte Fassadenverschalung, bildet Sichtschutzelemente, zaunähnliche Geländer oder auch luftige Rankgitter für Fassadenbegrünungen.

Die zurückspringenden Außenwandbereiche der Laubengänge erhalten ab dem 1. Obergeschoß eine Putzfassade mit grün-monochromer Farbgebung (Mittlerer Grünton im Spektrum zwischen NCS S 2030-G30Y – NCS S 2030-G60Y).

Bis zur Brüstung des 1. Obergeschoßes werden die Außenwände mit einem hellen mineralischen Werkstoff (gebrochener Weiß- bis Sandton oder warmes Hellgrau, Helligkeitsbezugswert bis 75%) in horizontaler Bänderung verkleidet. In den Bereichen der integrierten Parkplätze werden im Erdgeschoss Holz oder Leichtmetalllamellen (natürliche Belüftung in Toren und bedarfsweise Wandbereichen) in gleicher Farbigkeit eingesetzt. Die Süd- und Westwand des Erdgeschosses „Reiterlein“ werden unter Berücksichtigung von erforderlichen Öffnungen begrünt.

Fenster & Fenstertüren sind grundsätzlich aus Holz, Metall oder Holz-Alu-Konstruktion auszubilden. Im Erdgeschoss sind sie als Fensterbänder zu formieren, insbesondere im Bereich der Arcade durch verbindende Faschen bzw. Paneelfelder in gleicher Fensterfarbe (umbragrau).

Im Bedarfsfall wird außenliegender Sonnenschutz als Sonnenschutzscreen vorgesehen. Alle diesbezüglichen Oberflächen sind in einem Material- und Farbkanon, nicht jedoch als farbiger Kontrast auszubilden und zu bemustern.

## **Außenwerbung**

Für die Nutzungen des Erdgeschosses kann Außenwerbung an der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Voraussetzung dafür ist eine einheitliche Ausbildung in Höhe, Material und Typografie. Die gesamtheitlich abgestimmte Höhe dieser Werbung darf 70% der Gesamtbrüstungshöhe nicht überschreiten. Vorgesehen ist eine vorgesetzte Schriftwerbung aus polierten Edelstahlbuchstaben, die hinterleuchtet werden.

Für die Nahwerbung können zudem die Paneelflächen neben den Fensterfeldern nach einem abzustimmenden Gesamtkonzept genutzt werden. Darüber hinausgehende Individualwerbung darf nur hinter den Fensterflächen im Innenraum installiert werden.

## **Gebäudenutzungen | Ruhender Verkehr**

Der Neubau wird nicht unterkellert. Die erforderlichen Stellplätze werden in Bereichen des Erdgeschosses untergebracht. Die Stellplätze im eingeschossigen nordwestlichen Bauteil werden als Doppelparker ausgebildet. In der südlichen Parkgarage werden teilweise auch Doppelparker untergebracht. Zwei barrierefreie Stellplätze werden grundsätzlich angeboten. 1 Stellplatz/WE soll für die Bewohner

gewährleistet werden. Für die Clusterwohnung werden drei Stellplätze vorgesehen, wobei einer derer im Bereich der Passage als Carsharingplatz eingerichtet werden könnte. Für die Gewerbeeinheiten erfolgt die Stellplatzermittlung auf Grundlage der Thüringer Bauordnung.

Auf den Etagen werden neben den Laubengängen wohnungszugeordnete Abstellboxen auch für Fahrräder hergerichtet, die über die entsprechend groß dimensionierten Aufzüge bequem erreichbar sind. Die Dimensionierung der Boxen ermöglicht prinzipiell auch das Einstellen von Fahrradanhängern. Es kann davon ausgegangen werden, dass mindestens 2 Fahrräder/Wohneinheit auf den Etagen untergebracht werden können. Der Gesamtbedarf wird über weitere 70 Fahrradstellplätze (35 Doppelbügel) in den Freianlagen abgedeckt.

Die weiteren Erdgeschossflächen sind (neben technischen und infrastrukturellen Erfordernissen) gewerblichen Nutzungen wie Arztpraxen, Apotheke, Gastronomie o.ä. vorbehalten. Die Obergeschosse bieten ein vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (19 Wohneinheiten und 3 Wohngemeinschaften). Im Dachgeschoss des „Reiters“ ist eine gastronomische Verknüpfung mit dem Erdgeschoss aus Restaurant und Barbetrieb (Betrieb bis 22.00h) vorgesehen.

## **Freiflächen**

Das neue Gebäude wird vom Freiraum umflossen. Auch hier gilt als Leitmotiv keine starre Grenze zwischen „Haus und Garten“ bzw. Innen und Außen zu kennzeichnen. Vielmehr soll die Idee der Durchwegung und des Nutzens vieler Ebenen gestärkt werden. Damit kann zum einen die bauliche Auslastung des Grundstücks kompensiert werden und zum anderen eine Vielfalt an Freiraumangeboten für eine ansprechende Aufenthalts- und Wohnatmosphäre geschaffen werden.

Der Neubau grenzt im Nordosten zwar direkt an die Grundstücksgrenze des benachbarten P&R-Parkplatzes, jedoch schafft der Rücksprung im Erdgeschoss an dieser Stelle eine Arcade, die ein beiderseitiges Funktionieren ohne Beeinträchtigen gewährleistet und zusätzlich eine neue sichere Erschließung des Versorgungsareals für Fußgänger eröffnet. Direkt angelagerte Geschäftsbereiche sorgen für eine Belebung in diesem Bereich. Die vorhandene Topographie des leichten Höhensprungs von gut 50 cm wird an dieser Stelle als sicherndes Distanzmaß zum Verkehr genutzt.

Die Passage bildet den jetzigen Fußweg als ost-westliche Querung des Areals nach. Auch hier reagiert der Neubau räumlich mit dem Angebot gewerblich nutzbarer Räume. In diesem Bereich wird gleichzeitig die rückwärtige Erschließung der Stellplatzflächen auf der Westseite des Erdgeschosses organisiert.

Differenzierte Beläge helfen den Shared Space für Passanten, Radfahrer und Bewohnerverkehr zu ordnen. Eine weitere Erschließung zur Parkierung (auch Besucher) wird außerhalb dieses Bereiches am Bauteil „Reiterlein“ neben dem Nachbargebäude nordöstlich hergestellt.

Die Dachgärten von 1. und 2. Obergeschoss werden intensiv begrünt (Substratdicke beträgt ca.30cm). Vorgesehen werden sollten hier Flächen für Urban Gardening bspw. Hochbeete. Gleiches gilt für die Abstellboxen auf den Laubengängen, die als Küchengärten genutzt und „hängende Gärten“ für die Fassaden erzeugen.

Fassadenbegrünungen sind an Bereichen durchgehender Ranksysteme an ungestörten Fassaden wie bspw. Erdgeschoss Süd und West und den Treppen des Reiterleins vorgesehen.

Die Flachdächer der obersten Dachebenen werden überwiegend mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Substratdicke beträgt ca.10cm.

Einzäunungen des Grundstücks sind nicht vorgesehen, da sie dem Prinzip der Erreichbarkeit und der Durchwegung widersprechen. Sollten Umwehrungen zur Absturzsicherung oder nutzungsbedingt (bspw. beim Tierarzt Begrenzung eines Freilaufbereiches) erforderlich sein, sind sie als eingegrünte Zäune (Maschendrahtzaun in Hainbuchenhecke) maximal 1,50m hoch herzustellen.

## **Grünflächen**

Das Gebäude umgebend werden lockere Strauchpflanzungen sowie Block- und Heckenstrukturen als Raumgliedernde Elemente genutzt. Rasenflächen in Kombination mit Staudenschmuckpflanzungen bilden Aufenthalts-, und Spielbereiche. Während die, dem Aufenthalt dienenden Grünflächen mit schattenspendenden Bäumen durchsetzt werden, bilden Baumreihen den Grundstücksabschluss.

Wegebeläge, Nebenwege, Dachterrassen ...

Die Zugänglichkeit aller Gebäudeteile wird durch verschiedene Wege, und Fahrspuren sichergestellt. Die Arcade als verbindendes Element und der Restaurantaußenbereich als Aufenthaltsraum werden mit großformatigen Platten aus Beton mit Natursteinvorsatz ausgelegt. Kleinere Verbindungs- und Erschließungswege sowie PKW- und Fahrradstellplätze werden ebenso in Betonsteinpflaster mit

Natursteinvorsatz, jedoch einem kleineren Format ausgelegt. Die als Zuwegung der Stellplätze dienenden Umfahrungen werden, im Sinne der Schallimmissionsvermeidung, in Asphalt ausgeführt.

## **Ökologische Aspekte**

Die Flachdächer der Gebäude bilden in Teilen Dachterrassen, überwiegend jedoch mit ihrer intensiven Begrünung eine Kompensationsmaßnahme zur Neubebauung und neben weiteren positiven ökologischen Faktoren auch einen Pufferfaktor der verzögerten Wasserabgabe bei zunehmenden Starkregenfällen. Gleichmaßen soll die Dachbegrünung die Attraktivität der Dachaufsicht erhöhen. Die obersten Dachflächen werden neben Solarenergiegewinnung extensiv begrünt.

Fassadenbegrünungen erfolgen insbesondere an den Laubengängen und an ggf. geschlossenen Wandbereichen.

Die Konstruktion und Bauweise wird ressourcenschonend angelegt. Nachwachsende Baustoffe haben Priorität im Einsatz.

## **Ver- und Entsorgung**

### Strom

Die neue Bebauung soll elektrotechnisch über eine neu zu errichtende Trafostation versorgt werden.

### Abwasser

#### Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt in das öffentliche Entwässerungsnetz der Stadt Erfurt im Ernst-Neufert-Weg auf der Ostseite des Grundstücks. Das öffentliche Netz ist als Mischwassersystem aufgebaut. Anschlusspunkt ist ein Schacht des bestehenden Abwassernetzes an der Grundstücksgrenze.

Falleitungen im Gebäude werden in Installationsschächten bis unter die Bodenplatte des nicht unterkellerten Gebäudes geführt und an außerhalb des Gebäudes vorgesehen Sammelleitungen angeschlossen.

Für die Nutzungseinheit Gastronomie ist ein Fettabscheider vorgesehen, der im Erdreich eingebaut wird. Dem nachgeschaltet ist eine Pumpenanlage zur Schmutzwasserentsorgung. Die Größe ergibt sich aus der Ausstattung der geplanten Küchentechnik.

#### Regenwasser

Die Entsorgung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers erfolgt, wie das Schmutzwasser, in das öffentliche Entwässerungsnetz der Stadt Erfurt. Die Einleitmenge ist auf einen Maximalwert von 30 l/s begrenzt. Zur Reduzierung der einzuleitenden Regenmenge werden versiegelten Freiflächen auf ein Minimum reduziert und die Dächer begrünt. Ergänzend hierzu wird eine unterirdische Anlage zur Regenrückhaltung gebaut. Ablaufseitig erhält diese einen Schacht mit Drosseleinrichtung zur Begrenzung der Einleitmenge. Ergänzt wird diese Anlage mit zusätzlichem Speichervolumen für die Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Grünflächen.

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Objektes erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadt Erfurt. Anschlusspunkt ist die vorhandene Leitung im Ernst-Neufert-Weg auf der Ostseite des Grundstücks. Aus einer Technikzentrale erfolgt die Verteilung der Leitungen für Kaltwasser, Warmwasser und Zirkulation zu den Nutzungseinheiten.

### Wärmeerzeugung

Zur Wärmeerzeugung wird eine Gaskesselanlage gemäß Anforderungen des GEG erstellt. Zur Gasversorgung ist die Anschlussmöglichkeit durch eine vorhandene Gasleitung im Ernst-Neufert-Weg auf der Ostseite des Grundstücks gegeben.

Durch die Gasheizungsanlage erfolgt auch die zentrale Warmwasserbereitung für das gesamte Objekt.

Die Gebäudebeheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung. In der Heizzentrale wird ein Verteiler für die jeweiligen Verbrauchseinheiten installiert. Am Verteiler erfolgt die Zählung der Wärmeverbrauchs der

Nutzungseinheiten.

#### Abfallentsorgung

Der Müll wird im Erdgeschoss der Gebäude gesammelt. Die Übergabe wird unter Bereitstellung durch den Hausmeisterdienst unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.