

2. Sitzung 2015 der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 17.04.2015
Ort: Rathaus, Ratssaal
Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 14:40 Uhr

Vorsitzender: Christian Schuchardt, Oberbürgermeister (vormittags)
nach der Mittagspause: Dr. Adolf Bauer, Bürgermeister

Mitglieder: Prof. Christiane Thalgott, München
Arch. Dipl.-Ing. Norbert Diezinger
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin
Prof. Regine Keller, München
Prof. Bernhard Winking, Hamburg (vormittags)
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat
Mughtar Al Ghusain, Schul- und Kulturreferent
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatspfleger
Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV
Thomas Schmitt, Mitglied des Stadtrats
Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats
Joachim Schulz, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Micaela Potrawa, Mitglied des Stadtrats
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats
Karl Graf, Mitglied des Stadtrats

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

Vertreter René Sauerteig, Fachbereichsleiter Baurecht/Bauaufsicht
Fachbehörden: Gerhard Spenkuch, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht

anwesende Bauherren und Architekten:

Herr Ruppert
Herr Dr. Weigand
Herr Gekle
Frau Hemmerlein
Herr Gögelein
Herr Meisner
Herr Schinharl
Herr Binder
Herr Streißnig

Tagesordnung

- 1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**

- 2. Sachstandsbericht zum Vorhaben Bebauung Volksgarten**
Steinbachtal 60
Bericht des Baureferenten zum Stand der Verhandlungen
Erstvorlage in der Sitzung am 30.01.2015

- 3. Städtebauliche Entwicklung der Alten Mälzerei**
Frankfurter Straße 81
Präsentation: Herr Joachim Ruppert, Alte Mälzerei Frankfurter Straße 81 GbR
Stellungnahme zum Städtebaulichen Konzept
(2. Vorlage)

- 4. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten**
Braunhof 1
Präsentation: Dipl. Ing. Architekt Achim Gekle, Herr Dr. Alexander Weigand
Stellungnahme zum Bauvorhaben

- 5. Neubau einer Bildungseinrichtung**
“Graduate school of life sciences“
Campus Hubland Nord, Zustimmungsverfahren nach K14 RBBau
Präsentation: Frau Antina Hemmerlein, Staatl. Bauamt Würzburg
Stellungnahme zum Bauvorhaben

- 6. Städtebauliches Gesamtkonzept Fa. Gögelein**
Wredestraße 20
Präsentation: Architekt Bernhard Meisner, Herr Georg Gögelein
Stellungnahme zum Bauvorhaben
(2. Vorlage)

- 7. Neubau Seniorenzentrum Marie-Juchacz-Haus**
Jägerstraße 15
Präsentation: Architekt Wolfgang Schinharl
Stellungnahme zum Bauvorhaben

Oberbürgermeister Christian Schuchardt eröffnet um 10:00 Uhr die 2. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2015.

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

Oberbürgermeister Schuchardt wies darauf hin, dass die eigentlich für 10. Juli 2015 geplante Sitzung abgesagt ist.

Die nächste Sitzung findet daher am **23. Oktober 2015** statt, und nicht wie gewohnt im Ratssaal des Rathauses sondern in den Räumlichkeiten des neu eröffneten Congress Centrums Würzburg (CCW).

TOP 1

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

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

Im weiteren Verlauf der Sitzung beantragte Frau Miethaner-Vent nach Vorstellung des Bauvorhabens „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 WE, Braunhof 1“ durch den Architekten (TOP 4) aufgrund der Nähe des Vorhabens zum Beratungsort eine Ortsbesichtigung durchzuführen, anstelle das Bauvorhaben am Modell zu diskutieren. Dieser Antrag fand allgemeine Zustimmung, weshalb TOP 4 unterbrochen und TOP 5 vorgezogen wurde. Nach der durchgeführten Ortsbegehung Braunhof / Arztlade vor der Mittagspause wurde TOP 4 direkt nach der Mittagspause abschließend behandelt.

TOP 2

Sachstandsbericht zur Bebauung Volksgarten, Steinbachtal 60 (2. Vorlage)

Anhand einer kurzen Filmeinführung wurde die derzeitige Umgebungssituation mit terrassiertem Grundstück, bestehendem Gaststättengebäude, dem Biergarten mit altem Baumbestand und den orientalisierten, jetzt denkmalgeschützten Pavillons aus dem Jahre 1900 noch einmal in Erinnerung gerufen.

Prof. Baumgart berichtet über ein Umdenken der Bauherrschaft zur ursprünglich geplanten und in der letzten Sitzung der Kommission vorgestellten Bebauungsdichte, den geäußerten Bedenken, Aspekten, Hinweisen und Vorschlägen der Kommission aus der Januarsitzung folgend. Hierzu hätten mittlerweile Gespräche zwischen Bauherrn und Grundstückseigentümern bzw. zwischen Architekt, Bauherr und Stadt Würzburg in konstruktiver Atmosphäre stattgefunden.

Die derzeitigen Tendenzen gingen dahin, das bestehende Gaststättengebäude abzurechen und durch einen Neubau mit 3 Wohneinheiten, in etwa dem jetzigen Bauvolumen entsprechend und der Typologie des Hinteren Steinbachtals angepasst, zu ersetzen. Des Weiteren solle der rückwärtige Bestand mit 2 Wohneinheiten versehen werden. Das bedeute, dass auf dem Grundstück max. 5 Wohneinheiten entstehen würden.

Dies böte die Möglichkeit, die von Böschungen und Bäumen geprägte Freiraumsituation dabei weitestgehend beachten und berücksichtigen zu können und trotzdem eine verträgliche Nutzung auf dem Grundstück zu etablieren.

Sobald der Stadt Würzburg von der Bauherrschaft eine konkrete Entwurfsplanung vorgelegt wird, werde diese der Kommission zur Stellungnahme vorgelegt.

Stellungnahme der Kommission

Die eingeschlagene Richtung zur Entwicklung des Grundstückes wird begrüßt.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 3

Städtebauliche Entwicklung der Alten Mälzerei, Frankfurter Straße 81 (2.Vorlage)

Zur Einführung in das Projekt stellt Oberbürgermeister Schuchardt die topografische Lage des Baugrundstücks nochmals besonders heraus, das in direkter Nachbarschaft – lediglich durch ein parkähnliches schmales Grundstück mit Baumbestand unterbrochen – zum Kultur- und Kreativquartier Bürgerbräu-Areal liegt. Dieses Areal wiederum wirke sich als wichtige Determinante zur Entwicklung des Stadtteils Zellerau aus, das in den letzten 20 Jahren bereits einen deutlichen Strukturwandel erfahren habe. Eine bereits vor ca. 4 Jahren vorgestellte Planung für die Bebauung bzw. Nutzung der „Alten Mälzerei“ erschien in ihrer dargestellten Bebauungsdichte zu massiv.

Der einführende Videoclip zeigt die derzeitige Umgebungssituation mit der Böschung zu dem auf der Südseite höherliegenden Bohlleitenweg und der daran angrenzenden Ein- und Mehrfamilienwohnhaus-Bebauung, den im Westen benachbarten Baumbestand und das im Osten durch einen Fußweg getrennte Grundstück der Polizei. Zudem wird ein Eindruck über das Baugrundstück mit dem Gebäudebestand, u.a. dem historischen Mälzereigebäude, dem Siloturm, der Kindertagesstätte und dem an der Frankfurter Straße die Ansicht dominierenden Autohaus vermittelt.

Herr Ruppert informiert darüber, dass vor ca. einem Jahr 3 Architekturbüros beauftragt wurden, jeweils eine Bebauungsvariante zu entwickeln, die als Grundlage zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über das aus drei Flurstücken mit verschiedenen Eigentümern bestehende Baugrundstück dienen solle. Die beiden Eigentümer der Grundstücke an der Frankfurter Straße konnten in den letzten Monaten von einer gemeinschaftlichen Überplanung des Areals überzeugt werden, um so das städtebauliche Entwicklungspotenzial auszuloten. Nach Erläuterung der nachbarschaftlichen Umgebungsbebauung geht er auf Grundstücksteilung, östliche Zuwegung und Geländetopografie mit einer abfallenden Geländehöhe von ca. 17 m vom Bohlleitenweg zur Frankfurter Straße hin ein. Es wurden 4 Varianten ausgearbeitet, die mit einzelnen Fachabteilungen der Stadt Würzburg bereits vorabgestimmt seien. In allen Varianten bleibe vom Gebäudebestand nur das historische Mälzereigebäude erhalten und es sei zumindest immer eine Tiefgarage auf dem südlichen Grundstücksteil (Eigentum Ruppert Projektbau) geplant, wobei sich in allen Untersuchungen eine Erschließung über den östlichen Grundstückstreifen von der Frankfurter Straße aus mit Einfahrt direkt an der Nordseite des historischen Gebäudes als am funktionalsten und zweckmäßigsten herausgestellt habe.

⇒ Variante 1:

- Zweiteilung der Grundstücke (Norden, Süden) mit zwei voneinander unabhängigen Gebäudekomplexen als rechteckig angeordnete Wohnblöcke
- jeder Wohnblock mit verkehrsberuhigtem Innenhof und eigener Tiefgarage geplant
- Einfahrten der Tiefgaragen von Frankfurter Straße aus bzw. über Rampe vor historischem Gebäude

- Gebäude sind abwechselnd 4- bzw. 5 geschossig abgestuft
- nördlicher Wohnblock mit nahezu grenzständiger Bauflucht an Frankfurter Straße vorgesehen
- solitäres historisches Mälzereigebäude dient im südlichen Gebäudeblock als Innenhofabgrenzung
- Abrücken von der südlichen Grenze zur Erzeugung einer Grünzone im extremen Böschungsbereich
- Umsetzbarkeit in zwei voneinander unabhängigen Bauabschnitten möglich

⇒ Variante 2:

- Zweiteilung der Grundstücke mit einer U-förmigen Gebäudeanordnung auf dem nördlichen Baugrundstück: abgestufter Riegel an der Frankfurter Straße (2 bzw. 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) und jeweils ein Einzelbaukörper (4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) auf der West- und Ostseite als Abgrenzung eines grünen Innenhofes
- nördlicher Gebäudeblock von Frankfurter Straße abgerückt mit vorgesetzter Baumallee
- L-förmiges Gebäude auf der Nord- und Westseite des südlichen Baugrundstücks mit platzdefinierendem Einzelgebäude auf der Südseite
- Ausbildung von 2 begrünten Innenhöfen
- Tiefgarage unter südlichem Bebauungsareal mit Einfahrt über Rampe vor historischem Gebäude
- Gebäude sind 4-geschossig mit Staffelgeschoss (Ausnahme: Riegel an Frankfurter Straße)
- Historisches Mälzereigebäude als Solitär
- Abrücken von der südlichen Grenze zur Erzeugung einer Grünzone im extremen Böschungsbereich
- Umsetzbarkeit in zwei voneinander unabhängigen Bauabschnitten möglich

⇒ Variante 3:

- Rechteckförmige Gebäudeblockbildung mit 4 aufgelösten Baukörpern und Innenhofausbildung (nördl. Riegel 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss; östl., westl. und südl. Gebäude jeweils 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) auf dem nördlichen Baugrundstück
- nördliche Gebäude von Frankfurter Straße abgerückt mit vorgesetzten Kfz-Stellflächen
- Gebäuderiegel (5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) auf der Nordseite des südlichen Baugrundstücks und 3 unterschiedlich lange Einzelgebäude (3 + S) auf der Südseite in der Böschung an südl. Grenze herangerückt mit Nord-Süd-Ausrichtung
- nahezu gleichbleibender Gebäudetypus mit verschiedenen Baulängen bzw. Geschossigkeit

- Tiefgarage unter südlichem Bebauungsareal mit Einfahrt über Rampe vor historischem Gebäude
- Historisches Mälzereigebäude als Solitär

⇒ Variante 4:

- Weiterentwicklung der Variante 3, jedoch mit 10 Einzelbaukörpern und Auflösung der Blockbildung
- Gebäude „gleichmäßig“ auf kompletten Baugrundstück verteilt, mit Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung
- nördliche zwei Gebäude als Riegel von Frankfurter Straße abgerückt mit vorgesetzten Kfz-Stellflächen
- nahezu gleicher Gebäudetypus mit verschiedener Geschossigkeit (4 + S bzw. 5 + S), außer Riegel-Baukörper an Frankfurter Straße (4 + S) und Gebäude an der südöstlichen Grundstücksecke (3 + S)
- Tiefgarage unter südlichem Bebauungsareal mit Einfahrt über Rampe vor historischem Gebäude
- Historisches Mälzereigebäude als Solitär
- Umsetzbarkeit in zwei voneinander unabhängigen Bauabschnitten möglich

Eine Riegelausbildung entlang der Frankfurter Straße sei in jedem Falle aus schallschutztechnischen Gründen (Schallabsorption) erforderlich. In den Varianten mit unterbrochenem Riegel sei damit zu rechnen, dass die Lücken mit einer Verglasung o.ä. geschlossen werden müssen. Entlang der Frankfurter Straße sollen erdgeschossig Läden o.ä. integriert werden, in den Obergeschossen ist Büro- oder Wohnnutzung vorgesehen. Die weiteren Gebäude seien vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Gemäß der Darstellung von Hr. Ruppert soll 20% der Wohnfläche unter dem Aspekt der Schaffung „bezahlbaren Wohnraums“ als sozialer Wohnbau umgesetzt werden.

Der Gebäudebestand des nördlichen Baufelds (Eigentum Greulich und Hergenröther) sei derzeit noch auf eine Dauer von ca. 8 Jahren vermietet. Daher könne in diesem Bereich absehbar keine Neubebauung stattfinden. Auf dem südlichen Baufeld (Eigentum Ruppert Projektbau) sei jedoch eine zeitnahe Umsetzung jedweder Planung möglich, aus wirtschaftlichen Erwägungen seitens des Bauherrn sogar baldmöglichst gewünscht.

Nach intensiver Diskussion, u.a. auch am Einlegemodell mit Darstellung aller Varianten, wird von den Kommissionsmitgliedern – wie auch vom Bauherrn selbst – die Variante 4 als die am besten weiterzuentwickelnde Variante bevorzugt, da sie u.a. die Geländetopografie und -gegebenheiten am besten aufnimmt, viel lockere Grünstruktur belässt und dem historischen Gebäude den nötigen Stellenwert einräumt. Die Qualität liegt in „freien Durchblicken“. Jedoch werden einige Verbesserungsansätze geäußert:

- Eine Riegelbildung an der Frankfurter Straße ist sowohl städtebaulich als auch immissionsschutztechnisch sinnvoll.

- Die Erschließungswege sind zu überarbeiten, die Versiegelung und der oberirdische ruhende Verkehr sind zu minimieren, um den Grünanteil zu maximieren und zu optimieren – behutsamer Umgang mit dem parkähnlichen Grünbestand ist angezeigt.
- Dem historischen Gebäude sollte mehr Bedeutung beigemessen werden durch Freistellen bzw. Schaffen eines Platzes auf der Nordseite; dafür sind die 3 direkt benachbarten Gebäude zu überarbeiten (in Lage und Größe) und eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in Betracht zu ziehen.
- Möglichkeit des Erhaltens des Siloturms als Signal der umgewidmeten Industriearchitektur sollte nochmals geprüft werden.
- Die stur orthogonal geplante Ausrichtung der Einzelgebäude könnte durch leichte Drehung einzelner Gebäude aufgelockert werden.
- Eine Drehung der in der Böschung angesiedelten Gebäude, ausgerichtet zum Bohlleitenweg ist zu prüfen.
- Die dominante Einfahrt zum Gelände und die Anzahl der oberirdischen Kfz-Stellflächen ist zu reduzieren (allenfalls Beh.- und Geschäfts-Parkplätze).
- Schonung des Hangs mit Belassung des Grüngürtels entlang des Bohlleitenwegs sollte in Erwägung gezogen werden.
- Eine Erhöhung der Geschossigkeit entlang Frankfurter Straße zugunsten einer Verringerung der Geschossigkeit im Quartiersinnern ist denkbar.
- Eine villenartige Ausbildung der Gebäude anstelle von Staffelgeschossen sollte überlegt werden. Ansonsten zumindest das Staffelgeschoss so optimieren, dass eine räumlich zusammenhängende Dachterrasse entsteht.

Stellungnahme der Kommission

In die Variante 4 sollten die Hinweise und Anregungen der Kommission eingearbeitet werden. Ein Bauleitplanverfahren kann mit der entsprechend geänderten Planung bereits eingeleitet werden. Das Projekt ist in diesem Rahmen der Kommission nochmals zur Stellungnahme vorzulegen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 4

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten, Braunhof 1

Im Film zur Umgebungssituation wird die problematische Bestandssituation innerhalb dieses innerstädtischen Bereichs deutlich und die bereits dichte 2- bis 3-geschossige innenhofartige Bebauung mit Satteldachform einschließlich des bereits vor einigen Jahren dem Baugrundstück gegenüberliegend erstellten 4-geschossigen Flachdachbaus ersichtlich.

Nachdem sich der Bauherr Dr. Weigand vorgestellt hat, übernimmt Architekt Gekle mit einer kurzen zusammenfassenden Betrachtung zu Standort, Umgebung und geplanter Maßnahmen die Vorstellung des Projektes. Bei Entwicklung des Gebäudes Sterngasse 3, das auf dem gleichen Baugrundstück steht und derzeit umgebaut wird, habe sich das Potenzial zu einem modernen Neubau an dieser Stelle aufgezeigt. Zu erreichen ist der Neubau – ein 4-geschossiges Wohngebäude mit Flachdach – über die Sterngasse / Braunhof oder über die Plattnerstraße / Arztlade. Erschlossen ist das Gebäude über einen barrierefrei im Erdgeschoss zu erreichenden Aufzug. Notwendige Kfz-Stellflächen (erforderlich gem. Stellplatzsatzung, anteilig auch nachgewiesene notwendige Stellplätze für den Bestand Sterngasse 3) sind unter dem Gebäude und im „Innenhof“ angesiedelt, erreichbar über eine Durchfahrt vom Braunhof aus. Im 1. bis 3. Obergeschoss sind jeweils 2-Zimmer-Appartements mit ca. 50 m² Wohnfläche geplant, die sowohl über eine innenliegende Treppe als auch über den Aufzug erschlossen sind. Das barrierefrei vorgesehene Appartement im 1. OG ist zusätzlich über eine Außentreppe vom Braunhof aus erreichbar. Im Kellergeschoss sind sowohl Technik- als auch Abstellräume untergebracht.

Die Baumaßnahme wird von den Kommissionsmitgliedern prinzipiell positiv bewertet. Jedoch werden nach einer Ortseinsicht folgende Verbesserungsvorschläge gemacht:

- Die Fahrradabstellplätze im 1. OG über die Außentreppe werden nicht funktionieren. Diese sind sinnvoller anzuordnen.
- Innerstädtisches Wohnen bedingt auch eine anspruchsvolle Freiflächennotwendigkeit, den der Innenhof angesichts der Anzahl an Kfz-Stellplätzen nicht bieten kann. Dieser sollte daher entweder freigeräumt und begrünt oder überdacht werden.
- Bei Überdachung der EG-Freifläche sollte die Decke mit entsprechender Erdüberdeckung versehen werden, damit im 1. OG eine vernünftige Begrünung möglich ist und somit eine Freifläche mit Aufenthaltsqualität entsteht. Auf Bäume im 1. OG sollte verzichtet werden, da diese sicherlich nicht funktionieren werden.
- Die 3 Wohngeschosse sollten zu einer zusammenhängenden Wohnung mit guter Qualität zusammengeschlossen werden.

Stellungnahme der Kommission

Das gezeigte Projekt sollte den vorgenannten Aspekten entsprechend geringfügig nachgebessert werden.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 5

Neubau einer Bildungseinrichtung “Graduate school of life sciences“ Campus Hubland Nord

Durch den vorangestellten Film wird der Eindruck des weitläufigen Baufeldes am Ende des Brückenschlags – der neuen Campusbrücke – direkt gegenüber der Mensateria, die der Kommission bereits in einer der vergangenen Sitzungen vorgestellt wurde, vermittelt.

Frau Hemmerlein als Vertreterin des Staatlichen Bauamts Würzburg, das für den Entwurf verantwortlich zeichnet, stellt die Maßnahme vor. Die Graduiertenschule für Lebenswissenschaften, finanziert durch den Freistaat Bayern, sei interdisziplinär ausgerichtet und für 5 Fakultäten bestimmt.

Der Zeitrahmen sehe die Abgabe der Haushaltsunterlage Bau im Mai 2015 vor. Die Ausführungsplanung werde derzeit bereits erarbeitet, im Frühjahr 2016 ist der Baubeginn geplant, die Fertigstellung dann im Jahr 2017.

Bei dem Gebäude handele es sich um einen neuen Baustein zur Entwicklung des Gebiets; es entspräche dem Rahmenplan bzw. den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans und markiere die Nord-West-Ecke des Baufeldes, das östlich vom derzeit kurz vor der Fertigstellung stehenden „grünen Band“ als Verbindung des Campus Nord und Süd und nördlich von der grünen Querspange mit Retentionsräumen begrenzt ist.

Das Gebäude ist ein kompakter, klar strukturierter und sich von West nach Ost erstreckender rechteckiger Baukörper mit einem unterirdischen und 3 oberirdischen Geschossen sowie begrüntem Flachdach, auf dem eine Photovoltaikanlage installiert werden soll. Der Eingang ist an der Südwest-Ecke zum grünen Band hin ausgerichtet, die Haupträume orientieren sich nach Süden und Westen. Die Hauptnutzfläche beträgt insgesamt ca. 1.200 m², davon sind ca. 800 m² Bürofläche. Öffentliche Nutzungen sind im EG (Foyer für Veranstaltungen, Ausstellungen, etc. und Seminarraum mit ca. 150 m²) und in den Obergeschossen – getrennt durch den Treppenraum – jeweils im westlichen Bereich (Seminarräume ca. 50 m², Bibliothek) angesiedelt, im östlichen Bereich ist jeweils der Bürotrakt platziert. Im Untergeschoss sind Technik- und Archivräume untergebracht. Die Nutzungen bilden sich durch die Fensterbänder in den Obergeschossen bzw. die raumhohen Verglasungen im EG an den geplanten hellen Putzfassaden ab.

Die kritische Nachfrage hinsichtlich der Wahl der rechteckigen Baukörperform, entgegen der im Rahmenplan vorgesehen Vorgabe der L-Form, wird dahingehend gerechtfertigt, dass die Form und Lage nach Abstimmung mit der Konversion unter Einbezug des Rahmenplans als stabiles Grundgerüst erfolgt sei, die Lage der Brücke wesentlich in Richtung Westen gerückt sei und das Baufeld demnach auch in Richtung Westen erweitert wurde, sowie die Dimension der Aufgabenstellung diese Baumasse nicht hergebe.

Zur Baukörperstellung äußert sich Prof. Baumgart dahingehend, dass dadurch eine Raumkante zum nördlichen Retentionsraum entstehe, dessen Umsetzung wiederum hierdurch vorangetrieben werden könne. Die genaue Position des Gebäudes sei hiervon jedoch unabhängig. Einer Orientierung in östlicher Richtung stehe nichts im

Wege. Er gibt jedoch auch nochmals zu bedenken, dass aufgrund der Interimsnutzungen einiger Bestandsgebäude und der Weiterentwicklung Quartiers nach dem Rahmenplan sowie die dadurch entstehende mehrere Jahrzehnte umfassende Zwischenstruktur, die man in Kauf nehmen müsse, Probleme entstehen, die bereits jetzt evident werden.

Folgende Defizite am Entwurf wurden durch die Kommissionsmitglieder kritisiert:

- Es handelt sich um ein reines Funktionsgebäude ohne Signalwirkung. An dieser Schlüsselstelle, dem Zugang zum Campus Nord über die Brücke, erwarte man ein prägnantes Gebäude. Daher stelle sich die Frage, ob die ausgewählte Lage für dieses Gebäude die Richtige ist.
- Die Ausrichtung des Gebäudes wird als problematisch erachtet, da eine spätere westliche Raumkante entlang des „grünen Bandes“ nur schwierig herzustellen erscheint. Daher wird dazu geraten, den Baukörper nach Osten zu verschieben, um ein weiteres Gebäude an der westlichen Raumkante zum „grünen Band“ platzieren zu können.
- Eine Weiterentwicklung des Gebäudes - allein durch die Platzierung des Eingangs - ist nicht möglich.
- Der Eingangsbereich sollte nach städtebaulichen Aspekten auf der Nordseite zum zukünftigen Haupteintragsweg ausgerichtet sein.
- Die Ausrichtung der Hörsäle nach Süden kann nicht nachvollzogen werden, da hierfür zusätzlicher Aufwand für Sonnen- bzw. Wärmeschutz erforderlich wird.
- Die äußere Erscheinung des Gebäudes sollte unbedingt modifiziert werden.

Stellungnahme der Kommission

Es wird festgestellt, dass die sehr weit fortgeschrittene Planung und die vorgestellte Zeitplanung die Beratung des Projekts erschwert.

Es wird dringend dazu geraten, das Projekt entsprechend der vorgenannten Aspekte zu ändern.

Aufgrund des vorgegebenen Zeitrahmens wird der Tagesordnungspunkt nicht weiterverfolgt.

TOP 6

Städtebauliches Gesamtkonzept Fa. Gögelein, Wredestraße 20 (2. Vorlage)

Nach vorangegangenem Videovorspann zur derzeitigen Bestandssituation und der unmittelbaren Umgebung stellt Hr. Gögelein die Absicht heraus, im Rahmen der Umgestaltung der Zellerau das Firmengebäude der bereits verbesserten Umgebungsbebauung anzupassen und die Firma damit moderner zu präsentieren.

Architekt Meisner betont, dass es bei der Beurteilung des Projekts in erster Linie um die Bebaubarkeit des Grundstücks gehen soll. Fassadenausbildung, Materialität, oder andere Details sollten im derzeitigen Stadium noch unberücksichtigt bleiben. Er stellt die überarbeitete Planung vor, die hinsichtlich der im Oktober 2013 geäußerten Aspekte der Kommission zur damals vorgestellten Planung weiterentwickelt wurde. Diese zeigt nun eine 3-geschossige Blockrandbebauung an der Südwest-Ecke des Firmengrundstücks mit Flachdach, einem erdgeschossig überdachten „Innenhof“, einem eingeschossigen „Turmaufsatz“ und einem Erker über das 1. und 2. OG an der Südwest-Ecke. Der Neubau, dargestellt als Skelettbau mit Glasfassaden im Süden und Westen, endet an der Nordost-Ecke zweiseitig am Bestandsgebäude, in dem Verkaufs-, Sozial- und Besprechungsräume untergebracht sind. An der Nordseite grenzt die Werk- und Montagehalle an, die langfristig auch ein Flachdach erhalten soll.

Nach ausführlicher Diskussion am Massenmodell, an dem u.a. die Proportionen zur Bestandsbebauung deutlich werden, kommt die Kommission zu folgendem Ergebnis:

- Die Südwest-Ecke ist durch den „Turmaufsatz“ ausreichend betont. Der Erker sollte daher entfallen.
- Das Bestandsgebäude in der Nordost-Ecke sollte in die Planung mit einbezogen werden, um die Problematik Brandschutz, Belichtung, usw. in diesem Bereich unkompliziert zu lösen; für eine natürlich zu belichtende Nutzung an dieser Stelle sind die baulichen Voraussetzungen und der „Innenhofbereich“ weiter zu entwickeln (z.B. Verschieben des Glasdachs über dem „Innenhof“ nach oben).
- Das Gebäude sollte nicht mit einer reinen Glasfassade ausgestattet sein. Auf die Qualität der Fassadenausbildung sollte besonderer Augenmerk gelegt werden.
- Ein Gesamtkonzept für das ganze Gelände sollte erstellt werden; eine Realisierung in einzelnen Abschnitten scheint plausibel umsetzbar zu sein.

Stellungnahme der Kommission

Eine 3-geschossige Bebauung mit „Turm“ als Eckbetonung wird befürwortet; jedoch sollte ein Gesamtkonzept über das ganze Firmenareal erstellt und dieses der Kommission erneut vorgelegt werden.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 7

Neubau Seniorenzentrum Marie-Juchacz-Haus, Jägerstraße 15

Nach einer kurzen Filmeinführung, die sowohl den zu erhaltenden als auch den zu ersetzenden Gebäudebestand an der Wörthstraße und entlang der Grenze zum Parkplatz der Würzburger Hofbräu zeigt, berichtet Architekt Schinharl über den Abwägungsprozess zu Renovierung und Neubau des Seniorenzentrums.

Die Entscheidung zum Neubau basiere u.a. auf den baulichen, energetischen und strukturellen Mängel des Bestands. Neben der erforderlichen Generalsanierung der kompletten Technik, der energetischen Nachrüstung auf den neuesten Standard und der nicht zu beseitigenden mittels Rampen überwundenen Höhenunterschiede im Innen- und Außenbereich seien die Beseitigung der strukturellen Mängel und eine Neugliederung der einzelnen Bereiche entsprechend den vorgegebenen Personalstrukturen nur unter immensem Aufwand bzw. überhaupt nicht möglich. Zudem sei das Ambiente nicht mehr zeitgemäß. Mit einem Neubau könne man ein zukunftsweisendes Wohnangebot für ältere Menschen anbieten.

Der Entwurf des Architekten Schinharl sieht einen 7-geschossigen Baukörper vor - bestehend aus 2 versetzten Riegeln, die sich in Nordsüd-Richtung erstrecken, mit 2 Staffelgeschossen und Flachdach in Hanglage (Höhenunterschied ca. 10 m von Jägerstraße zu Wörthstraße) und einem zentralen Erschließungskern.

Im Gebäude sind folgende Nutzungen integriert:

- Pflegeheim im 1. bis 4. Obergeschoss für 96 Bewohner/-innen (je 12 Personen in Hausgemeinschaft, Einzel-/Doppelzimmer mit Duschbad, gemeinschaftliches Wohnzimmer/Esszimmer/Küche im Mittelpunkt, 2 Hausgemeinschaften je Stockwerk als Betriebseinheit zusammengefasst)
- 21 betreute Wohnungen für selbständiges Wohnen im 5. und 6. Obergeschoss (Staffelgeschosse)
- Tagespflegeeinrichtung für 12 Personen im 1. Obergeschoss
- Räumlichkeiten für den bereits bestehenden ambulanten Dienst
- Tiefgarage im Erdgeschoss mit ebenerdiger Einfahrt von der Jägerstraße aus
- zentraler Eingang mit eigenem ebenerdigen Zugang, Cafe im Erdgeschoss
- Garten im 1. Obergeschoss über der Tiefgarage, zum Westen hin ausgerichtet

Auf eine Infragestellung des Standortes für ein Seniorenzentrum des geplanten Ausmaßes wird dieser aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie z.B. Straßenbahn-Haltestellen, benachbarter Biergarten, Nähe zur Frankfurter Straße mit ausgezeichneten Versorgungsmöglichkeiten, usw. als ideal bezeichnet.

Nach ausgiebiger Erörterung am Modell werden seitens der Kommissionsmitglieder folgende Kritik geübt bzw. Verbesserungsvorschläge geäußert:

- Die Einhaltung der Abstandsflächen wird in Frage gestellt ⇒ Baurecht ist nicht eingehalten, daher baurechtlich nicht genehmigungsfähig.

- Baumasse funktioniert aus vorgenanntem Grund in der dargestellten Weise nicht.
- Ein Heranrücken an die westliche Grenze (zum Parkplatz) wird empfohlen, um die östlich angesiedelten Nachbarn zu schützen.
- Eine Neustrukturierung des Grundrisses bzw. des Baukörpers ist zu prüfen: eventuell Gebäudeteile drehen, von starrer rechtwinkliger Ausrichtung lösen oder/und Riegel verschieben.

Stellungnahme der Kommission

Die Entwicklung des Baukörpers ist v.a. unter dem Gesichtspunkt Baurecht erneut zu prüfen. Es wird angeregt hinsichtlich der schwierigen Aufgabenstellung i.V. mit Grundstückszuschnitt bzw. -topographie in Zusammenarbeit mit weiteren Architekten eine genehmigungsfähige Lösung zu finden.

Ein baurechtlich genehmigungsfähiges Projekt ist der Kommission nochmals zur Stellungnahme vorzulegen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

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 für Freitag 23. Oktober 2015 vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

21. Mai 2015
Baureferat

Aufgestellt:
Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur



Peter Wiegand
Geschäftsleiter
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen



Oberbürgermeister Schuchardt
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur