

32. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 01.02.2019
Ort: Raum EG 012/013, Technologie-und Gründerzentrum (TGZ)
Magdalene-Schoch-Straße 5, 97074 Würzburg
Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 11:50 Uhr

Vorsitzender: Christian Schuchardt, Oberbürgermeister

Mitglieder: Prof. Rebecca Chestnutt
Prof. Ferdinand Stracke
Prof. Christiane Thalgott
Prof. Bernhard Winking
Prof. Ovis Wende
Norbert Diezinger, Architekt
Doris Grabner, Architektin
Benjamin Schneider, Stadtbaurat
Raimund Binder, Mitglied des Stadtrats
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Micaela Potrawa, Mitglied des Stadtrats
Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats
Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats
Joachim Schulz, Mitglied des Stadtrats

KoSA: Uwe Kömpel, stellv. Leiter der Geschäftsstelle
Karin Spiegel, Koordination

Vertreter Eva Maria Beismann, Persönl. Mitarbeiterin des Oberbürgermeisters
Fachbehörden: Daniela Schuster, Fachbereichsleiterin Baurecht/Bauaufsicht
Gerhard Spenkuch, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht
Claudia Kaspar, Fachbereichsleiterin Stadtplanung

anwesende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:

Prof. Dudler
Frau Hertlein
Herr Haase
Herr Schröppel
Prof. Häublein

Tagesordnung

1. **Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**
2. **Wohnen in der äußeren Pleich**
Bismarckstr. 11
Präsentation: Hr. Heiko Schröppel, Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH
Hr. Prof. Stephan Häublein, h2m-architekten
Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept
3. **„Campus Mitte“: Neubau eines Bürokomplexes, zweier Hotels und eines Parkhauses**
Schürerstraße 7 und 9
Präsentation: Prof. Max Dudler, Architekturbüro Dudler
Hr. Haase, Landschaftsarchitektenbüro Sommerland Haase Kuhli, Gießen
Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept
(2. Vorlage, Erstvorlage am 20.10.2017)

Kommissionsmitglied Dr. Steidle ist entschuldigt. Des Weiteren sind die Stadträte Wolfgang Scheller und Karl Graf entschuldigt. Sie werden von den Stadträten Willi Dürrnagel und Charlotte Schloßareck vertreten. Frau Professorin Keller wird von Frau Grabner und Stadtrat Thomas Schmitt von Stadtrat Wolfgang Roth vertreten. Hr. Gunzelmann und Kulturreferent Achim Köneke fehlen.

Frau Professorin Kahlfeldt ist aus terminlichen Gründen von ihrem Amt als ständig anwesende Stellvertreterin zurückgetreten und wird zukünftig kein Mitglied der Kommission mehr sein.

Die Beschlussfähigkeit der Kommission wird festgestellt. Die Kommissionsmitglieder wurden zeitgerecht geladen.

TOP 1

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

Es wird beantragt, die Tagesordnungspunkte 2 und 3 in der Reihenfolge zu tauschen und somit zuerst die 2. Vorlage des „Campus Mitte“ zu behandeln. Dem Wunsch wird einstimmig stattgegeben. Die Tagesordnung gilt als festgelegt.

TOP 2

Wohnen in der äußeren Pleich

Bismarckstraße 11

Als Vertreter der Bauherrschaft stellt der Geschäftsleiter Hr. Schröppel zu Beginn die TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH Bayern mit Sitz in Regensburg vor. Es handele sich um ein mit ca. 1000 Mitarbeitern geführtes Familienunternehmen, das sowohl deutschland- als auch europaweit tätig ist. Ab dem Sommer 2019 wird eine Niederlassung in Würzburg eingerichtet, um sämtliche Projekte zukünftig direkt vor Ort betreuen zu können.

Prof. Häublein erklärt im Anschluss die Aufgabe, Ziele und Lösungsansätze des sich noch im Entwicklungsprozess befindenden Projekts, das – am Ringpark gelegen – Teil der erweiterten Altstadt ist und als heterogenes Grundstücksgebilde eine Fehlstelle im Quartier aufzeigt. Um die äußere Pleich in ruhiger Weise zu ergänzen und eine harmonische Setzung zu erreichen, die sich in das Gebiet einfügt, soll ein Quartier mit Nutzungsmix entwickelt werden, das Stadtbausteine aufnimmt, deren Typologien und Strukturen aus der umgebenden homogenen Gebäudestruktur und Körnigkeit aufgegriffen sind. Gleichzeitig sollen die Blockränder zur Rotkreuz- und Harfenstraße geschlossen sowie eine klare Kante zur Bismarckstraße ausgebildet werden. Im Innenbereich der Grundstücke sollen ergänzende Wohngebäude so positioniert werden, dass Durchwegungen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung möglich sind. Der gesamte Gebäudebestand, mit Ausnahme des prägenden Hochhauses, wird abgebrochen, die bestehenden Bäume bleiben weitestgehend erhalten und werden mit weiteren Baumpflanzungen ergänzt.

Die neuen Baukörper, bestehend aus fünf Regelgeschossen und Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach, sind ohne vorgesetzte Bauelemente geplant, d.h. es sind innenliegende Loggien anstelle von Balkonen vorgesehen. Sie erhalten vier ruhige gleichwertige Lochfassaden, angelehnt an die Umgebung, mit Weiterentwicklung der typischen Fensterprofilierungen und sind einschließlich der Überlegungen der Farbfassungen so ausgelegt, dass sie sich entlang des Blockrands in die Straßensilhouetten eingliedern. Für das Quartier wird folgende Nutzungsverteilung in Erwägung gezogen: das bestehende Hochhaus wird als Dienstleistungsgebäude umgenutzt, ebenso soweit möglich die Erdgeschosszonen, während mit der weiteren Bebauung ca. 250 Wohnungen in einem ausgewogenen Mix aus Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen hergestellt werden können, wobei die Grundrisse so flexibel angeordnet sind, dass sie jederzeit eventuell auch „zusammengeschaltet“ werden können. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird in etwa 30 % betragen. Um eine gute Belichtung zu ermöglichen, sind die Wohnungen in der Regel zweiseitig orientiert. Die Grundrisse und Fassaden befinden sich derzeit jedoch noch in der Entwicklung. Auch ist momentan noch nicht klar, ob neben dem Großteil an Mietwohnungen auch ein Teil als Eigentumswohnungen veräußert wird. Im Gebäude zur Bismarckstraße soll eine Kindertagesstätte einziehen, deren Bedarf und Anforderungen gerade mit dem Sozialreferat der Stadt Würzburg abgestimmt werden.

Auf dem Grundstück sind 2 Tiefgaragen mit 3 Zu- und Ausfahrten, verteilt auf die Harfen-, Rotkreuz- und Bismarckstraße, vorgesehen, damit der Verkehr entzerrt wird und nicht unterbaute Flächen für Baumwurzeln zur Verfügung stehen. Zudem ist die

Erstellung eines Mobilitätskonzepts mit entsprechendem Management im Prozess, das sowohl Carsharing als auch E-Bikes einbezieht. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte in der Bismarckstraße sollte der öffentliche Raum für die Vorfahrt neu geordnet werden. Eine Freiraum- bzw. Freianlagenplanung steht noch aus, da vorerst eine städtebauliche Beurteilung gefragt war. Weitere Modifikationen der gesamten Planung werden durch die nächsten Detaillierungsschritte vorgenommen.

Die Mitglieder der Kommission stehen dem Projekt und der beabsichtigten Entwicklung des Quartiers grundsätzlich sehr positiv gegenüber. Die städtebauliche Konzeption ist im Ansatz richtig und zeigt einen respektvollen Umgang mit der äußeren Pleich. Der Versuch, ein Quartier zu entwickeln, ist gut erkennbar, die Blockränder sind bebaut und damit gestärkt, durch die Verteilung der Gebäude auf dem Grundstück bilden sich interessante Wege-, Platz- und Blickbeziehungen, die eine ansprechende Gestaltung zulassen. Die Freiflächen lassen sich mit dem Erhalt des Baumbestands gut entwickeln. Auch die Verkehrserschließung erscheint gut gelöst. Das Nutzungskonzept mit der Schaffung neuen Wohnraums überzeugt. Es werden jedoch auch einige Punkte kritisch gesehen.

Zusammenfassend werden folgende Empfehlungen und Hinweise gegeben:

- Gebäude sollten eine Vorder- und Rückseite haben. Eine Gliederung ist daher erforderlich. Im Konzept kann man den Charakter des Blockinnenraums nicht begreifen, da keine Gebäude-Rückseiten vorhanden sind.
- Die Aufnahme und Fortsetzung der umgebenden Körnigkeit ist nicht richtig gelungen, die vorhandene Struktur wird nicht wirklich aufgenommen. Die Häuser sind kompakt mit größerer Tiefe als in der Umgebung. Es entsteht ein anderer Haustyp, dessen Andersartigkeit jedoch zum Quartiersmerkmal gemacht werden könnte.
- Es wird infrage gestellt, ob die Wahl einer Gebäudetypologie richtig ist. Blockrand- und Innengebäude könnten unterschiedlich ausgeformt sein.
- Es gibt keinen echten Innenraum und Außenraum. Eine Stadt lebt von Spannung zwischen Privatheit und Öffentlichkeit, die hier nicht gegeben ist. Ein eindeutiger Ort als Mittelpunkt würde die Qualität des Quartiers deutlich steigern und eine Beziehung von „innen nach außen“ erzeugen.
- Die Baumasse erscheint im Allgemeinen vielleicht ein wenig zu hoch. Das Gebäude an der Harfenstraße ist zu massiv, zu eng und zu dicht an den Bestand gerückt. Es sollte besser in zwei Baukörper aufgeteilt werden.
- Das Hochhaus als Bau der 50er Jahre hat seine Berechtigung und könnte das Quartier mit Aufteilung in kleinere Büroeinheiten beleben. Es sollte jedoch geprüft werden, ob das Hochhaus entfernt werden könnte, um das Potenzial für eine bessere und weitere Entwicklung des Quartiers freizugeben.
- Es sollte nochmals darüber nachgedacht werden, vom konventionellen Konzept abzuweichen und zukunftsweisendere Wohnkonzepte vorzusehen, z.B. durch Schaffung von Begegnungsräumen durch Erweiterung der Treppenträume, etc.
- Die Einrichtung einer Kindertagesstätte wird ausdrücklich begrüßt. Im Bezug darauf sollten ein entsprechend erforderlicher Abholplatz berücksichtigt und viele familienfreundliche Wohnungen im Quartier eingeplant werden.

- Durch Schaffung eines Treffpunkts, z.B. einer Gastronomie, könnte die komplette Stadtteilentwicklung aufgewertet werden.
- Jedes Haus braucht seine Erschließung. Diese müssen organisiert und festgelegt werden, um große befestigte Flächen zu vermeiden.
- Die Durchwegung des Quartiers ist wichtig. Die Gebäude sollten so positioniert werden, dass möglichst wenige der bestehenden Bäume am Ostrand beeinträchtigt werden, um einen „grünen Korridor“ in Nord-Süd-Richtung zu erhalten. Zudem scheint das Grundstück in hohem Maße unterbaut, so dass nicht viel Platz für tiefwurzelnde Bäume verbleibt.
- Im Allgemeinen ist die Freianlagenplanung noch zu konkretisieren. Es ist zu überprüfen, ob das derzeit vorgesehene „Durchmäandern“ der Grünanlage v.a. unter Berücksichtigung der Kindertagesstätte funktionieren kann.
- Die Tiefgaragen-Abfahrten liegen direkt an den Gebäuden, was zu Problemen führen kann. Bei der Tiefgaragen-Abfahrt in der Bismarckstraße könnte die verdohlte Pleichach im Wege sein. Zudem könnte sich die Ein- und Ausfahrt störend als Bruch in der Straßenabwicklung zeigen.
- Es ist unklar, inwieweit der Stellplatzbedarf abgedeckt ist bzw. wieviele Stellplätze hergestellt werden. Zudem sollten Besucherparkplätze berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt wird insgesamt sehr positiv aufgenommen. Es entsteht neuer Wohnraum durch Nachverdichtung, wobei 30% geförderter Wohnungsbau gem. dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats umgesetzt und eine Kindertagesstätte vorgesehen sind. Die differenziert geplanten Wohnungsgrößen erscheinen sinnvoll, dennoch ist Innovation z.B. durch Schaffung von gemeinschaftlichen Begegnungsräumen gewünscht.

Die neu entwickelte Gebäudetypologie kann durchaus ihre Berechtigung haben, die Konzeption lässt eine Durchwegung des Quartiers zu, der Baumbestand ist in der Planung berücksichtigt und die verkehrliche Organisation mit Aufteilung auf mehrere Tiefgaragen und einer möglichst PKW-freien Innenzone findet Anklang. Jedoch sind weitere Ausarbeitungen im Hinblick auf Adresssbildung, Bildung von Gebäudevorder- und -rückseiten sowie privaten, öffentlichen oder halböffentlichen Zonen bzw. funktionalen Flächen im Außenbereich sowie der Fassadentypologien und der Geschossigkeiten erforderlich. Eine gastronomische Nutzung z.B. an der Rotkreuzstraße wäre vorstellbar und sollte überprüft werden. Das Projekt ist in überarbeiteter Form der Kommission nochmals vorzustellen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 3

„Campus Mitte“: Neubau eines Bürokomplexes, zweier Hotels und eines Parkhauses

Schürerstraße 7 und 9

Professor Dudler erläutert, dass die Hinweise und Anregungen aus der letzten KoSA-Befassung in diesem Projekt eingearbeitet sind und eine neue Grundstruktur dadurch gefunden wurde. Das Ziel, ein Stück Stadtraum mit interessanten Strukturelementen zu entwickeln, soll sowohl mit differenzierten Fassadenausbildungen und -teilungen der einzelnen Gebäude als auch mit der Anordnung und Verbindung von Plätzen und Gassen erreicht werden. Hierzu sollen, wie bereits in anderen Städten praktiziert, auch Treppenanlagen eingebaut werden, die die einzelnen Plätze auf verschiedenen Höhenebenen miteinander verbinden. Beispielsweise wurde ein ähnliches Projekt kürzlich mit der Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH in Frankfurt realisiert.

Frau Hertlein erklärt, dass die Anordnung der beiden geplanten Hotels mit den Stirnseiten entlang der Schweinfurter Straße eine harmonische Rhythmisierung erzeugt. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die Wahl von Natursteinfassaden als Schlitzfassaden, die detailliert reliefartig „in die Tiefe“ ausgestaltet werden sollen. Das Hotel 1 mit 160 Zimmern und Konferenzbereich ist in der 4-Sterne-Kategorie und das Hotel 2 mit 200 Zimmern in der 3-Sterne-Kategorie vorgesehen. Die Eingänge sind zur Schweinfurter Straße hin orientiert, von wo aus auch die Anlieferung erfolgt. Die Erdgeschoss-Grundrisse der Hotels sind von Nord nach Süd durchwegt und dadurch belebt angelegt und enden am Quartiersplatz, sodass sie auch von dort aus erschlossen sind. Das Parkhaus, mit einer Fassade aus Betonwerkstein und ausgefacht mit Streckmetall, ist hochwertig als städtisches Haus entwickelt, beherbergt ca. 400 Einstellplätze und könnte theoretisch noch erweitert werden, jedoch würde die Freifläche darunter leiden. Es ist von der Schürerstraße aus zu erreichen. Dort ist auch das neue Bürogebäude als Callcenter für ca. 300 Mitarbeiter angeordnet, das über einen erhöht gelegenen Platz mit dem verbleibenden Bestandsgebäude der Telekom verbunden ist. Die vorgesehenen Grünflächen entsprechen der Mindestanforderung des Bebauungsplans, die Quartiersplätze sind autofrei vorgesehen. Das Areal ist so angelegt, dass es von Fußgängern durchquert werden kann.

Herr Haase erläutert die Grün- und Freianlagenplanung des Quartiers, die der städtebaulich entwickelten Struktur folgt. Es sind Durchwegungen auf 2 Hauptachsen mit großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Eine führt zwischen den Hotels und eine zwischen den Telekomgebäuden und dem Parkhaus hindurch. Es sollen bestehende Grünstrukturen weitestmöglich erhalten werden, z.B. der Großteil des Baumbestands aus Robinien und Baumhasel oder der Grünbestand vor dem Telekom-Gebäude. Eingriffe werden durch qualitätvolle Freianlagen ausgeglichen. Der grün angelegte Platz zwischen Hotel und Parkhaus erzeugt durch Kleinteiligkeit, Nischenbildung und angesiedelter Gastronomie eine atmosphärisch hochwertige Stimmung. Der an das Bestandsdienstleistungsgebäude angrenzende und besser begehbbare „steinerne“ Platz soll den im Quartier ca. 600 arbeitenden Personen in den Pausenzeiten zur Verfügung stehen. Am Hotelgebäude wird eine Rasenfläche als Vegetationsfläche angelegt. Die gesamte Außenanlage ist - mit Ausnahme der Dachbegrünungen - zu ca. 90 % nicht unterbaut und somit ideal für Bäume und Pflanzen geeignet. Die höhenverschiedenen Ebenen sind über Treppenanlagen miteinander verbunden; sie können jedoch auch barrierefrei über den Aufzug im Parkhaus erreicht werden.

Alle Dächer der Neubauten sind mit extensiver Dachbegrünung gemäß dem Standardverfahren, das bereits seit vielen Jahren mit positiver Erfahrung praktiziert wird, vorgesehen. Die im Bebauungsplan geforderte begrünte Dachfläche von insgesamt 70 % wird erreicht. In den begleitenden Flächen sollen Felsenbirnen angepflanzt werden, entlang der Schürerstraße werden die bestehenden Baumhasel ergänzt. Im Vergleich zum heutigen Bestand wird das neue Quartier insgesamt ein grüneres Erscheinungsbild haben, mehr Fläche entsiegelt sein, und letztlich werden ungefähr doppelt so viele Bäume auf dem Areal gepflanzt sein als bisher.

Das Projekt wird von den Kommissionsmitgliedern im Allgemeinen sehr positiv bewertet. Die Einarbeitung der Anregungen und Hinweise aus der ersten Befassung der Kommission zeige eine sehr gute und überzeugende Entwicklung. Die großmaßstäbliche Lösung erscheint richtig, auch der Dialog mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist stimmig. Die Ausbildung von reliefartigen Fassaden aus hochwertigem Material ist eine sehr gute Antwort auf die städtebauliche Situation. Die stadträumliche Qualität ist damit gegeben.

Es werden dennoch einige weitere Anregungen gegeben:

- Die Fassadenbegrünung eines Parkhauses gehört mittlerweile zum Standard. Es sollte daher die Ausführbarkeit einer Rundumbegrünung des Parkhauses in Form einer Berankung umgesetzt werden.
- Die Fassadenbekleidungen der Gebäude sollten aus regionalem Material sein, um einen entsprechenden Bezug zu schaffen.
- Die Erhöhung der Anzahl der vorgesehenen Parkhauseinstellplätze sollte überprüft werden, da der Standort kein typischer ÖPNV- Standort ist, der eine derartige Reduzierung der Stellplatzanzahl rechtfertigt.
- Die vorgesehenen Stellplätze entlang der Schürerstraße riegeln das Quartier ab. Es ist nicht deutlich, wofür diese dienen. Eine Reduktion bzw. Wegfall dieser Stellplätze entgegen den Festsetzungen des B-Plans wird empfohlen.
- Da einige zu erhaltende Bäume nah an den Neubauten stehen, muss auf den erforderlichen Baumschutz geachtet werden.
- In den Plänen sind die Technikaufbauten auf den Dachflächen nicht dargestellt.

Stellungnahme der Kommission

Die vorgestellte „Stadtanlage mit Plätzen und Wegebeziehungen“ stellt eine moderne und zeitlose Architektur dar, mit Gebäuden ähnlicher Struktur aber unterschiedlichen feingliedrigen Detaillösungen, die die erforderlichen Differenzierungen erzeugen. Die Planung wurde entsprechend den Anregungen aus der letzten Befassung überarbeitet und entspricht somit grundsätzlich den Vorstellungen der Stadtverwaltung. Die Möglichkeiten zur Begrünung der Parkhausfassade sollten überprüft und eine Erhöhung der Stellplatzanzahl im Parkhaus mit eingeplant werden. Auch sollte die Auswahl regionaler Materialien sowohl für Fassaden als auch Plätze und Wege in Erwägung gezogen werden.

Die weiteren Schritte zur Realisierung des Projekts werden in enger Absprache mit der Stadtverwaltung in die Wege geleitet. Hier sollte auch eine gemeinsame Lösung zur Optimierung der Stellplatzsituation entlang der Schürerstraße gefunden werden.

Unter Berücksichtigung und Einarbeitung der vorgenannten Anregungen wird das Projekt befürwortet.

Das Protokoll wird gefertigt und den Mitgliedern der Kommission für Stadtbild und Architektur zugeschickt.

Die Mitglieder werden gebeten, den Inhalt des Protokolls zu prüfen. Es wird gebeten, Einwände, Änderungswünsche oder Ergänzungen der Geschäftsstelle innerhalb einer Woche mitzuteilen.

Die nächste Sitzung der Kommission ist am **Freitag 05.04.2019** im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

15. März 2019
Baureferat



Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:



Oberbürgermeister Schuchardt
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur