

## **Städtebauliches und architektonisches Konzept**

Auf dem Wettbewerbsgrundstück in der Brühler Vorstadt, südwestlich der Erfurter Altstadt, soll ein repräsentatives multifunktionales Gebäudeensemble mit Hotel, Lebensmittelmarkt, Büroflächen und einer gemeinsam genutzten Tiefgarage entstehen. Der Rahmenplan sieht eine städtebauliche Dominante am Verkehrsknotenpunkt Gothaer Platz vor, der mit der Neubebauung den westlichen Stadteingang markiert. Das Entwurfskonzept unseres Beitrags leitet sich unmittelbar aus der Aufgabenstellung mit ihren vielfältigen Anforderungen und Rahmenbedingungen ab.

Aus einem gemeinsamen Sockel entwickeln sich drei eigenständige Baukörper auf Basis der Vorgaben aus dem Rahmenplan und der Bezüge zu dem heterogenen Umfeld. Einheitlich in der Materialität und differenziert in der Ausformulierung vermitteln sie gleichermaßen Zusammengehörigkeit und Individualität und gliedern das Gesamtensemble in maßstäbliche Einheiten.

Der neugeschossige Hochpunkt an der südwestlichen Grundstücksecke und die beiden anschließenden L-förmigen Baukörper mit ihren jeweiligen Hauptfassaden zum Gothaer Platz bzw. zur neuen Warsbergstraße bleiben in ihrer Höhenentwicklung dabei innerhalb der städtebaulichen Vorgaben aus der Auslobung.

## **Fassadenkonzept**

Für den gesamten Sockel und die Horizontalen zwischen den Geschossebenen schlagen wir beige- bis rötlich eingefärbten Sichtbeton mit Zusatzstoffen aus Quarzsand vor. Im Bereich des städtebaulich dominanten Eckgebäudes wird das Fassadenmaterial des Sockels über zwei Geschosse geführt und bindet Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu einem erhöhten Sockel zusammen.

Unregelmäßige, in unterschiedlicher Intensität geschlämmte Klinkerfassaden oberhalb des Sockels unterstreichen den städtebaulichen Ansatz der drei differenzierten Baukörper und verweisen mit ihrer unperfekten Lebendigkeit auf historische Gebäude in Erfurt. Damit nimmt die Gestaltung der Fassaden einerseits Bezug auf die im engeren Bearbeitungsgebiet vorherrschenden hellen Klinkerfassaden mit Sichtbetonanteilen und zugleich auf die im Stadtbild verbreiteten hellen bis farbigen Putzfassaden mit oftmals durchgängigen Stockwerkgesimsen.

Das Schlämmverfahren verleiht dem klaren orthogonalen Ensemble dabei eine angenehme Weichheit, die als Matrix für die vielfältigen, lebendigen, je nach Jahres- und Tageszeit wechselnden Lichtstimmungen fungiert und das Gebäude auf subtile Weise in immer wieder wechselnde Atmosphären taucht. In den Fugen zwischen den Baukörpern setzt sich die für die Dachflächen vorgeschriebene Dachbegrünung als vertikale Fassadenbegrünung fort.

Alle Fenster werden bodentief, geschosshoch und mit strenger, je nach Baukörper unterschiedlich ausgeprägter Rhythmisierung geplant, alle außenliegenden Räume können natürlich belüftet werden. Zu den lärmbelasteten Bereichen sind die Fenster als Kastenfenster ausgebildet. Alle Flügel liegen als Blockflügel verdeckt hinter dem Rahmenprofil. Die Reinigung der Fenster wird von innen gewährleistet.

## **Erschließungskonzept**

Das Erschließungskonzept folgt den Vorgaben der Auslobung.

Sowohl die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und zur Tiefgarage als auch die Anlieferung des Einzelhandels und des Hotels erfolgen über eine gemeinsame Zufahrt von der neuen Warsbergstraße. Alternativ kann die Zufahrt ebenso von dem östlich angrenzenden Grundstück des Technischen Rathauses erfolgen.

Auch für Feuerwehrfahrzeuge ist eine Zufahrt und Durchquerung des Vorhabengrundstücks in beide Richtungen als Basis für ein gemeinsames Rettungswegkonzept beider Vorhaben möglich. Der Zugang des Hotels erfolgt ebenerdig an der südwestlichen Gebäudeecke mit Adressbildung zum Gothaer Platz.

In den Supermarkt gelangt man über zwei barrierefreie, fußläufige Zugänge, vom Gothaer Platz (an der südlichen Gebäudeecke; nur Zugang) und von der Warsbergstraße (Zu- und Ausgang), in der Nähe der oberirdischen Kundenstellplätze.

Die Zugänge zu den Büroeinheiten erfolgen ebenfalls von der Warsbergstraße aus, im vorderen Grundstücksbereich über den neuen Quartiersplatz in die Büroeinheiten im Turm (2. bis 8. OG) bzw. im hinteren Grundstücksbereich in das L-förmige Bürogebäude (1. bis 4. OG). Zuletzt werden auch noch eine Eisdiele und ein kleiner Kiosk/Spätkauf im hinteren Sockelbereich über die Warsbergstraße erschlossen.

## Nutzungskonzept

### Hotel

Den Auftakt des neuen NinetyNine Hotels am Gothaer Platz bildet die Hotellobby, mit Windfang, Rezeption, Büro, Kofferraum und obligatorischem „Yellow Piano“, in idealer Lage an der Ecke Gothaer Platz und neuem Quartiersplatz. Über zwei Personenaufzüge und das gegenüberliegende Treppenhaus, jeweils mit direkter Anbindung an die Tiefgarage, gelangt man unmittelbar in den Frühstücks-/Restaurantbereich in der „Belle Etage“ (1. Obergeschoss) des Turmgebäudes mit Bowl Bar und Library sowie großer Außenterrasse im lärmgeschützten Atrium oder in den L-förmigen Hotelbaukörper mit 177 Zimmern auf fünf Etagen.

Die Andienung des Hotels erfolgt ohne Querung der öffentlichen Bereiche über einen separaten Lastenaufzug mit direkter Anbindung an den Versorgungstrakt mit Küche, Vorbereitung, Lager, Mitarbeiteräumen, etc.

### Einzelhandel

Südlich angrenzend an die Einfahrt von der Warsbergstraße zu den Kundenparkplätzen und der internen Anlieferstraße liegt der Haupteingang zum Aldi-Markt mit Windfang mit Leergutrückgabe und ca. 1.260 m<sup>2</sup> großer Verkaufsfläche sowie einer Bäckerei mit direktem Zugang von außen und aus dem Markt.

Ein zweiter Zugang zum Markt kann vom Gothaer Platz aus erfolgen. Lager- und Nebenflächen befinden sich zwischen Anlieferung im Norden und dem Verkaufsraum im Süden.

### Büro

In dem neugeschossigen Eckgebäude entstehen auf sieben Geschossen insgesamt ca. 2.765 m<sup>2</sup> Büroflächen um einen zentralen Erschließungskern. Die einzelnen Etagen können als ganze Einheit mit knapp 400 m<sup>2</sup> vermietet werden, alternativ ist eine Aufteilung in zwei Einheiten je Etage mit jeweils ca. 200 m<sup>2</sup> möglich. Die oberen Etagen bieten rundum Fernblick auf die Umgebung und die Erfurter Altstadt mit ihrem markanten Ensemble aus Dom und St. Severi Kirche.

Weitere ca. 2.535 m<sup>2</sup> Büroflächen, verteilt auf drei Etagen, bietet der L-förmige Baukörper im hinteren Grundstücksbereich. Auch hier können die Etagen jeweils als gesamte Einheit oder in kleinere Einheiten unterteilt vermietet werden.

### Parkierung

Über die Warsbergstraße erfolgt die Zufahrt zu 46 oberirdischen Kundenstellplätzen im Erdgeschoß des nördlichen Gebäudeteils für den Aldi-Markt und die das gesamte Grundstück unterlagernde Tiefgarage mit weiteren Kfz-Stellplätzen. Um den erforderlichen Stellplatznachweis für die vorgeschlagene Nutzungsmischung nachweisen zu können schlagen die Planverfasser aufgrund der beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen für Stellplätze vor, einen Teil über Doppel-Systeme abzudecken.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden optimal zugänglich vorwiegend ebenerdig im Aussenbereich nachgewiesen.

## Konstruktion

Das Tragwerk besteht vorrangig aus einem Stahlbetonskelettbau, der durch Treppenhauskerne und Gebäudetrennwände ausgesteift wird.

Die Geschossdecken werden als Flachdecken auf Stützen geplant, der Einsatz von Stahlbeton für die tragenden Bauteile wie Stützen, Wände und Decken stellt eine wirtschaftliche Lösung dar.

In den oberen Geschossen werden beim Hotelbereich die Zimmertrennwände kostengünstig in Mauerwerksbau oder nicht-tragend in Trockenbau ausgeführt. Die Flurwände und die Außenwände werden lasttragend ausgebildet. In den Bürobereichen wird eine möglichst hohe

Flexibilität in der Grundrissgestaltung angestrebt, hier erfolgt der Lastabtrag über die Fassaden und Treppenkerne.

Die Konstruktionsabmessungen ergeben sich aus den Anforderungen der Tragwerksplanung unter Berücksichtigung der Schwingungsfreiheit und der Bauphysik, insbesondere im Hinblick auf einen gesicherten Schallschutz sowie eine optimierte energetische Hülle.

Das Untergeschoss wird als steifer Stahlbetonkasten mit massiver Bodenplatte ausgebildet.

### **Nachhaltigkeit / Technische Ausrüstung**

Für die Apartments ist ein wirtschaftliches Klimakonzept vorgesehen. Die Zimmer und alle innenliegenden Räume sind mit dem Mindestluftwechsel mechanisch belüftet. Die Zuluftführung erfolgt von den RLT-Zentralen auf dem Dach, die Abluft der Zimmer erfolgt über die innenliegenden Bäder. Die Lüftungsanlagen sind mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung mit Kreuzstromwärmetauschern ausgestattet. Die Fenster der Zimmer können geöffnet werden und ermöglichen eine natürliche Belüftung.

Die RLT-Zentralen liegen auf dem Dachgeschoss und sind durch die Attika verborgen. Die Dachfläche ist begrünt. In den Bädern des Hotels sind wassersparende Armaturen und Objekte eingesetzt.

Die Wärmezeugung erfolgt über Fernwärme. Die Hausanschlussräume liegen im Untergeschoss. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper an der Fassade.

Die Beleuchtung aller Räume erfolgt über energiesparende und wartungsfreie LED Leuchten mit einer hohen Lebensdauer und geringen Betriebs- und Verbrauchskosten. Für die Zimmer und die Aufenthaltsräume wird eine wärme Lichtfarbe empfohlen. Das Gebäude ist mit schnellem Internet und W-LAN ausgestattet.