

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

<b>Datum:</b>	18.10.2013
<b>Ort:</b>	Rathaus, Ratssaal
<b>Beginn:</b>	10:10 Uhr
<b>Ende:</b>	15:25 Uhr
<b>Vorsitzender:</b>	Dr. Dr. h. c. Adolf Bauer, Bürgermeister
<b>Mitglieder:</b>	Prof. Ferdinand Stracke, München Prof. Christiane Thalgott, München Prof. Regine Keller, München Arch. Dipl.-Ing. Norbert Diezinger Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin Prof. Petra Kahlfedt, Berlin Prof. Bernhard Winking, Hamburg Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat Kulturreferent Muchtar Al Ghusain Dr. Thomas Gunzelmann, Denkmalpfleger LfD Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV Wolfgang Roth, Kurt Schubert, Mitglieder des Stadtrats Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats Heinrich Jüstel, Mitglied des Stadtrats Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats Egon Schrenk, Mitglied des Stadtrats Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats Regine Samtleben, Josef Hofmann, Mitglieder des Stadtrats
<b>KoSA</b>	Peter Wiegand, Leiter der Geschäftsstelle Petra Hoffmann, Koordination
<b>Vertreter- / in Fachbehörden</b>	René Sauerteig, Fachbereichsleiter Baurecht/Bauaufsicht Gerhard Spenkuch, Bauaufsicht

#### **anwesende Bauherren und Architekten**

Herr Dr. Motsch  
Herr Wiese  
Herr Waldbröl  
Herr Maier  
Herr Düsel  
Herr Schmucker  
Herr Bruckner  
Herr Gögelein  
Herr Meisner  
Herr Eckert  
Herr Engelhardt  
Herr Schunk  
Herr Koller  
Herr Sendelbach

## Einladung

zur 4. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur in diesem Jahr  
am Freitag, 18. Oktober 2013, um 10:00 Uhr  
im Ratssaal des Rathauses, Rückermainstraße 2

## Tagesordnung

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

### 2. Neubau eines Studentenwohnheims

Rottendorfer Straße 26

*Präsentation: Herr Dr. Motsch, Arch. Wiese*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

### 3. Neubau einer Mehrfamilien-Wohnanlage / 2. BA

Andreas-Grieser-Straße 30

*Präsentation: Herr Waldbröl, Arch. Stang*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens  
(2. Vorlage)

### 4. Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern

Versbacher Straße 265

*Präsentation: Herr Düsel, Arch. Schmucker*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens  
(2.Vorlage)

### 5. Neubau von 3 Wohngebäuden für Studenten

Versbacher Straße

*Präsentation: Herr Düsel, Arch. Schmucker*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

### 6. Büro- und Wohnhaus

Huebergasse 1

*Präsentation: Arch. Bruckner*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens  
(2.Vorlage)

### 7. Zweigeschossiger Neubau auf dem Gögelein-Firmengelände

Friedrichstraße 49

*Präsentation: Arch. Meisner*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

- 8. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen**  
Leistenstraße 65  
*Präsentation: Arch. Eckert*  
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 9. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 16 Wohneinheiten und 16 Stellplätzen**  
Leistenstraße 67/69  
*Präsentation: Arch. Eckert*  
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 10. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Steinbachtal 72a und Aufstockung von Wohnhaus Steinbachtal 73**  
Steinbachtal 72a, 73  
*Präsentation: Arch. Engehardt*  
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 11. Neuerrichtung eines Penthouse-Geschosses sowie Anbau eines Außenaufzuges und Balkone**  
Virchowstraße 12  
*Präsentation: Herr Vogel, Arch. Schunk*  
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 12. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Büro, sechs Garagen und zwei Carports**  
Weißenburgstraße 61  
*Präsentation: Herr Koller, Arch. Sendelbach*  
Stellungnahme zum Bauvorhaben

Bürgermeister Dr. Adolf Bauer begrüßt die Kommissionsmitglieder und Gäste im Ratssaal des Rathauses und eröffnet als Vorsitzender der Kommission für Stadtbild und Architektur um 10:15 Uhr die 4. öffentliche Sitzung im Jahr 2013.

Als erster Bürgermeister übernimmt er die Vertretung von Oberbürgermeister Georg Rosenthal, der als Landtagsabgeordneter in München sein Mandat aufgenommen hat.

Die Beschlussfähigkeit der Kommission wird vom Vorsitzenden festgestellt.  
Stadtrat Schmitt wird von Stadtrat Schubert vertreten

Bürgermeister Dr. Adolf Bauer begrüßt Herrn Peter Wiegand der in Zukunft die Geschäftleitung der Kommission für Stadtbild und Architektur übernimmt und wünscht ihm viel Freude in dieser Position.

An dieser Stelle auch ein herzliches Dankeschön an Herrn Wolfgang Fey der bislang diese Kommission begleitet hat und aufgrund seiner Pensionierung diese Aufgabe nicht mehr wahrnehmen wird.

In besonderer Weise begrüßt der Vorsitzende Frau Prof. Regine Keller, Landschaftsarchitektin aus München, die erstmals an diesem Gremium teilnimmt.

Stadtbaurat Prof. Baumgart begrüßt ebenfalls Frau Prof. Keller, die auf Wunsch der Kommission und des Stadtrats das Kollegium mit planerischem Sachverstand in der Landschaftsarchitektur unterstützen wird.

Prof. Baumgart richtet überdies ein Dankeschön an Herrn Fey, der die ersten Jahre die *KoSA* sehr gut betreut hat, heute aber nicht anwesend sein kann

Herrn Wiegand, der in Zukunft die Geschäftsstelle leitet, wünscht er einen guten Start.

Die Mitglieder haben mit den Unterlagen zu dieser Sitzung die geplanten vier Termine für das Jahr 2014 erhalten. Es wird gebeten diese entsprechenden in die Terminkalender vorzumerken.

## TOP 1

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

Die in der Einladung angekündigte Tagesordnung wird ohne Änderung akzeptiert, der erste Tagesordnungspunkt von Stadtbaurat Prof. Baumgart aufgerufen.

### TOP 2

#### Neubau eines Studentenwohnheims, Rottendorfer Straße 26 ( 1. Vorlage)

Dr. Motsch, ehemals berufsmäßiger Stadtrat in Würzburg und seit 2005 im Ruhestand, beschreibt als ehrenamtlicher Vorsitzender der K.D.ST.V. Gothia zu Würzburg die Tätigkeit des Vereins und die Historie des Bestandsgebäudes. Das denkmalgeschützte Haus, in einem prächtigen Garten mit altem Baumbestand, wurde 1928 erbaut, ist seit 1954 im Besitz der Gothia und wird seit dem von Studenten genutzt aber nicht bewohnt. In einem Gremium der Gothia wurde mit großer Mehrheit beschlossen, auch mit dem Neubau das Erscheinungsbild des Verbindungshauses zu erhalten und den Baumbestand weitestgehend zu sichern. Der Zweckbau eines kleinen Wohnheimes ist deshalb an die Grenze zur Wittelsbacher Straße geplant. Dr. Motsch sieht die Vorstellung des Projekts in diesem Gremium als eine große Chance, wertvolle Hinweise für das Wohnheim, insbesondere zur Situierung und Gestaltung, zu erhalten.

In seiner Präsentation zeigt Architekt Wiese anhand von Bildern die Lage und die Umgebung des Projekts. Das Wohnheim ist entlang der Wittelsbacher Straße mit Abstand zum Verbindungshaus geplant. Der Neubau wird auf Punktfundamenten errichtet, sodass die Baumwurzeln nicht geschädigt und die Bäume erhalten bleiben. Die nach Südwesten orientierten Wohneinheiten mit üblichem Grundriss erhalten Läden, die man in die Fassade schieben kann. Die Erschließung erfolgt über einen offenen Laubengang im Osten zur Wittelsbacher Straße. Diese Fassade könnte

- mit vorgehängten Elementen in verschiedenen Farben,
- komplett begründ, so dass sie sich vollkommen in die Natur einfügt und sehr zurückhaltend den Zweck der Wohnraumschaffung erfüllt
- oder, wie vom Architekten favorisiert, mit einer digitalen Barcode-Fassade die nach Entschlüsselung des Codes zur Web-Seite der Gothia führt

gestaltet werden. Ein kleiner Film zeigt die Erschließung, die Räumlichkeit des fast 2800 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit viel Grün, altem Gebäude, geplantem Solitär, Parkplätzen und Nebenanlagen.

Grundsätzlich ist die Kommission für eine Nutzbebauung des Grundstückes mit einem Studentenwohnheim. Nach intensiver Diskussion zum sorgfältig vorbereiteten Thema ist die Kommission zu folgendem Ergebnis gelangt:

- Eine 90° Drehung des Baukörpers ist zu prüfen
- Über Materialien und Gestaltung des Neubaus sollte noch einmal nachgedacht werden
- Die Nebenanlagen könnten an einer weniger prominenten Lage geplant werden

#### **Stellungnahme der Kommission**

Mit einer 90° Drehung entsteht eine städtebauliche Figur die weniger Frontfläche zur Wittelsbacher Straße bildet und die Sichtachse zur schönen alten Villa stärkt. Die Empfehlungen sollten überprüft und in die weitere Planung einfließen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

## TOP 3

### **Neubau einer Mehrfamilien-Wohnanlage / 2. BA, Andreas-Grieser-Straße 30 (2. Vorlage)**

Herr Waldbröl, geschäftsführender Gesellschafter der G+P, stellt das Projekt heute mit Unterstützung von Architekt Maier zum zweiten Mal vor. Die Anregungen aus der letzten Sitzung wurden beachtet und in den Entwurf eingearbeitet.

Am Anfang der Präsentation wir noch einmal kurz auf die Lage und die bereits erfolgte Umgestaltung des ehemaligen Simens-Areals eingegangen.

Gegenüber dem 1. Entwurf mit drei Baukörpern sind jetzt nur noch zwei Baukörper geplant. Die größeren Freiflächen wurden überarbeitet und neu strukturiert. Es erfolgte eine geänderte Gestaltung der Vor- und Rücksprünge an den Gebäuden. Die Treppenhäuser wurden in die Häuser integriert. Auf die Staffelgeschosse hat man aus städtebaulichen Aspekten verzichtet. Die 3- und 4-Geschossigkeit der beiden Mehrfamilienwohnhäuser passt sich der umgebenden Bebauung an.

Die Kommission ist einhellig der Meinung, dass eine deutliche Besserung zum ursprünglichen Entwurf eingetreten ist. Die städtebauliche Struktur der zwei einfach gegliederten Baukörper hat zusammen mit den Gebäuden des 1. Bauabschnitts eine übereinstimmende Architektursprache. Es entsteht ein gutes Ensemble. Die wohltuende Ruhe der beiden Wohnkomplexe wirkt sich positiv auf die Grundrisse aus. Zweckdienliche Hinweise sind:

- Zwei gleich hohe Baukörper würden eine bessere Lösung darstellen. Eine Angleichung an das Baurecht sollte überprüft werden.
- Die im Grundriss nach Nordosten orientierten Kinderzimmer könnten mit tieferen Balkonen und deren Ausdehnung nach Nordosten einen Südaspekt erhalten.

### **Stellungnahme der Kommission**

Der 2. Bauabschnitt ist gegenüber dem 1. Bauabschnitt sinnvoll und stimmig. In Abstimmung mit dem Bauherrn wird geprüft, ob eine Angleichung der Höhe der beiden Baukörper mit den Abstandsflächen und der GFZ mit dem Baurecht vereinbar sind. Das Projekt wird dem BOA zur Entscheidung vorgelegt.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 4 und TOP 5

**Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern**, Versbacher Straße 265 (2. Vorlage)  
**Neubau von 3 Wohngebäuden für Studenten**, Versbacher Straße (1. Vorlage)

Der Antrag die Tagesordnungspunkte vier und fünf gemeinsam zu beraten findet die Zustimmung der Kommission.

Nach einem kurzen Rückblick zum 1. Entwurf der Planung „Wohnen an der alten Gärtnerei“ vom 26.04.2013 und den Empfehlung der Kommission zur Weiterentwicklung des Projekts, stellt Architekt Schmucker die Neuplanung von „studieren an der alten Gärtnerei“ vor.

Die Vorgaben einer Hochwasser angepassten Planung der Gesamtanlage wurde berücksichtigt. Der 2. Entwurf der Mehrfamilienwohnhäuser sieht eine Reduzierung der Baumasse von vier auf drei Wohnhäuser vor. Zwei Gebäude werden als Einzelbaukörper giebelständig zur Versbacher Str. angesetzt, das dritte rückwärtige Gebäude traufseitig zum Adelbergweg. Ein offener Carporthof mit den notwendigen Stellplätzen wird über den natürlichen Geländeverlauf der Anlage erschlossen.

Die drei Studentenwohngebäude sind traufständig direkt am Gehsteig zur Versbacher Str. geplant. Die Treppenhäuser befinden sich auf der Ostseite. Um die Durchflussmöglichkeit der Pleichach bei Hochwasser zu gewährleisten, werden die Gebäude auf Stahlbetonstützen gegründet. Technik- und Abstellräume sind im Dachgeschoss untergebracht.

Die Gesamtanlage ist geprägt von relativ schlicht gehaltenen Häuserformen mit zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss, stehenden Fenstern und den ortsüblichen Satteldächern. Die Neubebauung nimmt das Erscheinungsbild der Dorfstraße auf und fügt sich mit seinen klaren Formen in die Umgebungsbebauung ein.

Das Volumen der Baumasse an der Stelle ist verträglich, die Entwicklung einer dörflichen Struktur ist dem Grundsatz nach vorstellbar. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage sind folgende Möglichkeiten gegeben:

- Treppenhaus, Hublift und Nebeneinrichtungen können in die Häuser integriert werden.
- Die Gebäude erhalten mit einer einheitlichen Fenstergliederung ein freundlicheres Gesicht zur Straßenseite.
- Zur Entlastung der Fassaden sollten die Balkone separat gesetzt werden.
- Barrierefreiheit und die Neigung der Dächer ist noch einmal zu überprüfen.
- Die Verlagerung der Stellplätze in den langen Auslauf des Grundstückes schafft autofrei Zwischenräume für die Studentenhäuser. Mit der gemeinsamen Erschließung zweier Häuser könnten diese miteinander kommunizieren. Der Eingang des dritten Hauses kann sich in Richtung Parkplätze orientieren

#### **Stellungnahme der Kommission**

Es wurde eine städtebauliche Qualität erreicht, die unter den gegebenen, sehr schwierigen Umständen, durchaus befriedigend ist.

Mit der Lösung der genannten Aufgaben wird das Projekt befürwortet.

## TOP 6

### **Büro- und Wohnhaus, Huebergasse 1 (2. Vorlage)**

Ein Nachkriegs-Wiederaufbau, der eine Baulücke in der Innenstadt schließen soll, wird heute von Architekt Bruckner vorgestellt.

Zunächst wird die Umgebungsbebauung des Grundstückes mit einigen Bildaufnahmen erneut geschildert.

Eine Fotocollage zeigt eine Gegenüberstellung des Gebäudes in der Huebergasse vor der Kriegszerstörung und die Eingliederung des Neubaus in die Gasse mit einer Modellaufnahme.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an dem Bestandsgebäude in der Huebergasse 2. Geplant ist eine tiefer gelegene Parkebene die über der Huebergasse angefahren wird und eine zweite Parkebene die von der Huebergasse / Kapuzinergasse erreichbar ist.

Für das erste und zweite Obergeschoss wird eine Büronutzung mit variablen Grundrissen vorgeschlagen. Im dritten Dachgeschoss ist Wohnen angedacht. Das Gebäude hat eine ruhige, gleichmäßige Fassade zur Huebergasse. Im Grundriss ist die Gliederung in vier Baukörper zum Innenhof ablesbar. Zum Hof sind ein Flachdach und eine wesentlich größere Fassadenverglasung geplant. Hier ist auch eine Art Begrünung, evtl. mit Pflanztrögen, zur Hofseite vorgesehen.

Das Bauvorhaben wurde angemessen aus dem städtischen Umfeld abgeleitet und sorgfältig entwickelt. Eine Betonung der Eingangshalle mit einer Öffnung zum Straßenraum könnte eine moderne Spannung im Erdgeschoss erzielen.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt zeigt eine außerordentlich gute Lösung der Lückenschließung in diesem Geviert.

Mit der Stärkung des Eingangsbereiches erhält das Gebäude eine gewisse Kleinteiligkeit der Fassade und wird zu einer innerstädtischen Bereicherung.

Das Projekt wird befürwortet.



## TOP 7

### **Zweigeschossiger Neubau auf dem Gögelein-Firmengelände, Friedrichstraße 49 (1. Vorlage)**

Herr Gögelein, Bauherr des Vorhabens, beschreibt zunächst die positive Veränderung im Umfeld des Firmengeländes im Stadtteil Zellerau und erklärt die geänderte Logistik seiner Firma. Mit der Umnutzung von Werk- und Lagerhallen sowie eine Anpassung bzw. Ergänzung der Gebäude an das Umfeld, wird eine verbesserte Kundenpräsentation angestrebt.

Mit mehr Ausstellungsflächen zur Präsentation der Produkte und Schaffung neuer Büroräume soll der Standort der Firma Gögelein an dieser Stelle erhalten bleiben. Am Lageplan und mit Bildern zeigt Architekt Meisner die allgemeine Situation der Umgebung und das Firmengelände. Anhand Illustrationen wird die Neuorganisation zur Sicherung des Standorts des Familienbetriebs ausführlich geschildert.

Der Vorschlag ist eine Blockrandbebauung mit 1. und 2. Obergeschoss und einer Anlehnung an das 3-geschossige Nachbargebäude in der Wredestraße.

Alternativplanungen werden aufgezeigt.

Architektur und Materialwahl entscheiden sich in der weiteren Planung.

Bauherr und Architekt möchten von der Kommission erfahren, welcher Weg und welche Vorschlagsarbeit der städtebauliche Situation an diesem Eckgrundstück zu Bevorzugen ist.

Hier geht es um eine Grundsatzfrage. Es ist festzustellen welche Figur in diesem Mischgebiet in der Zellerau städtebaulich sinnvoll und attraktiv ist.

Die Kommission bevorzugt überwiegend eine Blockrandbebauung mit einem klaren, ruhigen 3-geschossigen Baukörper auf dieser Ecke. Die Einbeziehung des Volumens der Ausstellungshalle in die weitere Planung wird angeregt.

Die Darstellung der Situation einer Massenstudie am Modell ist notwendig.

### **Stellungnahme der Kommission**

Grundsätzlich ist eine 3-geschossige Blockrandbebauung städtebaulich eine sinnvolle Lösung.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### TOP 8 und TOP 9

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen, Leistenstraße 65 (1. Vorlage)**

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 16 Wohneinheiten und 16 Stellplätzen, Leistenstraße 67/69 (1. Vorlage)**

In einem gemeinsamen Vorspann zu TOP 8 und 9 wird in einer Luftbildaufnahme die Situation der beiden Bauvorhaben von Architekt Eckert aufgezeigt. Die Grundstücke liegen an einer stark frequentierten Erschließungsstraße von Höchberg nach Würzburg. Weitere Bilder zeigen die Gebäudetypen im städtebaulichen Umfeld. Die meisten Häuser sind traufständig zur Straße mit Variationen eines Sattel- oder Walmdaches erbaut.

Im EG sind eingeschobene Garagen mit offenen Stellmöglichkeiten, Technik- und Kellerräume geplant. Die Wohnebenen im 1. OG, 2 OG und Walmdachgeschoss treten nach oben nicht mehr als ein Gebäude in Erscheinung. Die Häuser wirken mit dem dazwischen liegenden, begrünten Flachdach etwas kleinteiliger. Die Wohnungsgrundrisse der Häuser können variabel gestaltet werden. Zur Straßenseite sind keine Wohnräume angedacht.

Grundsätzlich sind die Überlegungen und das Volumen der Bauvorhaben machbar. Wichtige Hinweise der Kommission sind in die Weiterplanung aufzunehmen:

- Die Gebäude sollten auf einem Höhenniveau zusammengeführt werden.
- Ein klares ruhiges Satteldach der Straße folgend passt sich besser der umgebenden Dachlandschaft an.
- Die Erdung des Gebäudes zur Straße wird durch eine giebelseitige Verlegung der Stellplatzeinfahrt möglich.
- Die Treppenhäuser bei beiden Projekten von TOP 8 und 9 sollten in die Gebäude integriert werden. Dachaufbauten wie z.B. eine Überfahrt sind zu vermeiden.
- Eine deutliche Überarbeitung hinsichtlich der Barrierefreiheit ist notwendig.

### **Stellungnahme der Kommission**

Ein langgestrecktes Gebäude bietet mehr Spielraum und kann zur Planung größeren Wohnraumes führen.

Die Projekte werden mit den Änderungen befürwortet.

### TOP 10

#### **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Steinbachtal 72a und Aufstockung von Wohnhaus Steinbachtal 73, Steinbachtal 72a, 73 (1. Vorlage)**

Beide Projekte, die sich in einer sehr sensiblen Lage Würzburgs befinden, werden von Architekt Engelhardt vorgestellt. Luftbilder zeigen die Gestaltung des Umfeldes mit überwiegend villenartigen Gebäuden und teilweise Mehrfamilienwohnhäuser. Mit der notwendigen Dachsanierung des Bestandsgebäudes im oben liegenden Grundstück, ist eine Aufstockung mit Flachdach geplant. Die Neubebauung zur Straße, ist ein massiver Wohnblock, der sich zurückhaltend terrassenartig dem Gelände anpasst. Die Zufahrt der Parkplätze, die auf dem bestehenden Podest gesetzt werden, ist über das Nachbargrundstück möglich. Mit dem Aufzug im hinteren Teil des Neubaus wird über eine kleine Brücke zur Zugang zum Bestandsgebäude in der Steilhanglage erleichtert. Das Konzept der Gesamtplanung ist die Erhaltung des alten Baubestandes im oberen Bereich. Die Wohnanlage wird durch ihre Gestaltung von der Straßenseite kaum wahrnehmbar sein. Geplant ist die Erstellung in Passivhausstandart mit flexibler Raumaufteilung aller barrierefreien Wohnungen. Eine gemeinsame Energieversorgung der Gebäude ist vorgesehen. Eine Begrünung des Baukörpers durch partielle Fassaden- und Flachdachbegrünung sowie Parkplätze durch Pergola und Buschwerk begrünt, sorgen für die Eingliederung des Projekts im Steinbachtal.

Die Kommission hat zur Aufstockung des Bestandsgebäudes keine Einwende. Zur Weiterberatung des Neubaus wird angeregt:

- Eine saubere, ortstypischen Analyse der Umgebung und Haustypen sollte vom Bauherrn vorgenommen werden.
- Gewünscht werden weitergehende Zeichnungen und die Darstellung im Modell.
- Der Terrassenbau erscheint etwas unzeitmäßig, ein aufrechtes Haus am Hang wäre vorstellbar.
- Von Interesse ist die Rückfassadenansicht der Neubebauung mit Aufzug und Brücke zum Bestandsgebäude.
- Die logistische Fragestellung zur Aufstockung des Bestandsgebäudes und Errichtung des Neubaus ist zu untersuchen.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Zur weiteren Beratung und Beurteilung des Bauvorhabens sind zusätzliche Information zum Ortscharakter und ein Modell zur Gesamtsituation notwendig.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### TOP 11

#### **Neuerrichtung eines Penthouse-Geschosses sowie Anbau eines Außenaufzuges und Balkone, Virchowstraße 12 (1. Vorlage)**

Baureferent Prof. Baumgart informiert zunächst darüber, dass dieses Projekt bereits in einen Vorbescheid gefasst wurde der in der Zwischenzeit abgelaufen ist. Der Neuantrag wurde im BOA vorgestellt. Der war der Meinung, das Bauvorhaben der KoSA vorzustellen.

Die Modernisierung und Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes wird von Architekt Schunk detailliert vorgetragen. Nach Beschreibung der Lage und der Umgebung mit einer vielfältigen Dachlandschaft wird auf die Historie des 1929 erbauten Gebäudes eingegangen. Das im Krieg 1945 abgebrannte 4 OG und das Dachgeschoss wurden Rekonstruiert und geändert wieder aufgebaut.

Im Rahmen der geplanten Gebäudesanierung wurde auch eine Aufstockung des Gebäudes intensiv untersucht. Der Haustyp wird der klassischen Moderne der neuen Sachlichkeit zugeordnet. Die historische Farbfassade, Fensterteilung und Loggienbalkone werden wieder hergestellt. Mit der Weiterentwicklung eines Penthouse-Geschosses, wie es auch in der klassischen Moderne Beispiele gibt, soll die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen etwas abgefedert werden.

Untersuchungen der Anbindung eines Aufzuges an das Treppenhaus mussten negativ abgeschlossen werden. Die Erschließung des Penthouses mit einem separat gesetzten Aufzug wird notwendig.

Die Kommission spricht ein großes Lob zur schön herausgearbeiteten Straßenfassade aus. Die Sensibilität der Details zur Wiederherstellung der Farbigkeit und Materialität des Hauses ist beachtlich. Mit dem weit auskragenden Gesims des historischen Bestandes hat das Haus einen klaren endgültigen Abschluss erhalten. Von der Aufstockung und dem Aufzug sollte Abstand genommen werden. Dies ist auch im Sinne der Denkmalpflege. Die Rückfassade sollte mit der gleichen Sorgfalt saniert werden wie die Vorderansicht des Gebäudes. Folgender Vorschlag ist zu bedenken:

- Die Loggien sollten so leicht und luftig wie möglich in einer hellen Farbgebung gestaltet werden.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Um diesen bedeutenden Bau für Würzburg zu bewahren ist die Sanierung der Bauteile zur Pflege und Erhaltung des Projekts sehr wichtig.

Es wird empfohlen, auf das Staffelgeschoss zu verzichten, da dies den Charakter des Hauses ganz erheblich verändert.

Das Projekt wird ohne Aufstockung und Aufzug befürwortet.

### TOP 12

#### **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Büro, sechs Garagen und zwei Carports, Weißenburgstraße 61 (1. Vorlage)**

Herr Koller, Geschäftsführer des Bauträgers REAL ESTATE AG, geht kurz über die schwierige Vorgeschichte des Bauvorhabens ein.

Architekt Sendelbach schildert die heterogene Umgebung des Neubaus zur Nachbarschaft von Kletterzentrum, Feuerwehr und Vogelverlag. Im EG sind 4 Wohneinheiten und Büroräume vorgesehen. Die Parkplätze sind im südlichen Bereich auf dem Grundstück angeordnet. Geplant sind im 1. und 2. OG je 6 Wohnungen mit ca. 60-90 m<sup>2</sup> und im 3. OG 5 Wohnungen mit Dachterrassen und Größen bis zu 114 m<sup>2</sup>. Der Baukörper ist in Vor- und Rücksprünge gegliedert, die mit verschiedenen Grautönen unterstützt, in unterschiedlicher Helligkeit gestaltet sind. Die Balkone sind in heller Farbe akzentuiert. Die 4-geschossige Südseite des Mehrfamilienhauses gliedert sich in zwei Baukörper. Die 3-geschossig Nordseite versucht über verschiedene Strukturen, Kanten und Linien mit der Umgebungsbebauung zu korrespondieren. Die Fassaden werden mit größeren Putzflächen gestaltet. Das Quartier hat gute Anbindungen zum öffentlichen Nahverkehr und Radwegen.

Das Projekt wird als Ganzes von der Kommission akzeptiert. Die Massenverteilung und die unterschiedlichen Perspektiven an der schwierigen Ecke sprechen für sich. Folgende Kriterien sind zu überdenken:

- Die Wohnungen im EG müssten noch einmal überarbeitet werden.
- Mit einer Einfahrt in den Hof zu den rückwärtigen Parkflächen entsteht etwas mehr Ruhe zur Wohnseite im Innenhofbereich.
- Möglichkeiten für mehr Grün und weniger versiegelter Flächen sind zu prüfen.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Der Baukörper ist insgesamt sehr geschickt gegliedert und durchaus kleinteilig. Zur Weiterentwicklung des Mehrfamilienwohnhauses sind die Anregungen der Kommission zu berücksichtigen.

Das Projekt wird befürwortet.

## Ergebnisprotokoll der Kommission für Stadtbild und Architektur

---

Bürgermeister Dr. Bauer bedankt sich herzlich bei den Kommissionsmitgliedern für Ihr hohes Engagement und die sachkundige Mitarbeit.

Die 4. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur wird vom Vorsitzenden um 15:25 Uhr beendet.

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 24. Januar 2014 vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

31. Oktober 2013  
Baureferat

Aufgestellt:  
Petra Hoffmann  
Geschäftsstelle der Kommission für  
Stadtbild und Architektur

gez.

Peter Wiegand  
Geschäftsleiter  
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen

i.V.

gez.

Dr. Adolf Bauer  
Bürgermeister