

## 28. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur

**Datum:** 20.10.2017  
**Ort:** Ratssaal Rathaus  
**Beginn:** 9:00 Uhr  
**Ende:** 13:10 Uhr

**Vorsitzender:** Christian Schuchardt, Oberbürgermeister

**Mitglieder:** Prof. Ferdinand Stracke, Architekt München  
Prof. Christiane Thalgott, München  
Dipl.-Ing. Norbert Diezinger, Eichstätt  
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin  
Prof. Bernhard Winking, Hamburg  
Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV  
Dipl.-Ing. Doris Grabner, Landschaftsarchitektin  
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger  
Thomas Schmitt, Mitglied des Stadtrats  
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats  
Heinrich Jüstel, Mitglied des Stadtrats  
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats (9:58 – 13:10 Uhr)  
Hans-Jürgen Weber, Mitglied des Stadtrats  
Uwe Dolata, Mitglied des Stadtrats (10:10 – 13:00 Uhr)  
Karl Graf, Mitglied des Stadtrats  
Raimund Binder, Mitglied des Stadtrats

**KoSA:** Peter Wiegand, Leiter der Geschäftsstelle  
Uwe Kömpel, Koordination

**Vertreter** Eva Maria Beismann, Persönl. Mitarbeiterin des Oberbürgermeisters  
**Fachbehörden:** René Sauerteig, Fachbereichsleiter Baurecht/Bauaufsicht  
Yvonne Beck, Fachabteilungsleiterin Bauleitplanung

### **anwesende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:**

Herr Prof. Dudler  
Herr Spranger  
Herr Bentfeld  
Herr Hetterich  
Herr Hermann  
Herr Laumer  
Frau Göbel

## Tagesordnung

1. **Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**
2. **„Campus Mitte“: Neubau eines Bürokomplexes, zweier Hotels und eines Parkhauses, Schürerstraße 7 und 9**  
*Präsentation: Prof. Max Dudler*  
*Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept*
3. **„Quellenbachquartier“: Neubau Hotel und Parkhaus am Bahnhof, Haugerglaxisstraße**  
*Präsentation: Architekt Jens Bentfeld*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben, 2. Vorlage (Erstvorlage am 23.10.2015)*
4. **Neubau, Erweiterung und Generalsanierung Haugerring 11-12 / Neutorstraße 13-14-15**  
*Präsentation: Architekt Michael Hetterich*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*
5. **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Mergentheimer Straße 5**  
*Präsentation: Architekt Otto Kurt Laumer*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben 2. Vorlage (Erstvorlage am 21.07.2017)*
6. **Dachausbau eines Ärztehauses, Wirsbergstraße 10**  
*Präsentation: Architektin Sandra Göbel*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*

Die Kommissionsmitglieder Herr Prof. Christian Baumgart, Herr Muchtar Al Ghusain und Herr Dr. Thomas Gunzelmann sind entschuldigt. Frau Professorin Regine Keller wird von Frau Doris Grabner, Frau Micaela Potrawa wird durch Herrn Hans-Jürgen Weber, Herr Wolfgang Scheller durch Herrn Willi Dürrnagel und Herr Josef Hofmann durch Herrn Uwe Dolata vertreten.

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

## **TOP 1**

### **Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**

Es werden keine Änderungswünsche zur Tagesordnung beantragt. Die Tagesordnung gilt als festgelegt.

Stadtrat und Kommissionsmitglied Karl Graf hat zu TOP 8 (Abbruch von 43 Bestandswohnungen und Neubau von 51 genossenschaftlichen Wohnungen mit Tiefgarage und Carsharing, Neubergstraße 25, Max-Dauthendey-Straße 13, 15, 17) des Protokolls vom 21.07.2017 den Einwand geäußert, dass die Formulierung „Die Mitglieder der Kommission sind sich einig darüber...“ den Eindruck erwecke, als habe es kein gegenteiliges Votum gegeben. Er legt Wert darauf, dass seine gegenteilige Meinung erwähnt wird. Das Protokoll wird entsprechend geändert in: „Die Mitglieder der Kommission sind sich mehrheitlich einig darüber ....“

## TOP 2

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

Schürerstraße 7 und 9

Anhand eines Filmclips wird die Umgebungssituation, v.a. die Situation entlang der Schweinfurter Straße, verdeutlicht. Einleitend stellt Oberbürgermeister Schuchardt fest, dass sich diese Straße, die eine der Haupteinfallsstraßen in Würzburg ist, in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt hat. Jedoch gibt das Gebiet im Allgemeinen eine heterogene unruhige Ausgangslage vor, u.a. mit dem THW-Komplex, dem ansprechenden und quartiersprägenden Novum, der Tankstelle, dem Hotelurm, dem Telekom-Bestandsgebäude, dem Discounter und den bestehenden Gebäuden auf dem Baufeld.

Prof. Max Dudler stellt seinen städtebaulichen Entwurf für das zu entwickelnde Baufeld vor, auf dem ein neues geordnetes Quartier als Entree geschaffen werden soll, in einer zeitlosen Architektursprache mit ruhigen Plätzen und ruhig gestalteten Fassaden. Das Gelände fällt von der Schürerstraße zur Schweinfurter Straße um ca. 7 m (entspricht etwa 1,5 Geschossen). Auf dem Grundstück werden alle Bauwerke abgebrochen, mit Ausnahme des Bürogebäudes der Telekom in der nordöstlichen Grundstücksecke, und durch volumige Gebäude in Rechteck-, Winkel- oder U-Form ersetzt. Diese sind so platziert, dass sie als städtebauliche Straßenraumbegrenzung funktionieren und die Entstehung von undefinierten Restflächen vermieden wird. Die Baukörper sind als Gesamtensemble so angeordnet, dass auf dem Grundstück einzelne Plätze entstehen, die miteinander über die zwischen den Gebäuden sich bildenden Gassen verbunden sind.

Es werden zwei Hotels (4- und 3-Sterne-Kategorie) in einem rechtwinkligen Gebäude mit hangseitig 6 und talseitig 7 Geschossen an der nordwestlichen Grundstücksecke errichtet, dahinter an der südwestlichen Ecke ein Parkhaus in Rechteckform mit 550 Stellplätzen auf 4 bzw. 6 Ebenen und an der südöstlichen Ecke das neue Telekom-Bürogebäude in U-Form mit aus dem Bedarf entwickelten 3 Geschossen.

In einer zweiten Bauphase (ca. 2030) soll das derzeit noch verbleibende Telekom-Gebäude an der Schweinfurter Straße ersetzt werden und die Formensprache der Planung aufnehmen. Hier ist lediglich die Fortführung des dann bereits gebauten Baukörpers vorgesehen, der durch das Ansetzen eines gegenläufigen u-förmigen Baukörpers zu einer 4-Flügel-Anlage ergänzt wird. Die Höhe wird ebenfalls aufgenommen, wodurch sich das Gebäude auf Grund der Topografie an der Schweinfurter Straße letztlich 4-geschossig darstellt.

Alle Gebäude sind mit einem Flachdach versehen, das Dach des Parkhauses soll als „Grünpark“ den Hotelgästen zur Verfügung stehen. Dies ist jedoch, ebenso wie die kompletten Freiflächen, noch nicht detailliert geplant.

Die Materialität der Fassaden ist aus Stein vorgesehen, in einer fein gegliederten Anordnung. Das Parkhaus wird mit einem massiven Traggerüst und Stahlgitter-Ausfachungen ausgeführt. Zur Veranschaulichung zeigt und erläutert Prof. Dudler einige Fassaden-Beispiele eigener Gebäude u.a. in Frankfurt, Zürich und Darmstadt. Abschließend wird darüber informiert, dass die Einbeziehung des Grundstücks Schürerstraße 11 (ehemaliger Lidl) auch vorgesehen ist, hier jedoch noch einige Faktoren zu klären sind.

Die Mitglieder der Kommission begrüßen ein Bauvorhaben an dieser Stelle, das die Schweinfurter Straße grundsätzlich auf die richtige Art weiterentwickeln wird. Prinzipiell passt eine derartige großstädtische Planung an diesen Ort, die mit einer starken Kantenbildung entlang der Schweinfurter Straße Ruhe ausstrahlt.

Es werden jedoch einige Anmerkungen gegeben, da sowohl die Massivität und Ausformung der Baukörper als auch die Anordnung und Ausarbeitung der Freiflächen kontrovers gesehen und diskutiert werden:

- Die Baumasse ist möglich (wenn auch nicht von allen Mitgliedern so gesehen), jedoch nicht in dieser monolithischen Form. Die Baukörper sollten gegliedert bzw. kleinteiliger ausgebildet werden. Die Größe, Länge und Durchrasterung der Fassaden wirkt etwas eintönig. Die in der Bauphase 2 entstehende „Viereckshof-Anlage“ erscheint ungünstig und erzeugt eine innere abtrennende Wirkung; eine aufgelockerte Bebauung wirkt großzügiger, neue Freiraumsituationen können durch Anordnung von Gebäuden z.B. in L-Form entstehen.
- Die nordöstliche Ecke (best. Telekom-Gebäude) sollte zukünftig als eine Art „Eckpfeiler“ kräftig ausgebildet werden.
- Aufgrund der Topografie und der vorgegebenen Höhe durch das besteh. Stütz-Gebäude erscheint eine Erhöhung des Baukörpers an der Schürerstraße sinnvoll.
- Die Massivität und Ausdehnung des Parkhauses scheint befremdlich; Grundriss vielleicht kleiner, Parkhaus dafür höher ausbilden. Zudem wirkt sich das Parkhaus in Bezug auf das Hotel ungünstig aus; die Hotel-Rückseiten sind zum Parkhaus hin ausgerichtet, die dort angesiedelten Zimmer sind damit unattraktiv.
- Die Grünfläche auf dem Parkhaus für Hotelnutzung wird infrage gestellt, die Idee erscheint jedoch entwicklungsfähig.
- Auf den Plätzen wird keine Aufenthalts- bzw. räumliche Qualität erkannt. Die Plätze und Gassen scheinen sich nicht wirklich zu vernetzen. Der Freiraum spielt eine wesentliche Rolle, am Ziel-Charakter dieser Räume muss gearbeitet werden. Die Platzausbildungen mit Treppenanlagen usw. müssen noch weiter entwickelt werden. Eine bewirtschaftete Gastronomiefläche könnte den Raum beleben.
- Sowohl Begrünung als auch Bepflanzung sind unzureichend behandelt, scheinbar nahezu gedankenlos eingesetzt. Eine qualifizierte Frei- und Grünflächenplanung ist unbedingt erforderlich. Auf die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen ist besonderes Augenmerk zu legen.
- Eine Einladungsgeste zum Eintritt ins Quartier fehlt.
- Das Grundstück Schürerstraße 11 sollte in die Planung mit einbezogen werden.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt mit seiner ruhigen Architektursprache wird als enormer Gewinn und grundsätzlich als guter Beitrag für die Stadtentwicklung an diesem Stadteingang gewertet. Jedoch bietet es sowohl hinsichtlich der Ausbildung der Gebäudevolumina und Gliederung der Baukörper als auch der Anordnung von Wegebeziehungen und Plätzen noch ausreichend Potenzial zur Überarbeitung.

Der Tagesordnungspunkt wird weiterverfolgt.

## TOP 3

### **„Quellenbachquartier“: Neubau Hotel und Parkhaus am Bahnhof Haugerglaxisstraße**

Vor den Ausführungen des Architekten wird anhand eines Films die Umgebung nochmals in Erinnerung gerufen und die seit kurzer Zeit entstandene neue Situation durch das benachbarte und vor kurzem fertiggestellte Studentenwohnheim gezeigt.

Architekt Bentfeld geht anfangs auf den bereits in der Sitzung vom 23.10.2015 vorgestellten Entwurf mit Hotel und Parkhaus ein, die zusammenhängend als länglicher Baukörper, der Grundstückslogik folgend, vorgesehen waren. Das Hotel sollte auf einem Sockel mit „Glasfuge“ erhaben errichtet werden.

Nach neuester Studie seien Konferenz- und Tagungsräume an dieser Stelle nicht gefragt. Zudem wurden aufgrund der Anregungen der damaligen KoSA-Sitzung Kubaturstudien durchgeführt, mit dem Ergebnis, den Hotelkörper kompakter zu machen und die Höhen zu variieren. Des Weiteren eröffnet sich durch den Wegfall des bestehenden Quellenbachparkhauses die Chance für eine naturnahe Ausbildung des Quellenbachtrogs mit einer Tiefe von ca. 4 m, welcher durch Anordnung von Bühnen und Kiesschüttungen aufgewertet werden soll. Obwohl das Baugrundstück vor der Pleichach aufhört, sind mit der Ausgestaltung des Bachtrogs, von dem aufgrund des Trinkwassereinzugsgebiets nicht abgewichen werden kann (Forderung des Trinkwasserschutzes), vom Investor freiwillig beauftragte Landschaftsarchitekten befasst, da auf eine hochwertige Ausgestaltung der Umgebung größter Wert gelegt wird. Eine Anhebung des Wasserniveaus ist u.a. auch aufgrund bestehender Fischereirechte nicht möglich.

Bei der Neuplanung des Hotels wird der Baukörper, der geringfügig niedriger als das benachbarte Studentenwohnheim ist, kompakter zusammengeschoben und so weit als möglich vom Bach weg platziert, um eine größtmögliche Vorplatzfläche (mit einer Breite von ca. 14 m) zu erreichen. Das Hotel ist auf Platzniveau angeglichen, das ursprünglich vorgesehene Sockelgeschoss ist entfallen. Hierdurch wird dem Hotel eine eindeutige Adresse gegeben, an die auch eine direkte Taxivorfahrt möglich ist. Dagegen wird die Grundrissfläche des Parkhauses erweitert, gleichzeitig aber die Höhe deutlich reduziert, um einen Höhenversatz zum Hotel und zum neuen Studentenwohnheim zu erzeugen. Die Baukörper werden durch eine 2-geschossige Verlängerung eines Teils der unteren Parkebenen verbunden. Über diesen niedrigen Verbindungsteil hinweg ist eine Sichtbeziehung zwischen Ringpark und Weinberg gegeben. Diese Gebäude-Anordnung bildet zum einen weitere Plätze zum Bahnhof und am Parkhaus aus und bietet zusätzlich die Möglichkeit für Hotelgäste zur direkten Einfahrt ins Parkhaus auf der Westseite. Das Parkhaus selbst wird von der Ostseite her erschlossen.

Das Hotel besitzt ein überhöhtes Foyer, das arkadenartig strukturiert ist. Es erhält eine angemessene und ruhig rhythmisierte steinerne Fassade. Das Parkhaus wird mit einer engmaschigen Lamellenstruktur oder Metallgewebe versehen, um offene Parkdecks zu vermeiden. Als Option ist auch eine geschlossene Dachfläche des Parkhauses denkbar.

Parkhaus, Hotel und Studentenwohnheim soll durch Typus, Charakter und Ausgestaltung der Oberflächen der einzelnen Baukörper als Ensemble wahrnehmbar sein.

In zahlreichen Wortmeldungen einzelner Kommissionsmitglieder wird der vorgestellte überarbeitete Entwurf als wesentliche städtebauliche Verbesserung sowohl gegenüber dem Bestand als auch der ursprünglichen Planung gewertet und eine grundsätzliche Zustimmung deutlich. Durch Wegnahme des Parkhauses werden der Baugrund und die Planungsvoraussetzungen deutlich aufgewertet. Der planerische Ansatz ist gelungen, die Stellung des Hotelkörpers erscheint richtig, die eher monolithische Ausbildung von Parkhaus und Hotel ist passend und die Höhenentwicklung bzw. der Höhenversatz sowie die Platzsituation vor dem Hotel erhöhen die städtebauliche Qualität. Es wurden jedoch auch viele Anregungen und gegensätzliche Kritikpunkte geäußert, v.a hinsichtlich der Offenlegung und Ausbildung des Bachlaufs, der Ausbildung der Wege sowie der Ausgestaltung der Baukörper, insbesondere die des Parkhauses:

- Durch die benachbarte Bahntrasse entsteht das Problem der deutlichen Vorder- und Rückseitenausbildung des Hotelbaukörpers, was unausweichlich scheint. Jedoch wird die Zimmernutzung in Richtung Bahn als nicht unproblematisch angesehen.
- Das Aussehen der Fassaden aus der Visualisierung ist nicht deutlich erkennbar, die Ausgestaltung der Baukörper nicht präzise und daher nur wenig aussagekräftig. Eine erneute Vorlage der endgültigen Fassadenausbildung wird empfohlen.
- Die entstandenen Freiflächen sind ein wertvoller Gewinn bezüglich der vorherigen Planung. Die vorgesehenen Bäume im Bereich des Foyers sollten jedoch unbedingt gepflanzt werden, um die Attraktivität zu steigern und ein sommerliches Aufheizen des Außenraums einzuschränken.
- Die bauliche Zäsur zwischen Hotel und Parkhaus zur Sicherstellung der Sichtbeziehung vom Weinberg zum Ringpark ist sehr wichtig.
- Es sollte überprüft werden, ob im Erdgeschoss des Parkhauses vielleicht andere Nutzungen möglich sind, z.B. gewerbliche Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Fahrrad-Parkhaus mit Dienstleistungen, etc., da Leihfahrräder und –autos sowie Elektroautos mit entsprechenden „Zapfstellen“ eine immer größere Rolle spielen und zukünftig gesonderte Räume hierfür erforderlich sind.
- Es sollte aus stadtklimatischem Aspekt überlegt werden, die Fassade des Parkhauses zu begrünen.
- Aus den optischen Ansprüchen heraus sollte ein Gründach für das Parkhaus in Erwägung gezogen werden.
- Auch wenn die Anordnung der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses verkehrstechnisch gut funktioniert, so ist diese doch stadträumlich neben dem Studentenwohnheim störend, da dadurch eine unattraktive Seite entsteht, für die mehr Qualität gefragt ist.
- Die Verkehrs- und Wegeführungen sind nicht ganz klar, sowohl an der Bahn entlang als auch zum Ringpark hin sind die Bereiche für Autos und Fahrräder vermischt und unattraktiv gestaltet, es ist keine klare Zuordnung bzw. Zonierung der Verkehrsströmungen erkennbar.
- Die Erschließung bzw. die öffentlichen Wege und die Trasse der Straßenbahn müssen von stadtpolitischer Seite festgelegt werden, möglicherweise bereits mit

diesem Projekt im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Auch die Fernbusse sollten an dem jetzigen Standort an der Haugerglaxisstraße eliminiert werden, um dort idealerweise nur Rad- und Fußgängerbereiche vorzusehen. Ein Gutachten hierzu sollte schnellstmöglich Aufschlüsse geben.

- Das Offenlegen des Bachlaufs ist zwar sehr reizvoll, bringt aber auch entsprechende Probleme mit sich. Daher wird die Ausführung des Bachtrogs sehr kontrovers diskutiert. Einerseits sollte die Pleichach rein optisch natürlich an der Oberfläche geführt werden, andererseits erscheint aber ein Aufstauen des Bachs aufgrund der großen Tiefe der Bachrinne sowie des vorhandenen Bachlebens und des Fischbestands unmöglich.
- Für die Ausgestaltung des Trogs werden ähnliche Beispiele mit historischen Mauern und vergleichbarer Tiefe in Bayreuth und Leipzig genannt, die als Vorbild dienen könnten.
- Das Bachbett muss gestaltet sein. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Der gezeigte Ansatz ist ausbaufähig, sollte dennoch überarbeitet werden. In den Trog könnte eine geeignete Bepflanzung mit einer sichtbaren grünen Höhenlinie eingebracht werden. Idealerweise sollten weitere Alternativen zur Bachlösung erarbeitet werden.
- Das Wasser könnte mit seitlichen Treppeneinstiegen oder einer zum Wasser gestuften Freitreppe zugänglich gemacht werden. Zudem ist eine Anbindung des Hotels ans Glacis mit Stegen über Trog erforderlich. Vielleicht ist auch die Integration von Kunstwerken möglich.
- Es wird aber auch deutlich darauf hingewiesen, dass die Offenlegung der Pleichach – mit oder ohne Wassertrog – die Attraktivität des kompletten Bereiches zwischen Hotel und Ringpark vermindert. Zum einen blockt der Bachlauf die Fußwegbeziehungen optisch und faktisch ab. Zum anderen besteht die Gefahr, dass hier eine Müllkippe entsteht, die den großen Aufwand zur Ausgestaltung, der dort betrieben werden muss, nicht rechtfertigt. Für diese Gesichtspunkte wird keine große Chance für eine vernünftige Entwicklung dieses eigentlich zu schmalen Wassertrogs gesehen und deshalb dringend davon abgeraten. Die Ausarbeitung einer Ersatzmaßnahme, um den Ringpark „näher heranzuholen“ oder eine Grünzone einzurichten, wird empfohlen.

## **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt stellt einen sehr wichtigen Teil der Stadtentwicklung dar. Die Kubaturen, Funktionalitäten, Geschossigkeiten usw. finden grundsätzlich Zustimmung. Die Anregungen zur Ausgestaltung der Baukörper, der Offenlegung des Bachs und der Zonierung, Situierung und Führung der Verkehrsstrassen und Wegebeziehungen sollten abgewogen und entsprechend in die Planung eingearbeitet werden. Das finale Erscheinungsbild des Projekts lässt sich auf Grundlage der gezeigten Präsentation nur schwer beurteilen.

Unter Berücksichtigung und Einarbeitung der vorgenannten Anregungen wird das Projekt befürwortet. Das Vorstellen der finalen Fassadengestaltung wird empfohlen.

## TOP 4

### **Neubau, Erweiterung und Generalsanierung Haugerring 11-12 / Neutorstraße 13-14-15**

Haugerring 11, 12, Neutorstraße 13, 14, 15

Im einleitenden Film wird die städtebauliche Situation entlang des Haugerrings, der Wallgasse und der Neutorstraße verdeutlicht.

Der geschäftsführende Vorstand des Brunowerks, Herr Frank Hermann, berichtet von der Absicht, dieses Quartier aus der Bauzeit zwischen 1960 und 1962 mit derzeit 69 Mietwohnungen zu überplanen. Die bestehende gute Bausubstanz lässt eine wirtschaftliche Generalsanierung zu. Durch die vorgesehene Erweiterung sollen zusätzlich 7 Wohnungen und durch den Neubau weitere 13 Wohnungen geschaffen werden.

Architekt Hetterich stellt anschließend die örtlichen und baulichen Gegebenheiten vor. Es handelt sich – mit Ausnahme der Neutorstraße 13 mit 5 Geschossen – um 6-geschossige Gebäude, ausgestattet mit Balkonen zur Straße im Norden (zum Ringpark) hin, welche jedoch aufgrund des sehr stark mit Verkehr belasteten Haugerrings im eigentlichen Sinne nicht nutzbar sind. Bei einer Betrachtung der kompletten Blockrandbebauung entlang des Haugerrings wird eine Fassaden-Rhythmisierung und Homogenität ersichtlich. Die Baulücke im Blockrand zwischen dem Gebäude Neutorstraße 14 und Prymstraße 3 als Störung dieses Rhythmus wird durch die Errichtung eines Neubaus geschlossen. In Richtung Süden ist eine Sichtbeziehung zur Innenstadt über die Wallgasse und die dort benachbarte Jenaplanschule zumindest aus den oberen Geschossen größtenteils gegeben.

Im Bereich östlich der Neutorstraße sieht der Entwurf den Lückenschluss der Blockrandbebauung vor. Im Erdgeschoss sind in Garagen mit Doppelparkern, die vom Innenhof aus angefahren werden, die erforderlichen Stellplätze untergebracht. In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen, die über auf der Nordseite angesiedelte Laubengänge erschlossen werden.

An den 6-geschossigen Gebäuden westlich der Neutorstraße werden zum Ausbau der Dachgeschosse der First erhöht und Einzelgauben eingebaut. Die loggienartigen Balkone auf der Nordseite werden geschlossen und den Küchen zugeschlagen. Die bestehenden kleinen Balkone auf der Südseite werden auf ein gut nutzbares Maß vergrößert. Das 5-geschossige Gebäude Neutorstraße 13 wird um ein Geschoss aufgestockt.

Die Kommissionsmitglieder zeigen sich grundsätzlich mit der Maßnahme einverstanden, jedoch sind bei der Ausarbeitung der Entwürfe noch einige Punkte zu beachten. Es wurden folgende Kritiken geäußert bzw. Anregungen gegeben:

- Die im Neubau vorgesehene Nutzung im Erdgeschoss als Garage wird als nicht richtig angesehen. Es wäre anzustreben, die Qualität entlang des Haugerrings zu erhöhen, um diesen Bereich für Passanten attraktiver zu gestalten. Dies könnte vielleicht mit einer Büronutzung erreicht werden. Dieser Bereich könnte jedoch gut als Auftakt für ein übergreifendes Ziel dienen, zusätzlich zur dort geplanten Radachse einen gern begehbaren Weg entlang des Haugerrings zu entwickeln.



- Der ruhige, aber auch enge Innenhof am Neubau wird durch die Autovorfahrt gestört. Dies bedeutet einen großen Qualitätsverlust für die Freiflächen und die Anwohner.
- Als Alternative zu den im Erdgeschoss des Neubaus vorgesehenen Garagen sollte der Umbau und die Ausstattung der bestehenden Garagen mit Duplexanlagen überprüft werden.
- In den bestehenden Gebäuden ist pro Wohnung je ein Individualzimmer zum Haugerring orientiert, mit nur einem Fenster nach Norden zur Straße. Hier wird dringend empfohlen, dies bei der anstehenden Generalsanierung zu berücksichtigen und entsprechend zu ändern, um die Wohnqualität zu steigern. Hierzu zählt auch, die kleinen innenliegenden Bäder an die Nordseite zu verlegen, und damit eine Vergrößerung und natürliche Belüftung zu erreichen.
- Bei der Fassadengliederung auf der Nordseite fällt auf, dass die durch die loggienartigen Balkone erzeugte vertikale Abfolge bei den Bestandsgebäuden auch nach Durchführung der Baumaßnahme erhalten bleibt, beim Neubau jedoch eine horizontale Gliederung gewählt wird, was mit den dort geplanten Laubengängen zusammenhängt. Es sollte überprüft werden, ob nicht im Zusammenhang mit dem Eckgebäude eine gemeinsame Lösung gefunden werden kann. Möglicherweise erübrigt sich eine horizontale Gliederung durch geschickte Anordnung eines Treppenhauses.
- Auf die Materialisierung weder des Neubaus noch der zu sanierenden Gebäude wird leider nicht eingegangen.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt wird grundsätzlich befürwortet. Der Erhalt sowohl der Bausubstanz als auch der Typologie und Rhythmisierung wird als positiv angesehen. Die Sanierungsmaßnahmen und der Baulückenschluss bergen das Potenzial, sowohl die städtebauliche als auch die Nutzungsqualität zu erhöhen, insofern die von der Kommission gegebenen Anregungen und Hinweise berücksichtigt und eingearbeitet werden können.

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

## TOP 5

### Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Mergentheimer Straße 5

2. Vorlage (Erstvorlage in der Sitzung am 21.07.2017)

Zu Beginn wird ein Film mit Verdeutlichung der Ansicht und Lage des Projekts zwischen der Löwenbrücke und Festung Marienberg vom Mainkai aus gezeigt.

Architekt Laumer ruft kurz den Bestand und die ursprüngliche Planung in Erinnerung und stellt danach die überarbeitete Planung vor. Es ist nun eine Mansarddachlösung vorgesehen, nach Vorbild des bereits auf dem Grundstück bestehenden Gebäudes. Das Mansarddach erstreckt sich auch über den Anbau im Hof, der ursprünglich mit Flachdach vorgesehen war, und bindet diesen somit gleichförmig ein. Die Fenster sind zurückgenommen und treten nicht mehr so dominant in Erscheinung wie in der vorherigen Planung. Die Grundrisse sind nahezu unverändert zu denen, die in der letzten Sitzung bereits vorgestellt wurden.

Nach Meinung der Kommissionsmitglieder stellt die überarbeitete Planung eine wesentliche Verbesserung zu den bislang vorgestellten Entwürfen und damit eine ausführbare Lösung dar. Der Gebäudetypus ordnet sich ein und versucht nicht, städtebaulich herauszuragen. Es werden jedoch noch folgende Anregungen gegeben:

- Auf die seitlichen Garagenanbauten sollte verzichtet werden, das Gebäude sollte solitär gestellt werden.
- Die gewählte Fensterform der Bullaugen wird infrage gestellt.
- Die Fassadenproportionalität (v.a. Fenstergrößen) ist nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.
- Auf den angrenzenden Bereich zum Main ist besondere Rücksicht zu nehmen, da hier ein öffentlicher Weg entstehen könnte.

### **Stellungnahme der Kommission**

Die Baulücke kann aus städtebaulichen Erwägungen mit einem Baukörper, wie er hier vorgestellt wurde, geschlossen werden. Jedoch sind die beidseitigen Anbauten nochmals zu überprüfen und das Gebäude nach Möglichkeit solitär zu stellen. Das Baurecht wird letztlich über den Bauantrag geklärt und durch die Stadträte in den entsprechenden Ausschüssen abgewogen.

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

## TOP 6

### **Dachausbau eines Ärztehauses**

Wirsbergstraße 10

Einführend wird die prägnante städtebauliche Situation anhand eines Videoclips dargestellt.

Auch Architektin Göbel weist auf die besondere Bedeutung aufgrund der Lage des Gebäudes hin: zum einen markiert es einen Innenstadteingang an der südwestlichen Ecke der sog. Bischofsmütze, zum anderen liegt es am Main – zwar zurückversetzt in zweiter Reihe, jedoch mit freiem Blick zur gegenüberliegenden Festung.

Um dieser besonderen Lage gerecht zu werden, ist eine optische Aufwertung des Nachkriegsgebäudes aus den 50er Jahren geplant, das eine verwinkelte Innen- bzw. Hinterhofsituation mit Laubengängen und Glasbausteinwänden aufweist. Das EG ist als Hochparterre ausgebildet, wodurch trotz bereits eingebautem Hublift keine befriedigende Barrierefreiheit für Arztpraxen und Wohnungen gegeben ist. Dies gilt auch für den bestehenden Aufzug. Daher ist neben der vorgesehenen energetischen Sanierung auch ein neuer Aufzug geplant, der bis zu den neu zu errichtenden Wohneinheiten im DG reicht. Diese sind im Spitzboden nur nach entsprechendem Umbau des Daches möglich. Hierfür sind mehrere Varianten erarbeitet und bewertet und sollen der Kommission genannt bzw. vorgestellt werden.

Variante 1: komplettes Flachdach ähnlich dem neu renovierten benachbarten Polizeigebäude, was jedoch nicht in Betracht gezogen wird.

Variante 2: Mansarddach, welches jedoch in nächster Umgebung nicht vorhanden ist. Zudem ist der Anschluss an die angrenzenden Dächer problematisch, daher wird diese Variante auch nicht näher betrachtet.

Variante 3: Aufstockung um ein Vollgeschoss, Spitzboden wird zum Dachgeschoss. Diese Variante wird seitens der Planer nicht weiter in Betracht gezogen, da die Anschlüsse an die Nachbarbebauung zu kompliziert und ein solcher Eingriff in die Blockrandbebauung nicht akzeptabel erscheinen.

Variante 4: Ausbildung von Zwerchhäusern, modern interpretiert, wie sie bereits in ähnlicher Art in direkter Nachbarschaft mehrfach vorhanden sind. Hierdurch sind großzügigere Wohnflächen möglich.

Variante 5: Errichtung von Dachgauben, als zweireihige Gaubenbänder. Hierdurch wird die geringste Störung der Dachlandschaft und eine bestmögliche Anpassung an die anschließenden Nachbardächer erreicht. Jedoch sind seitlich langgestreckte Gaubenbänder nötig, um eine nicht zu stark eingeschränkte Wohnnutzung des Spitzbodens zu erreichen.

Variante 6: Giebeldach mit zwei Spitzgiebeln zur Mainseite. Dies ermöglicht eine Angleichung an die angrenzenden Nachbardachflächen, kann zeitgemäß ausgebildet werden und entspricht der Sonderstellung des Gebäudes. Seitlich werden trotzdem noch Gauben erforderlich, um eine ausreichende Belichtung zu erreichen.

Die Mitglieder der Kommission stellen fest, dass das Dach für die Proportionen des Hauses zu groß erscheint, obwohl es so von der Straße aus nicht wahrnehmbar sein wird. Es wird darauf hingewiesen, dass auf einen sensiblen Umgang mit Dachflächen zu achten ist. Die Traufausbildung mit Aufschieblingen, wie bei Nachkriegsbauten üblich, sollte erhalten bleiben, da dies mitunter ein wesentliches Charaktermerkmal der 50er-Jahre-Bauten darstellt.

Die Variante 6 (Giebelausbildung) wird mehrheitlich abgelehnt. Zu den Varianten 4 und 5 werden folgende Anregungen gegeben:

- Die „Ruhe“ in der Walmdachfläche sollte erhalten werden. Dies wird mit dem Einsatz von Einzelgauben erreicht. Gaubenbänder sollten weitestgehend vermieden werden. Ein Vergleich mit historischen Dächern zeigt, dass Einzelgauben nach oben immer kleiner ausgebildet werden. Dies sollte auch hier als Vorbild herangezogen werden.
- Bei sensibler Gestaltung erscheinen auch zweigeschossige Gauben in Form der sog. Zwerchhäuser auf der Mainseite als angemessene Betonung der besonderen Situierung machbar.
- Sofern die Wohnungen im DG zweigeschossig (Maisonette) ausgebildet werden, ist zu überlegen, die Zweigeschossigkeit nach außen hin nicht sichtbar zu machen und somit keine übereinander angeordneten Gauben zu errichten. Das Dach könnte zum Hof hin aufklappen, um die Wohnungen ausreichend zu belichten.

Als Alternativlösung zu den vorgestellten Varianten wurde seitens der Kommission eine zweigeschossige kubische Aufstockung des zum Main gewandten Bauteils - unter Erhaltung des vertikalen Fassadenknicks - vorgeschlagen. Die von der Ostseite anschließenden Dächer können hier problemlos direkt anschließen und an die Dächer der direkten Nachbarbebauung optimal angeglichen werden. Ein solcher Akzent erscheint verträglich und wird der prägnanten städtebaulichen Situation gerecht - eine ansprechende Umsetzung vorausgesetzt.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Gebäude ist durch seine prägnante bauliche Situierung geprägt. Ein sensibler Umgang mit den Dachflächen ist daher angesagt. Die Anregungen der Kommission sind zu berücksichtigen und in die Planung einzuarbeiten.

Bei Weiterentwicklung der Variante 4 (Zwerchhaus) oder der Variante 5 (Gauben) wird das Projekt unter Einarbeitung der Anregungen befürwortet.

Bei Wahl zur Ausführung der Alternativlösung der Kommission mit 2-geschossiger Aufstockung wird eine Wiedervorlage dringend empfohlen.

Unter Berücksichtigung und Einarbeitung der vorgenannten Anregungen wird das Projekt für Variante 4 oder 5 befürwortet, bzw. bei Aufstockung wird der Tagesordnungspunkt weiterverfolgt.

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 19.01.2018** im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.


Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

30. November 2017  
Baureferat

Aufgestellt:   
Uwe Kömpel  
Geschäftsstelle der Kommission für  
Stadtbild und Architektur

  
Wiegand  
Geschäftsleiter  
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:

  
Oberbürgermeister Schuchardt  
Vorsitzender der  
Kommission für Stadtbild und Architektur