



Projektbeschreibung | Nutzungskonzept

**Grundstück: Tasdorfer Straße in 15370 Petershagen
Grundstück für Geschoss-/Einfamilienhauswohnungsbau
Grundbuch Petershagen, Blatt 1041, Petershagen
Flur 1339, Flurstück 177-179**



ARCHITEKT:
 baukunstArbeits GmbH
 ARCHITECTEN - INGENIEURE - GESAMTPLANER
 Pergemertergasse 9, 56094 Erfurt

DATUM:
 26.02.2018
 Maßstab 1:1000

Lageplan



SIEDLUNG LAAKENWIESE

Inhalt

I.	Leitgedanke „Siedlung Laakenwiese“	4
II.	Entwurfsplanung	5
a.	Zielsetzung	5
b.	Haus- und Wohnformen.....	6
c.	Grundstücksgrößen und Bebauungsdichte.....	7
d.	Verkehrsflächen / Erschließung.....	8
e.	Grün- und Erholungsflächen.....	8
f.	Arrondierung	9
g.	Energetische Maßnahmen	9
h.	Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes	9
III.	Baubeschreibung	10
IV.	Vermarktungskonzept	10
V.	Investitionshöhe.....	11

I. Leitgedanke „Siedlung Laakenwiese“

Unser Leitgedanke für die Entwurfsplanung der „Siedlung Laakenwiese“ sieht die folgenden in sich greifenden Grundpfeiler vor:

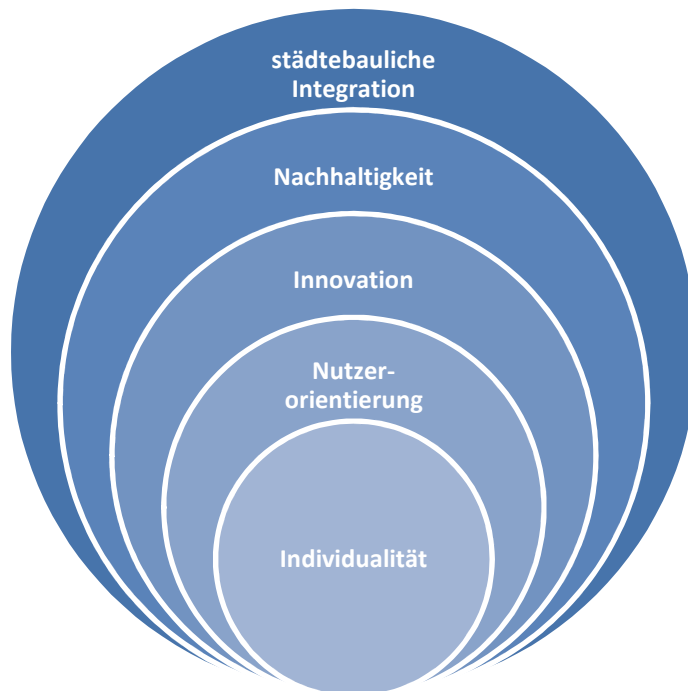


Abb. 1: eigene Darstellung

Städtebauliche Integration:

Die Basis für unsere Entwurfsplanung ist die Zielsetzung einer architektonischen Einbindung des neuen Siedlungsgebietes in das bisherige Stadtbild. Dabei setzen wir auf eine Individualität der Baukörper um eine Monobaukultur vor Ort zu vermeiden.

Nachhaltigkeit:

Neben der Verwendung nachhaltiger Baumaterialien sowie dem Ziel der Beauftragung regionaler Subunternehmer trägt für uns der Aspekt der Nachhaltigkeit auch eine gesellschaftliche Bedeutung.

Für die Entwicklung eines Mehrgenerationenwohnens ist für uns eine integrierte Entwicklung von Raumplanung, Architektur und Inhalten wichtig. Der städtebauliche Entwurf soll ein nachbarschaftliches Miteinander über das Siedlungsgebiet hinausgehend katalysieren.

Innovation:

Neben der Einbindung von Angeboten für die Elektromobilität sowie das Carsharing soll die Mobilität der Bewohner zukunftsorientiert ausgestaltet werden (Standorte siehe Lageplan, Stellplätze „C“ und „E“). Im Fokus unserer Wahrnehmung steht dabei eine belastbare IT-Infrastruktur für das gesamte Ensemble, um das tägliche Arbeiten und Leben möglichst effizient und flexibel gestalten zu können.

Nutzerorientierung:

Entsprechend der kommunalen Zielsetzung sieht das Konzept die Integration eines interdisziplinären Dienstleistungszentrums vor, um so einen attraktiven Treffpunkt für die Nachbarschaft anzusiedeln. Der Mensch in der Gemeinschaft steht dabei im Mittelpunkt der Betrachtung. Um Ihn herum werden Serviceleistungen angesiedelt.

Individualität:

Die „Siedlung Laakenwiese“ soll Individualität ausstrahlen. Dabei setzen wir bereits bei der Architektur auf ein gewisses Maß an Individualität, damit die „Siedlung Laakenwiese“ bereits von außen diese Individualität widerspiegelt. Somit setzen wir insbesondere bei den Einfamilienhausgrundstücken auf eine möglichst freie Architektur, welche sich an die bereits vorhandene Bebauung der Nachbarschaft anlehnen soll. Trotz des gemeinschaftlichen Gedankens wird die Individualität der Bewohner nicht beeinträchtigt werden. Es werden kleinere Rückzugsräume geschaffen, um die Individualität entfalten zu können.



II. Entwurfsplanung

a. Zielsetzung

Im Rahmen der vorliegenden Entwurfsplanung wurden die folgenden in der Auslobung beschriebenen Zielsetzungen bei der Gestaltung der „Siedlung Laakenwiese“ umgesetzt:

- Mehrgenerationenwohnen:
 - Einfamilienhäuser: Zielgruppe junge Familien
 - Mehrfamilienhäuser: u.a. stufenfreie Wohnungszugänge
 - Seniorenwohnen: kleine Wohnungen sowie Gemeinschaftsräume
- Integrierte Serviceeinrichtung mit diversen Dienstleistungen
- Zonale Gliederung: Zentrum mit öffentlichem Platz, MFH, EFH, Grünzone
- Keine Bebauung der Schutzflächen (SPE-Flächen)

b. Haus- und Wohnformen

Im Rahmen der vorliegenden Entwurfsplanung wurden die folgenden Vorgaben im Bereich „Haus- und Wohnformen“ bei der Gestaltung der „Siedlung Laakenwiese“ umgesetzt:

- Dienstleistungszentrum mit barrierefreien Wohnungen in den Obergeschossen (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)
- Einfamilienhäuser, zwei Vollgeschosse, untergeordnet
- EFH in den westlichen und südlichen Randbereichen zu den SPE-Flächen

Wohnform Einfamilienhaus

Lage: westliche und südliche Ausrichtung entlang der naturbelassenen Grünfuge

Anzahl: 13 Grundstücke

Wohnform Mehrfamilienhaus

Lage: zentrale und nördliche Ausrichtung entlang der Tasdorfer Straße

Anzahl: 8 Baukörper

Das auf eine besondere intergenerative Qualität zielende Gesamtvorhaben soll sich durch ein vielschichtiges Angebot an Wohnungsgrößen und -typen auszeichnen und damit unterschiedlichen Lebens- und Wohnbedürfnissen entsprechen. Im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit kann hierdurch ein hohes Maß an individueller Lebensqualität und Beheimatung ermöglicht werden.

Das Dienstleistungszentrum wird innerhalb des Ensembles zentral angeordnet, um seiner Funktion gerecht zu werden und um sich den Bewohnern der angrenzenden Bebauungen nicht zu verschließen. Es wird neben den speziellen Angeboten eines „Wohnen mit Service“ (z.B. Servicepoint Verwaltung, Concierge-Service, Einrichtung für die Kindertagespflege) in Zusammenarbeit mit einem lokalen ambulanten Pflegedienst auch eine kleine Bäckerei mit einem angeschlossenen Café beinhalten können. Darüber hinaus soll das nachbarschaftliche Miteinander durch die Bereitstellung eines halböffentlichen Gemeinschaftsforums im Erdgeschossbereich des Dienstleistungszentrums unterstützt werden. Alle Bewohner des Mehrfamilienhausquartiers sollen von dem Mehrwert eines solchen „erweiterten Wohnzimmer“ profitieren können. Hier können Kindergeburtstage und Nachbarschaftsfeste organisiert aber auch der Treffpunkt für gemeinsames Kochen, „Champions-League-Abende“ oder Wohnzimmerkonzerte und Aktivitäten wie Mutter/Kind-Gruppen etabliert werden.

Um den besonderen Erfordernissen eines alters- bzw. generationengerechten Wohnens zu entsprechen, könnte neben einer Barrierefreiheit im Mehrgenerationenquartier an der Tasdorfer Straße auch die Ausstattung der



Wohnungen von ein bis zwei Mehrfamilienhäusern mit technischen Unterstützungssystemen (sog. AAL Systemen) gewährleistet werden.

Darüber hinaus soll durch die Gestaltung der Freiflächen (grüne Oase für Senioren / Erlebnis-Spielplatz für Kinder) Orte für das Gemeinwesen in der Nachbarschaft geschaffen werden.

c. Grundstücksgrößen und Bebauungsdichte

Im Rahmen der vorliegenden Entwurfsplanung wurden die folgenden Vorgaben im Bereich „Grundstücksgrößen und Bebauungsdichte“ bei der Gestaltung der „Siedlung Laakenwiese“ umgesetzt:

- GRZ für Mehrfamilienhäuser 0,2
- GRZ für Einfamilienhäuser 0,25
- Einfamilienhausgrundstücke mind. 600 m²

Wohnform Einfamilienhaus

Grundstücksfläche: ca. 600 m² bis 700 m²
 Geschosse: zwei Vollgeschosse ohne Keller
 Grundfläche: ca. 156 m² bis 168 m²

Wohnform Mehrfamilienhaus

Geschosse: keine Unterkellerung, drei Vollgeschosse und partiell ein zusätzliches Staffelgeschoss
 Grundfläche: ca. 270 m² bis ca. 504 m²

Um die Wahrnehmung der hohen Individualität der Baukörper des Ensembles zu stärken, sprechen wir uns für bei den vier zentral gelegenen Mehrfamilienhäusern für ein zusätzliches Staffelgeschoss aus. Damit wird eine sanfte Modellierung der Gebäudehöhen über das gesamte Planungsgebiet erreicht.

Die aktuell durchgehend rechteckig dargestellte Form der Gebäudegrundflächen dient zur Veranschaulichung der Standorte und Größenverhältnisse der Mehrfamilienhäuser. Sie stellt noch nicht den finalen Grundriss der Häuser dar. Es ist vorgesehen die Fassade der Gebäude mit vereinzelt Vorsprüngen lebendig zu gestalten.



d. Verkehrsflächen / Erschließung

Im Rahmen der vorliegenden Entwurfsplanung wurden die folgenden Vorgaben im Bereich „Verkehrsflächen / Erschließung“ bei der Gestaltung der „Siedlung Laakenwiese“ umgesetzt:

- Erschließung über Ringstraße (maximal zwei Anbindungen an die Tasdorfer Straße) und Stichwege
- Fuß- und Radwegverbindungen in die angrenzenden Gebiete

Öffentliche Erschließung

Alle für die Mehrfamilienhäuser erforderlichen/nachzuweisenden PKW-Stellplätze werden im öffentlichen Raum geschaffen.

Die in der Entwurfsplanung aufgezeigte Erschließungssituation (öffentliche Straße) wird im Anschluss an die vollständige Herstellung der Gemeinde gewidmet.

Fuß- und Radwegverbindungen

Die im Norden, Westen sowie im Süden bereits bestehenden Anbindungen zu den Bebauungen der Nachbarschaft wurden aufgegriffen und in das Gesamtkonzept eingebunden. Die Bewohner haben die Möglichkeit die „Siedlung Laakenwiese“ in allen Himmelsrichtungen durch zwei neu angelegte Alleen zu durchstreifen. Von Ost nach West über eine verkehrsberuhigte Zone und von Nord nach Süd über dafür vorgesehene Fuß- und Radwege sowie Plätze.

In Abhängigkeit der rechtlichen Aufteilung der Flurstücke kann die öffentliche Durchquerung mittels Dienstbarkeiten oder durch die Widmung dieser Grundstücksteile an die Gemeinde abgesichert werden. Die genaue Regelung bleibt der noch durchzuführenden B-Plan-Gestaltung vorbehalten.

e. Grün- und Erholungsflächen

Im Rahmen der vorliegenden Entwurfsplanung wurden die folgenden Vorgaben im Bereich „Grün- und Erholungsflächen“ bei der Gestaltung der „Siedlung Laakenwiese“ umgesetzt:

- Öffentliche Frei- und Aufenthaltsflächen (generationsübergreifend), insbesondere im Bereich des Dienstleistungszentrums

Durch die großzügige Ausgestaltung der Grünflächen bietet die Siedlung an vielen Orten einen Raum zum Verweilen und Erholen. Dabei sind insbesondere der nördliche Bereich in der Übergangszone zur angrenzenden Einfamilienhaussiedlung sowie der Raum zwischen den südlich angeordneten Mehrfamilienhäusern vorgesehen.



Im Zentrum des Ensembles entsteht in Angrenzung an das Dienstleistungszentrum ein großzügiger öffentlicher Platz mit unterschiedlichen Funktionen:

- als Treffpunkt,
- zum Verweilen (kleinere Sitzmöglichkeiten),
- zur Erholung (Sitzgruppen mit unterschiedlichen Sitzmöglichkeiten) und
- zur Unterhaltung (Angebot an Spieleinrichtungen).

Darüber hinaus kann die „Siedlung Laakenwiese“ in allen Himmelsrichtungen durch zwei neu angelegte Alleen passiert werden.

f. Arrondierung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf ist eine Teilfläche des Gemeindeflurstücks Nr. 180 in die Wohnbaukulisse integriert. Wir beabsichtigen dieses Teilflurstück zu erwerben. Das Arrondierungsgrundstück wurde bereits in die Entwurfsplanung eingebunden.

g. Energetische Maßnahmen

Bei der Wohnform „Mehrfamilienhaus“ werden die Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2016) erfüllt werden. Dabei wird – gemäß den aktuellen Bedingungen der KfW - der Standard "KfW-Effizienzhaus 55" angestrebt und als Mindestziel die Erreichung des "KfW-Effizienzhaus 70" gesteckt.

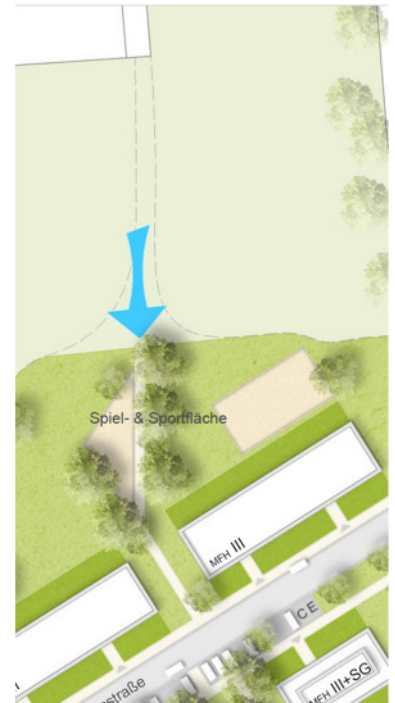
Die Erreichung dieses Ziels hängt im Wesentlichen von der Hauptenergieträger für die Wärmeversorgung ab. Daher werden im Rahmen der weiterführenden Planung unterschiedliche Versorgungsmodelle betrachtet (Blockheizkraftwerk, Gaszentralheizung,...).

h. Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes

Auf Grund der vorhandenen Versickerungsfähigkeit auf dem Plangebiet sowie der Grundwasserthematik ist eine Bestandsaufnahme der Ausgangssituation erforderlich. Innerhalb unserer Entwurfsplanung haben wir daher auf größere Eingriffe in das Erdreich verzichtet und Planen die Realisierung der Mehrfamilienhäuser sowie der Einfamilienhäuser ohne Keller und ohne Tiefgarage.

Die nicht bebaubaren Schutzflächen im Süden, Südwesten und Norden werden als naturbelassene Grünzone das Siedlungsgebiet umschließen. Wir sehen gemäß unserem aktuellen Wissenstand keine Notwendigkeit für einen Eingriff in die Schutzflächen.

Im Rahmen der Festsetzung des B-Plans stehen wir der Widmung dieser Schutzflächen an die Gemeinde offen gegenüber.



Bei der Gestaltung der Außenanlage ist insbesondere auf die Schaffung der Grundlagen für einen nachhaltigen und gut durchmischten und aufeinander harmonisierten Busch-, Sträucher-, Blumen-, und Baumbestand zu achten und in der Außenanlageplanung zu berücksichtigen.

Straßenbegleitend ist die Anordnung von Baumbeständen angedacht, welche im Bereich der verkehrsberuhigten Zone sowie entlang der Nord-Süd-Verbindung als Allee ausgebildet werden kann.

Bei der Gestaltung der Häuserdächer (Mehrfamilienhaus) kann als weitere umweltverträgliche Maßnahme eine extensive Dachbegrünung geschaffen werden.

Der Einsatz von ökologischen Baustoffen, wie zum Beispiel Holzfenster und eine teilweise holzverkleidete Fassade sind denkbar und runden das Gesamtkonzept ab.

III. Baubeschreibung

Der Grobentwurf der Baubeschreibung liegt dem Angebot als Anlage bei. Die Details und Inhalte der Baubeschreibung sind im Wesentlichen von der B-Plan-Gestaltung sowie der genehmigungsrechtlichen sowie gestalterischen Konzeption abhängig. Diesen Rahmen gilt es gemeinsam mit dem Bauamt zu erarbeiten.

Die Projektbeschreibung/das Nutzungskonzept geht dem Entwurf der Baubeschreibung vor.

IV. Vermarktungskonzept

Im Sinne einer langfristigen Sicherung der besonderen Wohnqualität ist geplant, den realisierten Geschosswohnungsbau innerhalb des Gesamtvorhabens an eine gemeinnützige Stiftung zu veräußern, die als langfristiger Bestandhalter mit einem spezifischen Interesse an der modellhaften inhaltlichen Konzeption fungieren würde. In diesem Sinne werden die sozialen Leitgedanken der gemeinnützigen Stiftung bereits in der Planungsphase berücksichtigt und in das Gesamtkonzept integriert werden.

Zur Steigerung der Individualisierung des Einfamilienhausquartiers werden die Grundstücke Bauträgerfrei vermarktet. Wir erhoffen uns dadurch einen bedeutend höheren Individualisierungsgrad der Baukörper erreichen zu können, um den Siedlungscharakter langfristig etablieren zu können und keine Monobaukultur zu erschaffen.



V. Investitionshöhe

Die Investitionshöhe kann zum derzeitigen Zeitpunkt lediglich grob geschätzt werden, da sich die darauf basierende Entwurfsplanung in einem frühen Stadium befindet. Unter der Annahme der Realisierbarkeit der Entwurfsplanung gehen wir von einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. EUR 24.000.000 aus.

Gera, den 26.02.2018