



2009

Stadtthematpfeleger

Dr. Hans Steidle

## **[SHP 2010-37 Bauprojekt der „Stadtbau Würzburg“ im Zehnthof Heidingsfeld]**

Das Projekt „Zehnthof der Stadtbau“ verspricht eine attraktive Mischung von Alt und Neu mit einem zukunftsweisenden Wohnungsmix.

## **Stellungnahme um Bauprojekt der „Stadtbau Würzburg“ im Zehnthof Heidingsfeld**

**Von Dr. Hans Steidle**

Stadttheimatpfleger

Beim Zehnthof handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude im Würzburger Stadtteil Heidingsfeld, der bis 1930 als selbständige Stadt existierte und eine von der weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Stadtmauer umgebene Altstadt aufweist. Der historische Stadtkern wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört, so dass nur noch geringe Relikte des geschichtlichen Baubestandes erhalten sind. Hierzu gehören auch die einst wichtigen, zur Ortsidentität beitragenden Gebäude des Rathauses und der Pfarrkirche St. Laurentius. Deswegen besitzt der Zehnthof für die Altstadt von Heidingsfeld eine besondere Bedeutung.

**KLOSTERSTRASSE 44** – Ehem. Zehnthof des Ritterstifts St. Burkard, zweigeschossiges Hauptgebäude mit Treppengiebeln und Zehntkeller, 1574, nach Brand 1945 1952 innen erneuert; Rundturm, spätmittelalterlich; Torbogen, bez. 1574; im Hof Brunnen, bez. 1845. Fl. Nr. 213[Gemarkung Heidingsfeld]

Der Zehnt für die älteste Benediktinerabtei Würzburgs St. Burkhard dürfte in die fränkische Zeit des frühen Mittelalters zurückgehen, als der Ort in Besitz der Herzöge wie des namensgebenden Hetan und der karolingischen Könige war. Somit könnte auch das Gebäude, in dem dieser Zehnt eingesammelt wurde, sich auf einem uralten Gelände befinden.

Das 1952 wieder errichtete Gebäude weist deutliche Merkmale des einfachen regionalen Renaissancestils auf, der Turm spricht für eine wehrhafte Anlage im Mittelalter. Der erhaltene Gewölbekeller ist vom Winzerverein Heidingsfeld angemietet und für seine Zwecke genutzt. Das Tor von 1574 bildet heute noch den Zugang von der Klosterstraße her in das Hofareal, dessen Bebauung nicht als Denkmal geschützt ist. Der Brunnen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts befindet sich in der südöstlichen Hofecke nahe dem Zehnthofgebäude und dem spätmittelalterlichen Rundturm.

Der Zehnthof lag am südlichen Stadttor, das im 19. Jahrhundert ebenso wie die Stadtmauer im Bereich des Zehnthofs niedergelegt wurde:

**STADTBEFESTIGUNG HEIDINGSFELD** – Die Befestigung Heidingsfelds wurde nach der Stadterhebung durch Karl IV. 1368 begonnen, im 15. Jh. vollendet und erfuhr Erneuerungen im 17. Jh. Tore, Graben, Wall und Zwinger wurden im 19. und 20. Jh. beseitigt.

In den letzten Jahrzehnten war in der Vierflügelanlage, die nach dem Krieg erbaut und mehrmals umgestaltet wurde, ein Seniorenwohnheim, betrieben vom Bürgerspital, untergebracht. Die Gebäude werden seit einiger Zeit nicht mehr genutzt, weil der Innenbereich den geltenden Vorschriften für barrierefreies Wohnen und Senioreneinrichtungen nicht mehr entspricht und auch nicht entsprechend adaptiert werden kann.

Die „Stadtbau Würzburg“ plant das Anwesen zu erwerben und eine **attraktive moderne Wohnanlage um einen geschlossenen Innenhof zu bauen, die das Zusammenleben von mehreren Generationen** vorsieht. Die Vorbesprechung am 20. Juli 2010 mit Vertretern der Stadtbau und dem Architekten Herrn Stahl brachte die im Folgenden zusammengefassten Ergebnisse.

Das **geschützte Bauwerk des Zehnthofs bleibt in seiner äußeren Gestalt unverändert erhalten**, während sein innerer Bereich verändert wird. In der äußeren Kubatur bleibt auch das nördlich an das Tor anschließende Gebäude mit einem Walmdach erhalten. Neu errichtet wird die Dreiflügelanlage um den Hof, wobei der bestehende, teilweise historisierend gehaltene Bau niedergelegt wird. In der bestehenden Planung wird der Südflügel um 5 Meter in den Hof hinein gerückt, um Platz für einen dahinter zu schaffenden Gartenstreifen zu schaffen. In der Frage der Dachgestaltung trete ich in Übereinstimmung mit dem Architekten Helmut Stahl für ein **Sattel- oder Walmdach** ein, das an sich besser als ein Flachdach in das Umfeld der Altstadt Heidingsfelds passt. Dass zu den Außenseiten Loggien im Dachbereich eingebaut werden, stellt an sich kein Problem dar, muss jedoch auf Basis der konkreten Planung diskutiert werden. Außerdem scheint es möglich, dass im Obergeschoss Maisonettewohnungen entstehen.

Für den Hofbereich, dessen Fläche sich nach der vorliegenden Planung reduziert, empfiehlt sich die Lösung mit dem Flachdach wegen der um ein Geschoss erhöhten, **massiver wirkenden Fassade** nicht. Insgesamt entspricht der projektierte Neubau den Ausmaßen der vorhandenen Dreiflügelanlage und ordnet sich in das Ensemble ein.

In der Besprechung habe ich folgende Anregungen für die **Gestaltung des Hofes** gemacht:

- Die Mauer zwischen dem Zehnthof und dem anstoßenden Gebäudeflügel sollte nach bisheriger Planung trotz Niederlegung des dahinter liegenden eingeschossigen Baus weitgehend erhalten bleiben und den neuen Eingang und seine Treppe beengen. Meiner Meinung nach kann man den **Mauerverlauf zurücknehmen** und die Treppe breiter anlegen. Es ist auch denkbar, dass für die Hangneigung zwei kleinere Mauern eine terrassenförmige Anlage gliedern. Für die

Mauern wurde eine **Natursteinmauer aus Muschelkalk** vorgeschlagen.

- Der zum geschützten Bestand zählende **Brunnen kann aus der Ecke gerückt werden und mit Begrünung zu einem pittoresken Ensemble vor dem Gebäude des Zehnthofs** gestaltet werden. Jedenfalls sollte der Brunnen besser in den Hofraum gestellt werden.
- Der Hof sollte mit **Muschelkalkpflaster** versehen werden, der durch seine Farbigkeit und sein Muster den Platz attraktiver und heimeliger gestalten würde.
- Der **historische Bau** könnte in zweierlei Hinsicht baulich behandelt: das historische **Rundbogenportal** ist durch zwei Rundbogentüren unterteilt, die jedoch nicht notwendiger Weise erhalten werden müssen. Es wäre zu überprüfen, ob das Originalportal als solches wieder als Eingang dienen könnte. An den **Kellerfenstern** ist eine unpassende glatte Steinrahmung angebracht, die durch eine handwerklich gearbeitete **Muschelkalkrahmung** ersetzt werden könnte.

Südlich der Zehnthofs befindet sich eine **Grünfläche** im ehemaligen Stadtgrabengelände, die bereits jetzt die notwendige Mindestzahl an Parkplätzen ausweist. Dieser Bereich ist durch Büsche und Bäume vor neugierigen Blicken geschützt und weist auch Raum für einen kleinen Spielplatz auf. Es ist auch Platz für einen **kleinen Kinderspielplatz** gegeben.

Während der Baumaßnahmen sollte darauf geachtet werden, ob im historischen Gebäude und dem benachbarten Bau **Reste der historischen Stadtmauer** enthalten sind

Mit diesen Vorschlägen kann es sehr gut gelingen, das Ensemble zu einer **vorteilhaften und angemessenen Mischung aus Alt und Neu** ausgebaut wird. **Unvorteilhaft wirkt jedoch das Umfeld im Westen des Zehnthofes**, in dem ein kleiner Gartenstreifen entstehen sollte. Dies allerdings erweist sich angesichts des Nachbargrundstücks als sehr problematisch, da in dem ungeordneten Hinterhof alte Schrittautos und anderer Müll sich in provisorisch und hässlich gebauten Hallen und Schuppen stapelt. Der Eigentümer zeigt sich jedoch mündlich verkaufsbereit, was für den Ausbau der Wohnanlage eine positive Chance böte. **Es könnten auf dem Grundstück zwei Teilbauten der Gesamtanlage entstehen, und der hintere Garten auf diesem Nachbargrundstück angelegt werden. Dies ermöglichte wiederum, die neue Dreiflügelanlage auf der alten Baulinie zu errichten** und den umbauten Hof in der bisherigen Größe zu erhalten. An sich wirkt meines Erachtens diese Perspektive sehr sinnvoll und enthält

eine Attraktivitätssteigerung für das Projekt und seine Bewohner. **Es kann davon ausgegangen werden, dass der Blick in den Hinterhof des Nachbargrundstücks anspruchsvolle Kunden abschreckt und den Wert der Wohnungen enorm mindert. Deswegen wäre es meiner Meinung nach sinnvoll, das mündlich geäußerte Verkaufsangebot des Nachbarn weiter zu verfolgen und wahrzunehmen.** Dies stellt zunächst eine höhere Investition für den Grundstückerwerb dar, andererseits lassen sich Qualität und Attraktivität des Projekts „Zehnthof“ erheblich steigern und damit kann auch der Absatz der Wohneinheiten verbessert werden.

Würzburg, den 20. Juli 2010

*Dr. Hans Steidle*

Stadtheimatpfleger

