

## 2. Sitzung 2013 der Kommission für Stadtbild und Architektur

**Datum:** 26.04.2013

**Ort:** Rathaus, Ratssaal

**Beginn:** 08:40 Uhr

**Ende:** 17:10 Uhr

**Vorsitzender:** Georg Rosenthal, Oberbürgermeister

**Mitglieder:** Prof. Ferdinand Stracke, München  
Prof. Christiane Thalgott, München  
Arch. Dipl.-Ing. Norbert Diezinger  
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin  
Prof. Petra Kahlfeldt, Berlin  
Prof. Bernhard Winking, Hamburg  
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat  
Kulturreferent Muchtar Al Ghusain  
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatspfleger  
Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV  
Dr. Thomas Gunzelmann, Denkmalpfleger  
Thomas Schnitt, Mitglied des Stadtrats  
Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats  
Uwe Dolata, Heinrich Jüstel, Mitglieder des Stadtrats  
Karin Miethaner-Vent, Barbara Lehrieder, Mitglieder des Stadtrats  
Dr. Klaus Zeitler, Mitglied des Stadtrats  
Egon Schrenk, Karl Graf, Mitglieder des Stadtrats  
Uwe Dolata, Josef Hofmann, Mitglieder des Stadtrats

**KoSA** Wolfgang Fey, Leiter der Geschäftsstelle  
Petra Hoffmann, Koordination

**Vertreter- / in  
Fachbehörden** René Sauerteig, Fachbereichsleiter Baurecht/Bauaufsicht  
Jörg Böhm, Bauaufsicht

### anwesende Bauherren und Architekten

Herr H. Brümmer	Herr von Imhoff
Herr A. Brümmer	Herr Traumüller
Herr Kolbe	Herr Nebauer
Herr Christner	Herr Keupp
Herr Dr. Lenssen	Herr Schwab
Herr Lange	Herr Schellmann
Herr Pfister	Herr Hofmann
Herr Ruhl	Herr Ring
Herr Albert	Herr Öchsner
Herr Geisendörfer	
Herr Düsel	
Herr Schmucker	
Herr Zodtner	
Herr Eckert	

## **2. Sitzung 2013 der Kommission für Stadtbild und Architektur**

am Freitag, 26. April 2013,

Beginn 8:30 Uhr

Ratssaal des Rathauses, Rückermanstraße 2

### **Tagesordnung**

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

#### **2. Aufstockung eines bestehenden Geschäftshauses mit Penthouse in der Eichhornstraße**

Eichhornstraße 2a

*Präsentation: Herr Brümmer, Arch. Kolbe, Arch. Simny*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens

(2. Vorlage)

#### **3. Neubau einer Wohnanlage**

August-Sperl-Straße 2

*Präsentation: Arch. Christner*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens

(4. Vorlage)

#### **4. Bischöfliches Ordinariat Würzburg – Neugestaltung des Außenbereiches des St. Burkardushauses**

Am Bruderhof

*Präsentation: Arch. Dr. Lenssen, Arch. Lange, Arch. Pfister*

Stellungnahme zur Überarbeitung der Neugestaltung des Außenbereiches

(2. Vorlage)

#### **5. „Erweiterung des Dialyse-Zentrums Würzburg“**

Virchowstraße 22

*Präsentation: Arch. Ruhl*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

#### **6. Hochhaus**

Berliner Platz 11

*Präsentation: Arch. Geisendörfer*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

#### **7. Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern**

Versbacher Straße 265

*Präsentation: Herr Düsel, Arch. Schmucker*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

#### **8. Neubau von Doppelhäusern**

Heide 1

*Präsentation: Arch. Christner*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens

(3. Vorlage)

## 9. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Grombühlstraße 1

*Präsentation: Arch. Eckert*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens  
(2. Vorlage)

## 10. Neubau eines Motels

Steinhäuserstraße 3/3a

*Präsentation: Herr Zodtner, Arch. Eckert*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens  
(3. Vorlage)

## 11. Neubauten von Mehrfamilienhäusern in Würzburg-Lengfeld

Roland-Frank-Straße

*Präsentation: Arch. Traumüller*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens  
(2. Vorlage)

## 12. Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses mit steilem Satteldach und Gauben zur Herzogenstraße sowie ein begrüntes Flachdach zum Hof

Herzogenstraße 2

*Präsentation: Herr Hülsemann, Hr. Feser*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

entfällt

## 13. Errichtung eines Anbaues an das an grenzende Schulgebäude der David-Schuster-Realschule und Aufstockung dieses Gebäude um ein weiteres Geschoß

Sandbergerstraße 1

*Präsentation: Kulturreferent Al Ghusain, Frau Borns, Arch. Nebauer*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens

## 14. Neubau eines Mehrgenerationen-Wohnhauses

Schafhofstraße 39b

*Präsentation: Herr Keupp, Arch. Stöhr*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

## 15. Tricyan Tower – Hochhaus Augustinerstraße

Augustinestraße 9

*Präsentation: Herr Schwab, Herr Schellmann, Arch. Hofmann, Arch. Ring*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

## 16. „Roter Bau“

Theaterstraße 23

*Präsentation: Arch. T. Öchsner*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

# Ergebnisprotokoll der Kommission für Stadtbild und Architektur

---

Oberbürgermeister Georg Rosenthal eröffnet als Vorsitzender die 2. öffentliche Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2013 um 08:40 Uhr im Ratssaal des Rathauses.

Die Beschlussfähigkeit der Kommission wird vom Vorsitzenden festgestellt.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass auf Anregung aus dem Gremium Frau Prof. Thalgott mit der Landschaftsarchitektin Prof. Keller aus München Kontakt aufgenommen und ihr den Vorschlag unterbreitet hat, als ständig anwesende Landschaftsarchitektin in der Kommission für Stadtbild und Architektur mitzuwirken. Frau Prof. Keller ist gerne bereit die Position zu übernehmen und schlägt Frau Grabner, Freising, als Vertretung vor.

Von der Geschäftsleitung der Kommission wird eine entsprechende Satzungsänderung zur Erweiterung des Fachgremiums um eine/n Landschaftsarchitekt/in als Beschlussvorlage dem Stadtrat unterbreitet. Zeitgleich wird die gem. Satzung mögliche 3-jährige Verlängerung der derzeit bestellten Mitglieder des Fachgremiums in der Kommission dem Stadtrat bekannt gegeben.

## TOP 1

### 1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass sich eine Änderung der Tagesordnung ergeben hat:

Der TOP 12

**Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses mit steilem Satteldach und Gauben zur Herzogenstraße sowie ein begrüntes Flachdach zum Hof,**  
Herzogenstraße 2

wurde kurzfristig von den Gesellschafterinnen der Hülsemann Grundstücks GbR zurückgezogen.

Ansonsten bleibt die in der Einladung angekündigte Tagesordnung unverändert.

Der Oberbürgermeister ruft nach der geänderten Form der Tagesordnung TOP 2 auf.

## TOP 2

### **Aufstockung eines bestehenden Geschäftshauses mit Penthaus in der Eichhornstraße, Eichhornstraße 2a (2. Vorlage)**

Bei der ursprünglichen Planung sollte eine Aufstockung des bestehenden Penthauses mit einem weiteren Geschoss erfolgen, dies wurde von der Kommission nicht befürwortet.

Von den Bauherrn Brümmer und Architekt Kolbe, die die neue Planung erläutern, wurden die Hinweise und Anregungen aus der letzten Kommissionssitzung aufgegriffen und umgesetzt.

Zunächst geht der Architekt mit Lageplan, Bilder der Nachbarbebauung in Eichhorn- und Martinstraße sowie mit Grundrissen des 3. Obergeschosses und des Penthauses im 4. Obergeschoss auf die heutige Situation ein.

Im überarbeiteten Entwurf wird die vorhandene Fassade des Geschäftshauses mit seiner Stahltragkonstruktion um ein Geschoss erhöht und gestalterisch angepasst. Der feste Kern des massiven Treppenhausbereiches wird ebenfalls nach oben geführt. Durch Öffnungen der Fassade ergeben sich zur Eichhornstraße hin Loggien. Es entstehen in den Penthausgeschossen zwei Wohnungen mit ca. 150 qm.

Die Aufstockung des neuen Penthauses im 5. Obergeschoss kann sowohl in einer leichten Holzbauweise, wie auch mit überwiegender Verglasung ausgeführt werden. Die Überprüfung der Statik wird derzeit durchgeführt und lässt ein positives Ergebnis erwarten, sodass auch die Lasten einer Glasausformung vom bestehenden Gebäude getragen werden können.

Der Abschluss der Präsentation zeigt eine Fotomontage der Neugestaltung mit der Höhenentwicklung aus der Perspektive der Eichhornstraße.

Herr Brümmer erklärt, dass im Zuge des Umbaus die Funkanlagen auf dem Gebäude und die Werbeanlagen mit dem Schriftzug Sporthaus Brümmer abgebaut werden.

Die Kommission sieht die Änderungen der Planung als Gewinn für die Hauptfassade und begrüßt, dass die Anregungen der Kommission zu einer nunmehr akzeptablen Gestaltung geführt haben.

Dabei ist die Variante mit überwiegender Verglasung in jedem Fall zu bevorzugen.

Die Öffnung durch Loggien signalisieren zudem, dass hier eine abweichende Nutzung gegenüber dem darunter liegendem Bürogeschoss stattfindet.

Generell wird dazu festgestellt, dass zu befürworten ist, wenn in solchen Stadtquartieren Wohnungen entstehen und nicht nur Geschäfts- und Dienstleistungen beheimatet sind, dies tut der Innenstadt an dieser Stelle gut.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt hat durch die neue architektonische Gestaltung der Obergeschosse sehr gewonnen. Die transparente Variante im 5. OG macht den Baukörper leichter und steigert die Wohnqualität.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 3

#### Neubau einer Wohnanlage, August-Sperl-Straße 2 (4. Vorlage)

Das Projekt ist der Kommission bereits umfassend bekannt. Architekt Christner fasst einleitend noch einmal die heutige Situation zusammen und geht im Anschluss auf die daraus resultierenden notwendigen Änderungen ein.

Er führt aus, dass sich zudem die Rahmenbedingungen seit dem Jahr 2012 geändert haben. Die Telekom hat die Option einer Verlängerung des Mietverhältnisses für mindestens weitere 10 Jahre in Anspruch genommen. Somit kann die genehmigte Planung im Bereich des Hauses B nicht zeitnah umgesetzt werden. Eine Neuplanung von Haus B mit Integration des Bestandes wird notwendig. Zur Aufstockung des Gebäudes muss folgende Situation berücksichtigt werden:

- der Grundriss im Bestand ist größer als die genehmigte Planung
- das Treppenhaus zwischen Haus A und B hat im KG Telekom Funktionsräume
- bei dem stützfremen Grundriss im Bestand wird die Statik gewährleistet, wenn eine Lastabtragung nur über die Außenwände erfolgt

Anhand des Längsschnitts, der Dachaufsicht und den Grundrissen der drei Gebäude werden die Abweichungen der Neuplanung von Haus C deutlich dargestellt.

Die Nordansicht lässt eine Änderung am Mittelbau durch die Industriefenster zur notwendigen Belichtung des Betriebsraumes in den beiden UG erkennen.

Auf der Südseite zeigt sich im EG der heraus geschobenen Baukörper, der im Bestand erhalten werden muss.

Das Ergebnis der Alternativplanung des Gesamtobjekts wird in einer Visualisierung von Nordosten und Südosten gezeigt.

Nach Auszug der Telekom ist keine weitere gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es ist danach angedacht, den Bestand so zurückzuführen, dass die ursprünglich vorgesehene Planung umgesetzt werden kann.

Die Kommission stellt fest, dass der sorgfältige Umgang mit dem Bestand darauf schließen lässt, dass man sich bereits sehr intensiv mit dieser Wohnanlage beschäftigt hat. Es ist mit der jetzigen Planung gelungen, den Bestand so einzubinden, dass die Neugestaltung etwas stärker in den Vordergrund rückt.

Einige Kommissionsmitglieder haben Bedenken, wie nach der Telekom-Belegung eine Nutzung des Hauses B in der Gesamtsituation möglich sein wird. Es wird deswegen schon heute die Realisierung einer temporär architektonisch gestalteten Halle angeregt.

*Die Kommission rät, bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen und abzuklären, wie mit Haus B nach der gewerblichen Nutzung, unabhängig von Investoren, verfahren wird und dies im BOA zu beschließen und in den Bescheid aufzunehmen.*

#### **Stellungnahme der Kommission**

Bauherr und Architekt haben auf die Irritation der neuen Situation sehr behutsam reagiert, es wurde eine insgesamt verträgliche Lösung für das Problem gefunden. Durch die Integration von Alt und Neu ist eine verträgliche Rhythmik entstanden.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 4

#### **Bischöfliches Ordinariat Würzburg – Neugestaltung des Außenbereiches des St. Burkardushauses, Am Bruderhof (2. Vorlage)**

Domkapitular Dr. Lenssen stellt die aus der Sitzung vom 27.04.2012 bekannte Situation nochmals vor und geht auf die damals von der Kommission geäußerten Einwendungen zur Neugestaltung und -Nutzung des Außenbereiches vor dem denkmalgeschützten St. Burkardushaus in direkter Nachbarschaft des Doms ein. Nunmehr wird die Platzmitte des Begegnungsbereiches rechts und links mit Gingobäumen und Wasserflächen begrenzt. Ein schmales Band auf Säulen, ein Stielelement des Balkons am St. Burkardushaus, umschließt im 90° Winkel den Platz vor dem Gebäude. Es verbindet den Kopfbau im Osten, mit dem sich anschließenden Haupteingang, den Pavillon im Süden und der sich im Westen erhebenden Mauer mit dem St. Burkardushaus. Der mit kanneliertem Travertin ausgeführte Pavillon öffnet sich mit einer Scheibe für den Betrachter und hat einen Ein- und Ausgang zum Bruderhof und zur neu definierten Fläche vor dem Schädelbau. Die Decke, eine filigrane Balkenkonstruktion mit transluzenten Feldern, lässt eine weitere Belichtung der hier ausgestellten Kunstwerke zu. Wie im Dom wird die italienische Tradition mit zeitgenössischer Kunst in einem plastischen Fenster auf dem Kopfbau im Osten, im und am Kunstaussstellungsraum mit Sammlungen aus der Diözese im Süden und auf der Mauer im Westen mit einer geplanten Terrakotta-Arbeit von Mimmo Paladino, präsentiert. Der mit Natursteinen gepflasterter offene Platz mit Sitzgelegenheiten, Wasserflächen, zwei Doppelreihen mit Gingobäumen und evtl. Hecken lädt zum Verweilen und zur Kunstbetrachtung ein.

Die Kommission stellt fest, dass der Platz ein großes Maß an Eleganz gewonnen hat. Nach einer lebhaften Diskussion hat sich folgender Konsens entwickelt:

- Die Steinoberflächen an Wandscheiben, Pfeilern oder auch im Sockelbereich sollte keine zusätzliche Strukturierung erhalten.
- Um den Haupteingang des St. Burkardushauses eigenständiger zu machen und das Kunstwerk an der Giebelwand sowie den Kunstraum im Pavillon angemessen zu betonen, sollte die optische Umrahmung als Begrenzungslinie am Pavillon enden.
- Die seitliche Wandscheibe am Pavillon ist zu lang und wirkt zu massiv.
- Die Hecke sollte als wünschenswertes Ordnungselement belassen werden.
- Die Parkplatzeinteilung vor dem Bruderhof sollte neu geordnet werden.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die Gestaltung des Platzes ist nach Meinung der Kommission deutlich verbessert. Die ausgesprochenen Empfehlungen sind in die Planungsänderungen aufzunehmen. Das Ergebnisprotokoll wird zu den Unterlagen des BOA hinzugefügt.

Das Projekt wird mit den angeregten Änderungen grundsätzlich befürwortet.

### TOP 5

#### „Erweiterung des Dialyse-Zentrums Würzburg“, Virchowstraße 22

Architekt Ruhl stellt zu Beginn generell fest, dass es ihm als Planer in diesem frühen Entwurfsstadium vor allem um Aussagen zum Städtebau und der generellen Machbarkeit einer Erweiterung des von Sepp Ruf 1973 entworfenen Gebäudes geht. Das heute als Dialysezentrum genutzte Gebäude liegt in der nördlichen Sanderau. In direkter Nachbarschaft liegt eine 4 bis 5-geschossige Blockrandbebauung und das denkmalgeschützte Eehaltenhaus aus dem 13. Jh. sowie ein großformatiges 6 bis 7-geschossiges Wohngebäude. Die Rahmenbedingungen für die Erweiterung werden allein von einem Baulinienplan von 1957 bestimmt.

Das Ruf-Gebäude in L-Form mit darunter liegende Tiefgarage ist an der Westseite an ein 7-geschossiges Wohnhaus aus den 70er Jahren angebaut. Durch die Stahlskelettbauweise mit außen liegenden Stahlstützen und aufgelegten Stahlbetonplatten wird eine klare Gliederung erreicht. Zu beachten ist, dass die statischen Grenzen des Sepp Ruf-Baus keine neue Auflastungen zulässt, sodass ein statisch eigenständiger Neubau erstellt werden muss.

Der Praxisbetrieb soll während der Baumassnahmen aufrecht erhalten werden. Geplant sind Behandlungs- Schul- und Verwaltungsräume, Sportdiagnostik, assoziierte Ärzte und evtl. Wohnflächen.

Als Grundkonzept wurden zwei mögliche Erweiterungsvarianten entwickelt:

Lösung A: 1-geschossige Überbauung mit Nebengebäude (1.100qm<sup>2</sup> BGF)

Lösung B: 2-geschossige Überbauung (1.500qm<sup>2</sup> BGF)

Der auf Stelzen gestützte Anbau auf der Nordseite ermöglicht die Durchfahrt zur südlichen Wohnbebauung. In diesem Bereich erfolgt auch die Zufahrt der Patienten. Mit einer kleinen Animation der Straßenansicht wird abschließend noch einmal eine Massenstudie aus Sicht des Fußgängers gezeigt.

Die Kommission lobt zunächst die gründliche Vorbereitung und die nachvollziehbare technische Analyse der Erweiterungsmöglichkeiten. Es wird jedoch in der Herangehensweise bemängelt, dass vor dem Entwurf zuerst durch eine Rückwärtsrechnung die gesetzlichen Möglichkeiten ausgelotet werden. Der richtige Weg führt von einer baulichen Vorstellung zur ersten Konzeptplanung.

Zur Weiterentwicklung der Planungsstudie wird generell empfohlen:

- Die urheberrechtlichen Möglichkeiten und Spielräume sind abzuklären.
- Die Logik des Gebäudeentwurfs von Sepp Ruf sollte in seiner Grundstruktur erhalten und weitergeführt werden.
- Die Höhenentwicklung könnte von der 3-geschossigen Straßenseite dem an der Westseite anschließenden Gebäude angepasst werden.
- Eine qualitativ hochwertige Überformung des Bestandsgebäudes ist denkbar.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Der wichtige Aspekt des Urheberrechts ist primär abzuklären. Die Erhaltung der vorhandenen Substanz ist als wichtiges Thema der Weiterentwicklung anzustreben. Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.



### TOP 6

#### Hochhaus, Berliner Platz 11

Der Umbau und die Modernisierung des Hochhauses aus den 70er Jahren am Berliner Ring werden von Architekt Geisendörfer ausführlich aufgezeigt. Das Gebäude liegt an einem Entwicklungsgebiet an der Schweinfurter Straße. Der 8-geschossige Stahlskelettbau mit einem aus kragenden Sockelgeschoss hat darüberliegend sechs baugleiche Obergeschosse sowie ein zurück gesetztes Dachgeschoss. Die Konstruktion steht auf Standbetonstützen mit Rippendecken. Leichtbeton-Fertigelemente verkleiden das Gebäude, Fensterbänder laufen um das gesamte Haus.

Grundsätzlich kann die Formensprache eines Gebäudes aus 70er Jahren erkennbar bleiben. Äußerlich sollen jedoch Teile der Stahlbetonskelett-Konstruktion, Gitterroste, Querriegel, vertikale Lisenen, Sockelbereiche, Attika und Sonnenschutz abgebrochen bzw. entfernt werden. Die Brüstungen erhalten eine Kassetten-Metall-Fassade. Die Fensterbänder laufen um die Ecke weiter.

Eine energetische Sanierung des Gebäudes, Wärmedämmung der Außenhülle, Neugestaltung der Fassade, sowie innen die Modernisierung der Kernzone mit Treppenhaus und Sanitärbereich sind geplant.

Eine Neuordnung und Umgestaltung des Außen-Bereiches ist zudem vorgesehen. Die neue Durchlässigkeit des Grundstücks und die vorgesehene Renaturierung der Pleichach ergibt eine neue Qualität in diesem Quartier.

Eine Terrassierung mit Sitzplätzen soll zu einem schönen Aufenthaltsbereich inszeniert werden.

Die Präsentation des Architekten wird mit einem visuellen Rundgang um das Haus abgeschlossen.

Die Modifikation des Hochhauses wird von der Kommission weitgehend begrüßt. Es ist ein gutes Beispiel wie mit einem Rückbau ein Projekt geöffnet werden kann. Das ganze Bauwerk erscheint schlanker und eleganter und wirkt sich damit auch positiv auf den gesamten Platz aus.

Die konsequent durch gedachte energetische Sanierung an dem problematischen Gebäude wird generell befürwortet.

Zudem haben Bauherren und Architekt den Gedanken der Renaturierung der Pleichach trotz Wegfall von Parkplätzen aufgegriffen, was besonders erfreulich ist.

Eine etwas geänderte Farbgebung der Resaliten könnte das Ergebnis noch etwas verbessern.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Das Sanierungskonzept hat mit wenigen architektonischen Änderungen erreicht, dass das Gebäude ruhiger erscheint, dies ist ein ausgesprochener Zugewinn an dieser Stelle.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 7

#### Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern, Versbacher Straße 265

Das Projekt auf dem Gelände einer alten Gärtnerei in Versbach wird von Architekt Schmucker und Herrn Düsel, Fa. allobjekt Würzburg, als Bauherr vorgestellt. Der Architekt zeigt die vorhandene Baustruktur der Umgebung durch zahlreiche Fotos auf. Ein Panoramabild der Hanglage am Unteren Adelberg zeigt die topografische Situation mit einer ca. 6m Höhendifferenz von West nach Ost. Das Planungskonzept soll auf Grund der hohen Nachfrage nach stadtnahen Wohnen die Schaffung von attraktivem Wohnraum ermöglichen. Es wurden 4 Wohngebäude konzipiert, die den Charakter der Einzelbebauung der Umgebung nachempfinden sollen. An der Straße sind zwei traufständig angeordnete Gebäude vorgesehen, dahinter liegen zwei giebelständige Wohnblocks. Die ortstypische Bauweise mit stehenden, streng gegliederten Fensterformaten und Satteldach wird aufgegriffen. Für barrierefreie Wohneinheiten sind Aufzüge in allen Gebäuden geplant. Die erforderlichen Stellplätze, auch Behindertenstellplätze, können in der Parkgarage mittels Doppelparksystem geschaffen werden. Die vorgesehenen Freiflächen lassen Raum zur Freizeitgestaltung und Kommunikation in der Art „grüner Höfe“ zu. Eine Visualisierung der in die Umgebung eingepflegten neuen Häuser zeigt die Konzeption der Wohnanlage.

In der sich anschließenden Beratung werden von der Kommission Hinweise und neue Perspektiven zur notwendigen Umplanung aufgezeigt:

- Eine kleinteiligere Bebauung, z.B. mit 3 giebelständigen Gebäuden entlang der Straße, wäre trotz gleicher Baumasse eine Verbesserung der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle.
- Eine Ost / West Orientierung mit giebelständigen Häusern lässt bei der Hanglage eine bessere Entwicklung der Gebäude in die Tiefe zu.
- Die dann möglichen durchgesteckten Wohnungen bieten zudem eine bessere Grundrissgestaltung und eine wirtschaftlichere Lösung an.
- Es besteht damit zudem die Möglichkeit eine Baumasse in wirtschaftlicher Größe verträglich unterzubringen, ohne die Maßstäblichkeit zu sprengen.
- Hausformen ohne angesetzte Treppenhäuser oder eingekerbte Satteldächer können mit einer geschickten Architektur zu attraktiverem Wohnraum führen.
- Eine seitlich angelegte Tiefgarageneinfahrt entzieht dem Grundstück kein wertvolles Potential, die Zufahrts- und Garagengestaltung sollte sich gegenüber den Gebäuden insgesamt deutlich zurücknehmen.
- In die Planung könnte auch die auf der Nordseite liegende Quelle einbezogen werden und so zu einer Aufwertung des Grundstücks einen zusätzlichen Beitrag von besonderer Qualität leisten.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Werden die Empfehlungen der Kommission in die weitere Planung aufgenommen, lässt dies bei der Umsetzung der konkreten Vorschläge trotz gleichgroßer Baumasse auf dem Grundstück ein Stück ländliche Entwicklung zu.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben

### TOP 8

#### Neubau von Doppelhäusern, Heide 1 (3. Vorlage)

Das bereits mehrfach vorgestellte Projekt wird von Architekt Christner in seiner Neuplanung vorgestellt. Die Anregungen aus den vorangegangenen Sitzungen wurden hierbei umfangreich berücksichtigt.

Der aufwendig in verschiedenen Ausführungen geplante Geschosswohnungsbau wurde vom Bauherrn zurückgezogen.

Eine lockere durchlässige Bebauung mit drei Doppelhäusern ist zu verwirklichen. Im Körnungsplan wird die Neubebauung gegenüber der Umgebungsbebauung erst durch eine Markierung sichtbar.

Die Charakter der Baukörper und die Firstrichtung sind der Baustruktur der Bestandgebäude angepasst. Diese sind nach Westen bzw. Südwesten ausgerichtet. Es schließt sich ein Privatweg mit öffentlicher Wendefläche im südlichen Bereich an. Eine begrünte Insel mit PKW-Stellplätzen grenzt den unabhängigen Fußweg der öffentlichen Verbindung von der Heide zur Pleichachtalhalle vom Grundstück ab.

Die Neuplanung ist auch im Modell dargestellt.

Die Präsentation mit den Erläuterungen von Architekt Christner war kurz und überzeugend.

Die Kommission hat nichts hinzuzufügen.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die Kommission hat keine Einwände gegen die nunmehr vorliegende nochmals korrigierte Umplanung.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 9

#### **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Grombühlstraße 1 (2. Vorlage)**

Wie in der letzten Sitzung wird das Bauvorhaben von Architekt Eckert vorgestellt, Er gibt an, dass die Empfehlungen der Kommission weitestgehend übernommen werden konnten. An Hand des Lageplans werden die Gegebenheiten des Grundstücks noch einmal dargestellt.

Wie der Architekt betont, könnte die vorgesehene Blockrandbebauung für Büro- und Wohnungsnutzung mit jeweils eigenem Eingang nach Abstimmung mit den Nachbarn und der Bauaufsicht eine verlängerte Westachse erhalten.

Die Wohnnutzungen sind einschließlich der Flächen unter dem Walmdach als Wohngruppen vorgesehen. Hierbei sind die Einzelzimmer mit Nasszelle und einem gemeinsamen Flur- und Aufenthaltsbereich für Aktivitäten wie Kochen konzipiert. Die nördlichen Zimmer erhalten erkerartige Vorsprünge, dies trägt zur deutlichen Verbesserung der Belichtung bei. Die Tiefgaragenzufahrt wurde in den östlichen Gebäudeteil integriert. Die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung korrespondieren mit dem Umfeld.

Am Modell wird anschließend die konstruktive Entwicklung des Projekts diskutiert und fixiert. Hierbei werden weitere Empfehlungen ausgesprochen:

- Eine Verlängerung des Achsschenkels des Bürogebäudes nach Norden ist anzustreben.
- Im Erdgeschoss ist ein Durchgang zum Innenhof einzuplanen.
- Mit der Verlegung der Treppenhäuser nach Norden wird die Fassade im Süden frei und ermöglicht eine größere Tiefe der Zimmer.
- Eine Spiegelung der Grundrisse bewirkt eine höhere Wohnqualität.
- Im Bereich der Gebäudezufahrt ist der Giebel möglichst an das Nachbargebäude heranzuführen.
- Die Nutzung im Dachgeschoss sollte entfallen oder großzügig zurückgenommen werden, damit durch weniger Gauben eine ruhige Dachlandschaft entstehen kann.
- Ein Satteldach würde als Option eine spätere Erweiterung der Blockrandbebauung ermöglichen.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die weiterhin vorgeschlagenen Punkte sind in die weiterführende Planung einzuarbeiten. Notwendige Abstandsflächen sind mit Nachbarn und Baubehörde zu klären.

Das Projekt wird mit den vorgesehenen Änderungen befürwortet.

### TOP 10

#### **Neubau eines Motels, Steinhäuserstraße 3/3a (3. Vorlage)**

Bauherr Zodtner erklärt in seiner Einführung dass die Bedenken der Kommission zur Wohnbebauung des lärmintensiven Grundstückes zu einem gewerblichen Konzept als Motel geführt haben. Die weiteren Ausführungen zur Neuplanung übernimmt Architekt Eckert.

Das an einer nahen Autobahnabfahrt gelegene Motel soll nicht nur im klassischen Sinne genutzt werden. Neben Kundendienstmonteure könnten auch Kurzurlauber als Gäste für 2 bis 3 Tage hier Quartier beziehen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Steinhäuserstraße.

Für das Gesamtareal wurden zwei Gestaltungsmöglichkeiten erstellt wovon der Kommission nur die Ausführung des linearen Baukörpers zur Information vorliegt.

Diese Variante wurde nicht weiter verfolgt.

Geplant ist, den Bauriegel in drei einzelne Baukörper aufzulösen und das Parkdeck komplett in den abfallenden Hang zu integrieren.

Das begrünte, ebenerdig zum Gelände aufgefüllte Parkdeck mit Oberlichtern, dient als Basisgeschoss und Eingangsbereich zur barrierefreien Erschließung der Einzelbaukörper. Ein Treppenhauskern mit Aufzug führt vom Keller in die Etagen der jeweiligen Häuser. Die Flachdachgebäude mit Aufzugsköpfen fügen sich gut in die Höhenlinie der Umgebung ein.

Die Nachbarhäuser befinden sich ebenfalls im Besitz von Herrn Zodtner. Durch Abbruch eines Bestandsgebäudes kann mit einem giebelseitigen Anbau am verbleibenden Gebäude entlang der Tiefen Gasse eine Innenhofsituation gebildet werden.

Wie im Modell zu erkennen, fügen sich die drei favorisierten Baukörper des Motels harmonischer in die Umgebung des Quartiers ein. Mit der Umgestaltung der Bestandsgebäude entsteht eine neue städtebaulich vorteilhafte Situation.

Die Lösung der Einzelbaukörper wird von der Kommission als eine sehr große Verbesserung angesehen.

Mit einem rechtwinkligen Anbau des Bestandsgebäudes, unabhängig vom Straßenverlauf, wird ein schöner regelmäßiger Innenhof geschaffen.

*Der Bauherr bedankt sich bei der Kommission für die Anregungen, aus denen sich ein tragfähiges Konzept entwickeln konnte.*

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die völlig neuen Überlegungen zur Grundstücksgestaltung sind im Sinne der Kommission und führen zu einer sehr guten Lösung.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 11

#### **Neubauten von Mehrfamilienhäusern in Würzburg-Lengfeld, Roland-Frank-Straße (2. Vorlage)**

Der Vertreter der Bayerischen Landessiedlung in Würzburg, Herr von Imhoff, bestätigt die Umsetzung der Kritikpunkte aus der letzten Sitzung in den überarbeiteten Entwurf.

Architekt Traumüller geht in seiner Präsentation noch einmal auf das Baufeld ein. Er behandelt ausführlich den Bebauungsplan und die daraus notwendigen Befreiungen vom Baurecht zu den Planungsabweichungen. In den weiteren Ausführungen werden die Änderungen im Detail aufgezeigt und erläutert.

Die Staffelgeschosse mit Flachdach und umlaufend zurückgesetzter Fassade erhalten großzügige, teilweise überdachte Dachterrassen. Der Flachdachaufbau reduziert die Höhenentwicklung und die Baumasse. Durch den Wegfall des öffentlichen Durchgangs erhält die Fassade ein Stück Ruhe.

Die Eingangsbereiche mit Rampen zur barrierefreien Erschließung in Haus A und B wurden großzügiger organisiert und die Treppenhausfassaden einheitlicher gestaltet. Eine bessere Gliederung und Abstimmung der Fensterformate trägt zu einer weiteren Verbesserung der Fassadengestaltung bei.

Die Wohnungsgrundrisse in Haus C wurden komplett gedreht, die Wohnbereiche mit Balkonen sind nun nach Westen ausgerichtet.

Mit der Minderungen der Baumasse auch im unterirdischem Bereich, ergibt sich eine klar strukturierte Tiefgarage mit nur einer Zu-/ Einfahrt.

Die wesentlichen Mängel aus der ersten Runde wurden aufgegriffen und im Entwurf berücksichtigt. Trotz Reduzierung der Baumasse wird diese von der Kommission noch als zu massiv empfunden. Die Entwicklung einer höheren Qualität in der Planung wäre wünschenswert. Nachfolgende Punkte sind zu berücksichtigen:

- Der Abstand zwischen den Häusern B und C ist zu gering.
- Die Verlegung des Treppenhauses von Haus C in den schmalen Durchlass Richtung Haus B wird angeraten.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die besprochenen Punkte sind in das Planungskonzept aufzunehmen. Der BOA wird die Empfehlungen der Kommission in das Genehmigungsverfahren einbeziehen.

Das Projekt wird nach Einplanung der Änderungen befürwortet.

### TOP 13

#### **Errichtung eines Anbaues an das an grenzende Schulgebäude der David-Schuster-Realschule und Aufstockung dieses Gebäude um ein weiteres Geschoß, Sandbergerstraße 1**

Kulturreferent und Mitglied der KoSA Herr Al Ghusain übernimmt in der Funktion des Bauherrn die Vorstellung des Projekts mit der Lage des Areals, dem Werdegang des Objekts und der Argumentation zur Erweiterung der Schule. Der Vorentwurf mit Lösungsvorschlägen in zwei Varianten wird von Architekt Nebauer ausführlich behandelt.

Beginnend mit einem Luftbild werden die Bebauungsbarriere Stadtring, die Nachbarumgebung und das Areal der Schule mit Bestandsgebäude und Entree am Hauptgebäude, dem Jakob-Stoll-Haus, aufgezeigt. Zur möglichen Erweiterung wurden Analysen zu Statik, Bodengutachten, Platzbedarf, Brandschutz, notwendiger Pausenfläche, Inklusion und Sanierungsbedarf durchgeführt. Das Ergebnis ist die Aufstockung mit Flachdach und Erweiterung des Bestandsgebäudes entlang des Stadtrings. Beide Varianten mit unterschiedlicher Fassadenprägung weisen einen ähnlichen Grundriss auf. Die wesentlichen Abweichungen im Anbau sind in Variante 2 die vorhandenen Nebenräume zwischen den Lehrräumen, ein transparentes Treppenhaus Richtung Sanderau und die fehlende Cafeteria.

Nach Ansicht der Kommission haben beide Varianten ihre Vor- und Nachteile, Variante 2 wird generell bevorzugt. In der anschließenden, lebhaften Debatte werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Mehr Identität im Neubau mit einem angenehmen Dialog zum Altbau lässt ein charmantes Ensemble entstehen.
- Die Kopfzone am Neubau ist zu überarbeiten. Die Integration des Treppenhauses mit Verweilzonen ist in die Planung aufzunehmen.
- Der Knick in der Fassade könnte noch einen Tick ausgeprägter sein. Wenn möglich, sollte auf die vertikale Ausbildung am Treppenhaus verzichtet werden.
- Mehr Licht in der Stadtringfassade lässt sich durch Verbindungen einzelner Fensteröffnungen herstellen. Ein baulicher Ausdruck sollte gefunden werden.
- Die Gestaltung von Aufenthaltsinseln in Fluren öffnen kleine Arbeitsfelder für Schüler, laden zu ruhigen Gesprächen oder zum Verweilen ein.
- Die Inklusion gehört zum pädagogischen Konzept. Es ist dringend notwendig, einen gemeinsamen, barrierefreien Eingang für *Alle* zu konzipieren.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die Anregungen der Kommission können in der Umsetzung zu pfiffigen Lösungen im Quartier und einem positiven Klima in der Schule beitragen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### TOP 14

#### Neubau eines Mehrgenerationen-Wohnhauses, Schafhofstraße 39b

Herr Keupp ist Initiator des Hauses der Generationen im Dürrbachtal und stellt das Projekt, das erst durch die vorhandene Infrastruktur in der ländlichen Umgebung möglich wird, vor.

Es soll hier Wohnbedarf für ältere und behinderte Menschen in Kombination mit der jüngeren Generation geschaffen werden. Die Anbindung eines Sozialdienstes kann zusätzlich angeboten werden.

Geplant ist die architektonische Integration der kompletten Wohnanlage in das Umfeld. Drei verbundene Quartiere mit 26 Wohneinheiten, aufgeteilt in 1, 2 und 3 Zimmerwohnungen zwischen 60m<sup>2</sup> und 110m<sup>2</sup>, werden im Norden über offene Treppenhäuser mit Laubengänge barrierefrei erschlossen. Ein weiterer ebenerdiger Zugang führt vom Parkplatz in das OG. Vorgesehen ist ein separater Aufzug in das 2. OG.

Die Betriebskosten- und CO<sub>2</sub>-Minimierung werden durch Optimierung der Bauweise und durch den Einsatz von innovativer Technik erzielt. Langfristig sollen sich die Gebäude auf dem Gelände energetisch autark versorgen

Im 2. Bauabschnitt wird die vorhandene Scheune umgebaut und saniert. Hier finden zukünftig Seminare und andere Begegnungsmöglichkeiten statt. Das neue Erscheinungsbild des Gebäudes wird an Hand von Zeichnungen dargestellt.

Die Kommission bewertet das Vorhaben als ein interessantes und notwendiges Angebot in der ländlichen Umgebung für Menschen, die hier wohnen und bleiben möchten. Zur Optimierung der Anlage werden wichtige Hinweise und Empfehlungen aufgezeigt:

- Städtebaulich ist die Geschlossenheit und Masse des Neubaus problematisch. Durch einen weiteren Höhengsprung und Unterbrechungen der Bauzeile mit Nischen könnten sich interessante Räume entwickeln.
- Die Form der Anlage sollte statt konvex konkav strukturiert werden.
- Die Laubengänge sind sehr schöne Kommunikationsmöglichkeiten. Wohnungen und Laubengang könnten mit Sitzgelegenheiten auf eine zufällige Begegnung der Bewohner reagieren.
- Das Gefälle der Zuwegung zu den Wohnhäusern ist zu minimieren.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Zu diesem Projekt wurde sehr intensiv über viele Aspekte des Bauens diskutiert. Das Programm sollte auf jeden Fall zu Stande kommen und erhält die volle Unterstützung der Kommission.

Die Einbindung der diskutierten Punkte in das Konzept wird angeraten.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.



### TOP 15

#### Tricyan Tower – Hochhaus Augustinerstraße, Augustinestraße 9

Herr Schwab, einer der Investoren dieses Projekts, schildert den langen Weg der Planung vom Erwerb im Jahr 2007 bis zur heutigen Vorstellung in dieser Runde. Es handelt sich um das erste innerstädtische Hochhaus mit einer Höhe von 32,50m und 8 Stockwerken sowie ein 4-stöckiges Rückgebäude. Der Kauf des Nachbarhauses hat die heute vorgestellte Lösung erst ermöglicht.

Zunächst wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt, der zu vielen Diskussionen in der Stadt geführt hat. Aufgrund der Beschwerde eines Nachbarn konnte diese Planung nicht umgesetzt werden. Nach intensiven Gesprächen und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung hat sich letztendlich eine Möglichkeit zur Erhaltung des Hochhauses gefunden.

Zunächst wurden gründliche Analysen des Materials der Stützpfeiler und aller Decken durchgeführt. Herr Schellmann, Statiker des Projekts, berichtet über das Ergebnis der Untersuchungen und beschreibt ausführlich das Sanierungskonzept. Aus statischen Gründen ist abweichend vom ursprünglichen Konzept in den Obergeschossen nur noch Wohnnutzung möglich.

Architekt Ring stellt fest, dass die Architektur am Hochhaus prinzipiell erhalten bleibt. Im UG befindet sich die Haustechnik, das EG mit Arkaden bleibt Einzelhandelszone. Die Erschließung der Wohnungen vom 1. OG bis 6. OG und Dachgeschoss erfolgt über das Treppenhaus und einen separaten Aufzug. Dachgeschoss und Dachatelier werden mit einer Wendeltreppe verbunden und bilden eine Wohneinheit. Das Atelier ist mit einer umlaufenden Loggiansituation geplant.

Nach Entfernung des Rückgebäudes entstehen hier im UG eine Tiefgarage, im EG Geschäftszone und ein 4-geschossiger Wohnungsbau mit Balkonen und Dachterrasse. Über die Zufahrt in den Innenhof und zur Tiefgarage werden am Hochhaus Richtung Süden vom 1. OG bis zum 4 OG Balkone angeboten.

Die Kommission lobt das Konzept zur Erhaltung des Hochhauses insgesamt. Gedanken und Anregungen zur Optimierung des Gebäudes werden in der anschließenden Diskussion erörtert:

- Die Öffnungen im Dach wirken immateriell. Eine Stärkung der Plastizität könnte mit einer Verkleinerung der Loggienbrüstung erreicht werden.
- Massive Balkonbrüstungen lehnen sich besser an den Hochhauskörper an.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Nach der langen Vorgeschichte und den außerordentlichen Anstrengungen kann man sich nur beim Investor für die Entwicklung dieser guten Lösung bedanken. Die Kommission ist sich einig, dass der Erhalt des Hochhauses mit der vertrauten Silhouette einen Gewinn für die Stadt bedeutet.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 16

„Roter Bau“, Theaterstraße 23

Das prominente Barockgebäude „Roter Bau“ in bester Innenstadtlage zwischen Theater und Residenz wurde als Adelshof im frühen 1800 Jh. erbaut. Zuletzt im Besitz des Freistaates Bayerns diente es bis zur Nutzungsuntersagung als Ämtergebäude.

Das Objekt mit Seitenflügel, Remise und Garten ist seit Ende 2012 Eigentum der Brüder Öchsner. In seiner Präsentation informiert Architekt Öchsner über Lage, Bestand, denkmalgerechte Sanierung und die geplante Entwicklung und Nutzung des Gesamtensembles.

Der mit Sandstein errichtete „Rote Bau“ lebt von der monochromen Fassade mit Schieferdach. Er bleibt erhalten und wird unverändert saniert. Dasselbe gilt für den Seitenflügel und den Garten. Im Hauptbaukörper werden die Decken mit Stützensystem ersetzt. Das bestehende Treppenhaus mit anschließenden Sozialräumen und Toiletten wird saniert. Der barocke Charakter der Grundrissgestaltung mit seinen multifunktionalen Räumen und seiner Durchgängigkeit bleiben für freie Flexibilität erhalten. In den Regelgeschossen ist eine Büronutzung, im Dachgeschoss Büro- und Wohnnutzung vorgesehen.

Im Neubau in der Huebergasse entsteht aufgrund seiner Topografie ein Sockelgeschoss mit Park- und Erschließungszone. Darüber entstehen 3-geschossige Zwischenebenen für Büronutzung mit geschlossenen Arbeitsräumen. Zwei Etagen mit Besprechungsräumen öffnen sich mit einer Glasfassade zum Garten nach Süden. Das Gebäude ist mit behindertengerechtem Aufzug und einem flach geneigten Stehfalzdach, das zur Traufe hin fällt, geplant.

Es werden natürliche Materialien wie Ziegel oder Natursteinverkleidung mit anthrazit schimmernden Tönen verwendet. Gegenüber dem „Roten Bau“ werden keine Farbakzente gesetzt.

Das Gebäudeensemble wirkt nach außen geschlossen und wird fußläufig über den Garten erschlossen.

Am Modell wird die Situation noch einmal kurz besprochen.

Die denkmalgerechte Sanierung ohne Veränderungen am „Roten Bau“ repräsentiert ein Stück Würzburg. Die Mehrheit der Kommission beurteilt den Neubau als positiv.

Aus Sicht der Denkmalpflege sollte noch einmal die Dachsituation untersucht werden. Auch ein Walmdach hinter einer hohen Attika wäre denkbar.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die Kommission begrüßt die Zurückhaltung des Neubaus gegenüber dem „Roten Bau“. Der Solitär ist in seinen Proportionen und der Materialwahl sehr gut gelungen. Der eigenständige Neubau darf sich etwas vom Altbau absetzen, sollte aber nicht dominieren.

Das Projekt wird befürwortet.

## Ergebnisprotokoll der Kommission für Stadtbild und Architektur

---

Die 2. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur wird von Oberbürgermeister Georg Rosenthal gegen 17:10 Uhr beendet.

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 05. Juli 2013 vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

22. Mai 2013  
Baureferat

Aufgestellt:  
Petra Hoffmann  
Geschäftsstelle der Kommission für  
Stadtbild und Architektur

Fey  
Geschäftsleiter  
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen

Oberbürgermeister Rosenthal  
Vorsitzender der  
Kommission für Stadtbild und Architektur