

5. Sitzung 2012 der Kommission für Stadtbild und Architektur

- Datum:** 01.12.2012
Ort: Rathaus, Ratssaal
Beginn: 11:25 Uhr
Ende: 15:00 Uhr
- Vorsitzender:** Georg Rosenthal, Oberbürgermeister
- Mitglieder:** Prof. Ferdinand Stracke, München
Prof. Christiane Thalgott, München
Arch. Dipl.-Ing. Norbert Diezinger
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin
Prof. Bernhard Winking, Hamburg
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat
Kulturreferent Muchtar Al Ghusain
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger
Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV
Thomas Schmitt, Mitglied des Stadtrats
Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats
Heinrich Jüstel, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats
- KoSA** Wolfgang Fey, Leiter der Geschäftsstelle
Petra Hoffmann, Koordination
- Vertreter- / in
Fachbehörden** Gerhard Spenkuch, Bauaufsicht

anwesende Bauherren und Architekten

Herr Mairinger
Herr Hetterich
Herr Zodtner
Herr Eckert
Herr Rosentritt
Herr Meyer
Herr Vogel
Herr Spath
Frau Boldt

Einladung

zur 5. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur
am Samstag, 01. Dezember 2012, um **11:00** Uhr
im Ratssaal des Rathauses, Rückermainstraße 2

Tagesordnung

1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

2. CCW Erweiterung

Kranenkai 34

Präsentation: Arch. Mairinger

Stellungnahme zur überarbeiteten Fassadengestaltung
(Wiedervorlage)

3. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Am Nikolausspital 19

Präsentation: Arch. Hetterich

Stellungnahme zum überarbeiteten Bauvorhaben
(Wiedervorlage)

4. Neubau einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten

Steinhäuserstraße 3/3a

Präsentation: Arch. Eckert

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens
(Wiedervorlage)

5. Neubau einer Eigentumswohnanlage

Heide 1

Präsentation: Herr Rosentritt, Arch. Meyer

Stellungnahme zum Bauvorhaben

6. Wohnbebauung Huttenstraße

Huttenstraße 29

Präsentation: Arch. Spath, Arch. Boldt

Stellungnahme zum Bauvorhaben

Protokoll

Oberbürgermeister Georg Rosenthal bedankt sich zunächst bei den Mitgliedern der Kommission für die Bereitschaft zu diesem zusätzlichen Termin und eröffnet die 5. öffentliche Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2012 um 11:25 Uhr im Ratssaal des Rathauses.

Zu Beginn der Sitzung informiert der Vorsitzende, dass Frau Prof. Kahlfeldt und Herr Dr. Gunzelmann wegen Krankheit absagen mussten.

Stadtrat Egon Schrenk ist verhindert, die vorgesehenen Vertreter Stadtrat Karl Graf und Stadtrat Joachim Spatz können ebenfalls nicht teilnehmen.

Stadtrat Dr. Zeitler ist nicht anwesend.

Oberbürgermeister Georg Rosenthal bedankt sich bei allen freiberuflichen Mitgliedern für die Zusage zur weiteren Mitarbeit in der Kommission.

Die Beschlussfähigkeit der Kommission wird trotz der fehlenden Mitglieder von Oberbürgermeister Georg Rosenthal festgestellt.

TOP 1

1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

Die in der Einladung angekündigte Tagesordnung bleibt unverändert.

TOP 2 (2. Vorlage)

CCW Erweiterung, Kranenkai 34

Nach den Anregungen aus der letzten Kommissionssitzung wurde die Fassade insgesamt nochmals in verschiedenen Details überarbeitet, insbesondere wurden die Proportionen im EG und Obergeschoss modifiziert. Die Weiterentwicklung der Fassade am Neubau der geplanten CCW Erweiterung wird von Architekt Mairinger präsentiert.

Architekt Mairinger führt einleitend anhand von Aufnahmen der Umgebung in einem „Rundgang“ eine Bestandsanalyse durch und zeigt durch Luftbildaufnahmen das städtebauliche Konzept auf.

In diesem Zusammenhang erklärt er den Gestaltungsentwurf wie folgt:

Der Neubau stärkt die Raumkante zum Röntgenring und dockt mit einer klaren Fuge durch eine Erweiterung des Treppenhauses am Bestand an. Zum Kranenkai wird die Ecksituation betont, die Trennung des Alt- zum Neubau ist klar aufgezeigt und unterstreicht die Baustrukturen der unterschiedlichen Zeiten.

Der große Fachwerkträger übernimmt die horizontale Aussteifung. Die Konferenzebene ruht mit Stützen auf der Saalebene. Die Saalebene wird durch ein „Futteral“ betont und gefasst. Durch die Ablesbarkeit der Konstruktion wird dem Gebäude eine Basis gegeben und die Erdung des Baukörpers betont. Die Fassade wird durch die Stützen auf der Saalebene und durch einen stehenden Sonnenschutz auf Konferenzebene vertikal gegliedert. Das Thema „Kaimauer“ wurde aufgenommen und ist in die Architektur des Neubaus als Spange erkennbar. Das Gebäude erhält eine neue öffentliche Wahrnehmung und einen prägnanten Auftakt in Richtung Main und zur Festung Marienburg.

Die Kommission ist sich einig, dass durch die Überarbeitung erkennbare Fortschritte erzielt wurden, da gegenüber dem ersten Entwurf nunmehr eine klare Linie in der Fassade besser ersichtlich ist. Außerordentlich wohltuend gelöst ist die Situation am Kranenkai, da die Fußgängersituation von der Laufachse der Straße her räumlich sauber getrennt ist und dies nutzbare Aufenthaltsflächen vor dem Anbau ermöglicht. Als einziger Kritikpunkt wird die Anbindung des Anbaus an das Maritim auf der Kranenkai Seite moniert. Hier stößt das große, eckige Volumen des neuen Anbaus auf das Giebeldach des Maritimhotels.

In der sich anschließenden, teils emotionalen Diskussion wurden verschiedene Möglichkeiten in Erwägung gezogen. Vorschläge waren u.a. eine Änderung des Treppenhauses, die „Kunst einer Fuge“ oder ein schmaler leichter Riegel im OG. Einheitlich wurde allerdings festgestellt, dass diese diffizile Situation in diesem Moment nicht geklärt und entschieden werden kann.

Die Kommission einigt sich deswegen, dass die Situation unter Berücksichtigung der Statik und des Brandschutzes nochmals überprüft werden soll.

Stellungnahme der Kommission

Die Anbindung zwischen Alt- und Neubau wird generell als äußerst schwierig eingeschätzt, eine Verbesserung der Anbindung ist nochmals intensiv zu prüfen. Das Ergebnis wird den Mitgliedern der Kommission gesondert mitgeteilt.

Das Projekt mit den Ergänzungen wird grundsätzlich befürwortet.

TOP 3 (2. Vorlage)

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Am Nikolausspital 19

Nach den verschiedenen Anmerkungen in der letzten Kommissionssitzung wurden von Architekt Hetterich intensive Untersuchungen zur städtebaulich plausiblen Umsetzung angestellt.

Das Ergebnis wird der Kommission mit einer kleinen Visualisierung aufgezeigt.

Er stellt fest, dass der Blick nach Norden eine völlig andere Bestandsbebauung wie im Süden zeigt, so dass der Beginn von Heidingsfeld an dieser Stelle sehr deutlich markiert wird.

Die Baulücke ist seit Kriegzeiten vorhanden. Im Umfeld ist die alte Stadtmauer noch gut sichtbar erhalten, nur auf dem Grundstück ist sie nicht mehr existent.

Der geplante Neubau am Stadteingang von Heidingsfeld wurde darauf eingehend als 2-geschossiges Satteldachgebäude mit Lochfassade geplant.

Ein Thema in der letzten Sitzung war auch der Rücksprung am Gebäude.

Dieser ergibt sich zum einen aus der Baulinie, die um dieses Maß zurückspringt, zum anderen würden sich die beiden Satteldächer verschneiden und somit eine negative Auswirkung auf die Räumlichkeit der Gebäude haben.

In der Wenzelstraße sind Trauf- und Firsthöhe an Bestands- und Neubau gleich. In der Seitenstraße wurde durch einen Knick im Grundriss der Übergang zum Nachbargebäude geschaffen als Nebeneffekt ist ein kleiner Platz entstanden.

Das verkleinerte Treppenhaus im Hof wirkt nun diskreter.

Die Fassadengestaltung wurde beruhigt. Das große Giebelelement bleibt unverändert und soll mit dem gegenüberliegenden freien Platz am Nikolaustor korrespondieren.

Mit der Überarbeitung der Fenstergestaltung wurde auch die Maßstäblichkeit des Hauses geordnet.

Die Kommission ist einstimmig der Meinung, dass sich das Projekt verbessert hat und nunmehr gut gelungen ist.

Angemerkt wird, dass das große Giebelelement allerdings an dieser Stelle etwas überzogen wirkt, eine etwas andere Gestaltung wäre wohltuend.

Auch über das Thema Eckerker sollte noch einmal nachgedacht werden.

Stellungnahme der Kommission

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses an dieser Stelle ist ein angemessener Auftakt am Eingang zum Altort Heidingsfeld.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 4 (2. Vorlage)

Neubau einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten, Steinhäuserstraße 3/3a

Die Anregungen aus der letzten Sitzung der Kommission wurden nach Angaben des Bauherrn Zodtner aufgenommen und die Planung nun nochmals vorgestellt. Architekt Eckert beschreibt noch einmal die lärmintensive Verkehrssituation des Grundstücks. Er legt das angeregte Schallschutzgutachten vor, in dem die Schallemissionen des Verkehrs der unmittelbar angrenzenden B 19 und Mergentheimer Straße sowie der Bahnlinie Treuchtlingen Würzburg untersucht wurden. Das Gutachten kommt generell zu dem Schluss, dass trotz hoher Lärmbelastung durch Bahn- und Straßenverkehr, noch annehmbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Gelände geschaffen werden könnten, wenn die Vorgaben des Gutachtens für die weitere Planung Grundlage werden. Architekt Eckert gibt an, dass die topografische Situation des Grundstücks berücksichtigt wurde und die Erschließung der Tiefgarage nunmehr über die Steinhäuserstraße erfolgt. Der Architekt geht noch einmal kurz auf Grundrisse und Fassaden der beiden Wohnriegel ein und gibt an, dass sich in den Untergeschossen überwiegend Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume befinden. Zwischen den beiden Wohnblöcken wurde nunmehr in Richtung Zubringer B 19 zur Abschottung des Straßenlärms eine Mauerscheibe geplant.

Nach einer ausführlichen und intensiven Diskussion der Kommissionsmitglieder mit Bauherrn und Architekt wurde folgendes festgestellt:

- Die Lärmwerte des Schallschutzgutachtens attestieren, dass nur in lärmgeschützten Innenräumen gesundes Wohnen- und Arbeiten geschaffen werden kann. Zum Lebensraum gehört neben dem Wohnraum aber auch ein unmittelbar nutzbarer Außenraum. Bei Lärmwerten von 60 bis 70dB(A) in der Nacht und 65 bis 70 dB(A) am Tag müssen die Gebäude auf die Bedingungen vor Ort reagieren. Eine Art Castel oder Burg mit 100 % Abschirmung nach außen und einer Orientierung nach Innen wäre die Folge. Das Grundstück wird deswegen generell als nicht oder nur sehr schwer nutzbar für Wohnungen eingeschätzt.
- Weitere Lärmquellen wie Kfz-Zufahrten zur Tiefgarage im Innenhof sind nicht akzeptabel.
- Der Wohnungstyp müsste unbedingt besser auf die Situation reagieren.
- Die extremen Bedingungen der engeren Umgebung erfordern eine hochwertige technische Lösung für eine intakte Raumqualität. Die hohen Baukosten müssten auf den Mietpreis umgelegt werden und wären im Vergleich zu anderen Wohnraumangeboten in Würzburg wohl schwer darzustellen.

Stellungnahme der Kommission

Die Kommission ist sich einig, dass dieses Grundstück im Grunde genommen für eine Wohnbebauung ungeeignet ist.

Es sind eingehende Gespräche zwischen Bauherrn und der Stadt Würzburg über eine empfehlenswerte Nutzbarkeit dieser Fläche anzustreben.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 5 (1. Vorlage)

Neubau einer Eigentumswohnanlage, Heide 1

In seiner Einleitung informiert Bauherr Rosentritt, dass das Grundstück im Eigentum des Sportbunds Versbach für rein sportliche Nutzung im Bebauungsplan ausgewiesen war. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für Wohnungsbau angestrebt.

Durch Erwerb eines Nachbargrundstücks kann eine familienfreundliche Wohnanlage mit Grünraum, Parkplätzen, Wendemöglichkeit für die Stadtreiniger und die notwendige Wegeverbindung von der Heide zum Sportplatz entstehen. Geplant sind drei Baukörper, wobei die beiden nördlichen Gebäude mit einem Glastreppenhaus verbunden sind. Aus ökologischer Sicht ist beabsichtigt, mit Wärmedämmziegeln und einer Holzverschalung zu arbeiten. Die energetischen Ziele sind eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und möglichst die Nutzung einer Wärmepumpe.

Architekt Meyer geht genauer auf das Bauvorhaben ein. Das Grundstück befindet sich in einem natürlich gewachsenen Zentrum des Stadtteils Versbach. In der näheren Umgebung befinden sich Kindergarten, Grundschule und die Kirche mit Pfarrei. Neben der geplanten Wohnanlage bleibt die Wegeverbindung von Pleichachtalhalle zur Schule und Kindergarten auf dem Grundstück erhalten. Mit zwei Vollgeschossen und Zeltdach fügen sich die Gebäude in die Bebauung der Umgebung ein. Mit hohen Fenstern, den ruhig strukturierten Holzfassaden und den Zeltdächern wird die Zusammengehörigkeit der neuen Wohnanlage ablesbar.

Stellungnahmen einzelner Kommissionsmitglieder befinden, dass die städtebauliche Herleitung zur geplanten Wohnbebauung im Entwurf nachvollziehbar ist. Zum weiteren Planungsweg werden folgende wichtige Anregungen gegeben:

- Eine grundsätzliche Organisation des Grundstücks mit Vorgarten, geschützten Freiflächen, Bündelung der Parkplätze, klare Abgrenzung zu öffentlichen Flächen und einen unabhängigen begrünten Fußweg zur Pleichachtalhalle ist erforderlich.
- Die Verzahnung des Areals mit dem Grünzug der Pleichach sollte stärker betont werden.
- Zur besseren Raumnutzung können Typologie und Größe der Häuser durchaus variieren. Von der Körnung her wären drei Einzelgebäude angemessen, aber auch ein kleiner und ein großer Baukörper ohne „Verklebung“ mit entschieden klarer Ausprägung wären denkbar.
- Die Tektonik sollte die ökologische und energetische Qualität der Gebäude zum Ausdruck bringen, aber keine Alleinstellungsmerkmale erzeugen.
- Eine flachere Dachform und die Differenzierung der Fensterhöhen sind wünschenswert.

Stellungnahme der Kommission

Die Gebäude sind sehr ambitioniert aber auch sehr schematisch gestaltet. Eine Architektur, die zeitgemäßes Bauen in dieser Umgebung zeigt, ist durchaus ratsam. Eine klare Aussage zum Material und der gestalterischen Ausprägung ist erforderlich. Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 6 (1. Vorlage)

Wohnbebauung Huttenstraße, Huttenstraße 29

Stellvertretend für den bischöflichen Stuhl übernimmt Architekt Vogel, unterstützt von Architekt Spath, die Vorstellung des Projekts und beschreibt ausführlich das Umfeld mit angrenzender Bebauung.

Der gegliederte, viergeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss und Tiefgarage, erstreckt sich über die gesamte Tiefe des Grundstücks. Der Baukörper ist durch die Treppenhäuser in vier Bauteile unterteilt, in den vorderen Bauteilen 1 und 2 sind 18 Wohnungen von 60 bis 150 qm mit Balkonen geplant. Die rückseitigen Bauteile 3 und 4 beherbergen soziale Einrichtungen für psychische Erkrankungen. Hier befinden sich neben der Verwaltung, Therapieräumen, Werkstatt, Gymnastik-Fitness-, und Bastelraum auch eine Gemeinschaftsküche und zudem noch Patientenappartements. Die Lochfassade ist verputzt, die Balkone werden mit Platten verkleidet, das Staffelgeschoss erhält ein dazu unterschiedliches Material. Eine Begrünung aller Dachflächen, Dachterrassen ist beabsichtigt.

Landschaftsarchitektin Boldt stellt danach die Aufteilungen und Funktionen des Freigeländes vor.

Zur Straße hin befinden sich Funktionsflächen, in der Mitte sind für verschiedene Bewegungsmöglichkeiten Kombinationsspielgeräte vorgesehen. Im hinteren Bereich der Anlage stehen alte Wallnussbäume, die erhalten bleiben. Gemeinsam mit dem Pavillon und weiteren Anpflanzungen mit kleinen Wasserflächen entwickelt sich hier eine attraktive Rückzugszone. Im nördlich liegenden Bereich entsteht ein Garten, der mit seinen Pflanzbeeten in das therapeutische Gesamtkonzept einbezogen wird. Die Tiefgaragen- und Feuerwehrezufahrten bilden hier den Abschluss zum Nachbargrundstück.

Nach intensiven Rückfragen der Kommission zum geplanten Nutzungskonzept wurde den Architekten generell eine Änderung der Gebäudelage im Bezug zum Freiraum der Anlage angeraten, um ein ausgewogeneres Verhältnis zu erreichen:

- Die Bauteile 3 und 4 sollten nach Norden auf die Flucht der Bauteile 1 und 2 verschoben werden, der Grundriss bleibt dabei unverändert.
- Die Erschließung der Häuser ist von Norden her zu bevorzugen. Die Wegebeziehungen sind zu überdenken.
- Die Tiefgarage sollte insgesamt unter dem Gebäude liegen und der erforderliche Höhenversatz der Tiefgarage als landschaftsgärtnerisches Gestaltungselement eingesetzt werden.
- Die reine Wohnnutzung ist architektonisch hervor zu heben, um nicht den Eindruck eines Instituts zu erhalten.
- Eine möglichst große Gartenanlage auf der Sonnenseite im Süden erscheint sinnvoller, bringt den Nutzern Vorteile und ist für Therapiemaßnahmen deutlich attraktiver.

Sollten Befreiungen zum B-Plan erforderlich sein, werden diese in Aussicht gestellt.

Stellungnahme der Kommission

Eine Verzahnung von Wohnbebauung und therapeutischer Nutzung ist schwierig, aber mit einer Änderung der Grundstücksaufteilung lösbar.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

Ergebnisprotokoll der Kommission für Stadtbild und Architektur

Die 5. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2012 wird von Oberbürgermeister Georg Rosenthal gegen 15:00 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 01. Februar 2013 vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

17. Dezember 2012
Baureferat

Aufgestellt:
Petra Hoffmann
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur

gez.

Fey
Geschäftsleiter
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen

gez.

Oberbürgermeister Rosenthal
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur