

44. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 28.04.2023
Ort: Ortstermin Randersackerer Straße 3 und Ratssaal des Rathauses
Beginn: Ortstermin 09:00 Uhr; Sitzung Ratssaal 10:30 Uhr
Ende: 13:15 Uhr

Vorsitzender: Benjamin Schneider, Stadtbaurat, i.V. für den Oberbürgermeister

Mitglieder: Prof. Ingrid Burgstaller
Prof. Leonhard Schenk
Prof. Ovis Wende
Wilhelm Huber, Architekt
Ulrich Zeiger, Architekt
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Barbara Lehrieder, Mitglied des Stadtrats
Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats
Kerstin Westphal, Mitglied des Stadtrats (online, ab 10:00 Uhr)
Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats
Dr. Adolf Bauer, Mitglied des Stadtrats (ab 10:00 Uhr)
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats

**Vertreter
Fachbehörden:** Antonia Derek, Fachbereichsleiterin Baurecht / Bauaufsicht

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

teilnehmende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:

Dr. Otmar Fugmann
Stefan Schlauersbach
Philipp Stein
Andreas Jestaedt
Dirk Désor
Gerhard Schaller
Christian Brückner
Christoph Helfrich
Sebastian Pollach

Tagesordnung

2a. Sander Eck, Wohnbebauung an der Randersackerer Straße *Randersackerer Straße 3-5*

!!! Ortstermin !!!

1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung im Ratssaal)

2b. Sander Eck, Wohnbebauung an der Randersackerer Straße *Randersackerer Straße 3-5*

*Präsentation: Dr. Otmar Fugmann, Friedrich-Baur-GmbH
Philipp Stein, Dreyer & Kollegen Real Estate GmbH
Stefan Schlauersbach, Architekturbüro Schlauersbach
Andreas Jestaedt, JESTAEDT + PARTNER GbR
Dirk Désor, plan D Ingenieure PartG*
Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf

3. Wohnen in Grombühl

*Grombühlstraße 1
Präsentation: Gerhard Schaller, Bauherr
Christian Brückner, Brückner & Brückner Architekten GmbH
Christoph Helfrich, DE BUHR LA Landschaftsarchitektur*
*Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf
(2. Vorlage, Erstvorlage am 22.04.2016)*

4. Neubau | Wohnanlage Lengfeld

*Werner-von-Siemens-Straße 51, 51c
Präsentation: Sebastian Pollach, pollach.architekten.partGmbH
Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf*

Oberbürgermeister Christian Schuchardt ist entschuldigt. Den Vorsitz übernimmt Stadtbaurat Benjamin Schneider.

Prof. Karin Schmid, Doris Grabner, Achim Köneke und Anna-Maria Dürr sind entschuldigt. Prof. Andrew Ullmann ist entschuldigt und wird von Charlotte Schloßareck vertreten. Kerstin Westphal ist online zugeschaltet.

Stadtbaurat Benjamin Schneider eröffnet die Sitzung um 9:00 Uhr in der Frankonia und begrüßt alle Teilnehmenden. Nach dem Ortstermin wird die Sitzung ab 10:30 Uhr im Ratssaal fortgesetzt.

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

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

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

TOP 2

Sander Eck, Wohnbebauung an der Randersackerer Straße

Randersackerer Straße 3-5

Beim Ortstermin informieren Dr. Otmar Fugmann als Bauherrnvertreter, Architekt Stefan Schlauersbach und Projektsteuerer Philipp Stein bei der Besichtigung des Objekts über örtliche Situation und Gegebenheiten der Bestandsbebauung und des Grundstücks mit historischem Pavillon, Gewerbebau und Freiflächenbestand mit Parkplatz. Die Nachbarn der Scheffelstraße 2b gewähren den Zugang auf ihr Grundstück, von dem man die historische Muschelkalk-Bruchstein-Mauer des ursprünglichen Gartengrundstücks des Pavillons erkennen kann, an die der Gewerbebau direkt angrenzend angebaut ist. Abschließend wird das Grundstück der Randersackerer Straße 11 in Augenschein genommen, auf dem sich derzeit der erweiterte Parkplatz der Frankonia und künftig ein zum Projekt bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gehöriges Wohnhaus errichtet werden soll.

Dr. Otmar Fugmann, Geschäftsführer der gemeinnützigen Friedrich-Baur-Stiftung in Burgkunstadt, welche ihr Vermögen größtenteils in Immobilien als Mietobjekte anlegt und deren Tochterfirma Friedrich-Baur-GmbH hier als Bauherrin auftritt, erläutert im Ratssaal anschließend, dass die derzeitige Mieterin Frankonia Handels GmbH in der Jahresmitte ausziehen wird. Anstelle des Gewerbebestands soll künftig eine Wohnanlage mit 50 bis 60 Wohnungen (zusammen mit dem Neubau auf dem Grundstück Randersackerer Straße 11) und ca. fünf Gewerbeeinheiten entstehen. Die Planung hierfür wurde Ende 2021 angestoßen. Über einige Abstimmungsrunden habe sich mittlerweile ein Projekt entwickelt, bei dem viele Wünsche verschiedener Dienststellen berücksichtigt seien. Hierbei habe man bereits vieles diskutiert, u.a. auch die Problematik der Wohnungsausrichtung. Auch eine sinnvolle Nutzung des Pavillons ist wichtig, angesichts des momentan nicht gerade günstigen Bauens gepaart mit der Bindung zu einer wirtschaftlichen Projekt-Umsetzung. Und mit vorliegendem Entwurf bewege man sich gerade so an der Grenze der Wirtschaftlichkeit.

Stadtplaner Andreas Jestaedt erläutert den Geltungsbereich des zu erarbeitenden Bebauungsplans mit den Grundstücken Randersackerer Straße 3-5 über die 7 und 9 bis hin zur 11, wobei der Vorhabenbezug mit Niveau einer Entwurfsplanung des nach § 12 BauGB angedachten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) lediglich die Grundstücke 3-5 und 11 betreffe. Die Umfeldanalyse weist neben gewerblichen Nutzungen in einer Art „Stadtteilzentrum“ in der Nachbarschaft überwiegend Wohnen auf. Der vorhandene Verkehrslärm sei den Straßenbahnemissionen untergeordnet. Hinsichtlich des Pavillons sei der Denkmalschutz entsprechend zu berücksichtigen. In der EG-Zone sind gewerbliche Nutzungen und in den oberen Geschossen Wohnnutzung vorgesehen. Zur PUMA-Sitzung im März wurden schallschutzbedingt mittlerweile einige Änderungen vorgenommen; so sind unempfindliche Nutzungen wie Treppenträume und Nebenräume zur Straßenseite orientiert. Aufenthaltsräume sind nach Osten zur „Grünzone“ in den Innenhof zur schallabgewandten Seite ausgerichtet. Eine zweite Gastronomieeinheit wurde ergänzt. Die Kubatur wurde insgesamt jedoch beibehalten. Als Maßnahmen zur Klimaanpassung werden u.a. Flächenentsiegelung mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen und die Reduzierung der unterirdischen BGF genannt. Gemäß Artenschutz-Fachgutachten werden hier neue Lebensräume entstehen.

Architekt Stefan Schlauersbach stellt die Planungsidee vor. Das zu beplanende Areal umfasst ca. 3.500 m², weist einen Höhenunterschied von der Randersackerer Straße bis zur nordöstlichen Grundstücksecke von ca. 1,3 m auf und liegt ca. 400 m vom Main entfernt. Das bestehende Gebäude ist ein reines Gewerbeobjekt und soll bis auf den unter Denkmalschutz stehenden Gartenpavillon zurückgebaut und durch einen fünfgeschossigen Neubau mit Tiefgarage und Flachdach, von denen in der näheren Umgebung bereits einige vorhanden sind, ersetzt werden. Die Baufluchten entlang der Randersackerer Straße und der Felix-Dahn werden aufgenommen. Mit den aus der Bauflucht vorspringenden Erkern im 1. bis 3. OG soll in der Fassade der bestehende Rhythmus der Straße „Gebäude-Hofeinfahrt“ aufgenommen und nachgeahmt werden. Die jetzige Bebauung ist höher als die künftige. Diese ist geplant mit Wohnnutzung in den oberen vier Geschossen, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie mit Parken, Technik- und Nebenräumen im Untergeschoss. Es sollen insgesamt 4.100 m² Wohnfläche in der Randersackerer Straße 3-5 in derzeit vorgesehenen 46 Wohnungen und 930 m² Wohnfläche in der Randersackerer Straße 11 in derzeit vorgesehenen 11 Wohnungen entstehen. 30% der Wohnfläche (6 Wohnungen in der Randersackerer Straße 3-5 und alle 11 Wohnungen in der Randersackerer Straße 11) soll geförderter Wohnungsbau sein. Die Objekte werden an die Fernwärme angeschlossen; die Dächer erhalten extensive und teilweise intensive Begrünung, mit integrierter und sinnvoll angeordneter Photovoltaik an zwei Technik-Flächen. Die vom Baukörper umfasste Grünfläche im OG soll - intensiv begrünt - als Freifläche für die dort angegliederten Wohneinheiten dienen. Ein Mobilitätskonzept wird derzeit entwickelt.

Momentan umklammert vom Gewerbebau und mit einem Anschluss des rückwärtigen östlichen Bauteils im EG versehen, entfaltet der Pavillon keinerlei Außenbezug, da er vom Straßenraum aus nicht sichtbar ist. Der Besprechungsraum im OG ist nur über die historische Außentreppe erreichbar. Um den Pavillon vom öffentlichen Raum aus wieder wahrnehmbar zu machen, soll sich künftig von Norden und Osten her lediglich ein erdgeschossiger L-förmiger Baukörper, in dem eine KiTa untergebracht ist und in deren Nutzung er einbezogen werden soll, an diesen anschmiegen. Kinderbereiche sind im EG untergebracht; das OG dient ausschließlich der KiTa-Leitung.

Beim Hauptgebäude wird das Erdgeschoss optisch als Sockelgeschoss ausgebildet. Dort sind Gewerbeeinheiten, eine Gastronomie mit Freifläche im Innenhof und eine weitere Gastronomie in der Gebäudeecke mit Freifläche zur Kreuzung angedacht. Östlich zum Innenhof sind zwei Wohnungen vorgesehen. Ansonsten sind dienende Funktionen wie Fahrrad- und Motorradabstellraum, Müllräume, Mieterkeller und zwei „Bring- bzw. Abholstellplätze“ für die KiTa geplant. Die TG-Zu- und Abfahrt wird an der nordöstlichen Ecke über die Felix-Dahn-Straße angedient. Die Tiefgarage ist mittlerweile reduziert, jedoch sind nach wie vor alle Stellplätze dort untergebracht. Die drei Wohngeschosse im 1. bis 3. OG erhalten eine einfache Lochfassade. Wegen der schallschutztechnisch schlechten Einstufung werden nur die Treppenhäuser, Nebenräume, Abstellräume, Küchen und Bäder zur Straße hin orientiert. Die Schlaf-, Wohn- und Esszimmer sind alle zum Innenhof hin ausgerichtet. Die Tragstruktur und alle Wohnungsgrundrisse im 1. bis 3. OG sind gleich. Dennoch ist der Wohnungsmix flexibel und kann nach entsprechendem Bedarf ausgerichtet werden. Im Penthaus sollen acht Wohnungen entstehen. Die Grundrisse sind jedoch noch nicht entwickelt. Die Fassade für dieses Geschoss ist nur systematisch dargestellt.

Ausführung, Art und Maß des geplanten Gebäudes in der Randersackerer Straße 11 entspricht in etwa der Nachbarbebauung. Dieses wird hier nicht weiter betrachtet.

Der Landschaftsplaner Dirk Désor erläutert die geplanten Außenanlagen mit dem Grundgedanken, möglichst viel Fläche zu entsiegeln, so wenig Fläche wie möglich wieder zu versiegeln und somit mehr Grünfläche als im Bestand zu generieren. Daher werden die Zugänge zu den Treppenhäusern auf direktem Weg angeordnet und Zwischenräume der Zugänge als Grünflächen mit Staudenbepflanzungen gestaltet. Es soll somit entlang der Randersackerer Straße ein „grünes Bild“ entstehen. An der Felix-Dahn-Straße sollen die Bestandsbäume erhalten bleiben und hinter der dort relativ großen zusammenhängenden Grünfläche eine kleine Außengastrofläche angesiedelt werden. Dort befinden sich auch kompakt die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage und der Zugang zum Gebäude, mit ein paar wenigen Motorradstellplätzen unmittelbar an die Verkehrsfläche angebunden. Die Erschließung der rückseitig angeordneten KiTa-Anlage erfolgt fußläufig an der südlichen Grundstücks-Ecke von der Randersackerer Straße aus. Hierzu sind zwei Kurzzeitparkplätze neben dem Zugangsbereich vorgesehen. Im Hinterhof erkennt man den Versuch, den Pavillon freizustellen und nutzbar zu machen. Der Höhenunterschied wird durch eine Treppe auf direktem Weg zum Schösschen ausgeglichen; zusätzlich ist eine kleine Rampenanlage angeordnet. Sowohl der Vorbereich mit Kinderwagenstellplatz als auch der Frei- und Spielbereich der KiTa ist großzügig angelegt und gut nutzbar. Eine Außengastronomie-Fläche ist daneben noch im Innenhof vorgesehen. Ein Großteil des Grundstücks ist mit der Tiefgarage unterbaut. Trotzdem ist die Bepflanzung einer üppigen Begrünung mit Bäumen und Sträuchern durch eine hierfür ausreichende Erdüberdeckung von ca. 80 cm möglich. Begrünung der Fassade ist vorgesehen, jedoch noch nicht geplant.

In der Diskussion der Kommissions-Mitglieder wird schnell deutlich, dass hinsichtlich der Morphologie grundsätzlich ein angemessener Entwurf mit passenden Nutzungen entstanden ist, welche dem Willen der Stadtverwaltung und des Stadtrats im Großen und Ganzen entsprechen, in dem aber auch noch viel Verbesserungspotenzial steckt. Dem Bemühen der Bauherrin, in diesem beliebten Wohngebiet mit dieser schönen Aufgabe Wohnraum schaffen zu wollen, wird Dank ausgesprochen, auch wenn sozial geförderter Wohnungsbau an dieser dominanten Stelle möglicherweise infrage gestellt werden kann. In der Sitzung des PUMA wurde bereits beim Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan durch das Gremium ein klares Zeichen gesetzt, dass die Stadt das Projekt möchte und es partnerschaftlich begleiten wird.

Bei der Beurteilung der vorgestellten Planung kommt zunächst die Frage auf, warum der KiTa-Neubau nicht - so wie der jetzige Bestand auch - grenzständig gebaut und somit nicht die Bestandswand hierfür herangezogen wird. Bei komplettem Rückbau ist die vorhandene Gartenmauer sicherlich nicht zu halten. Zudem ist der Grenzabstand dem Neubau nicht zuträglich und die zweiseitige Bebauung ans Schösschen wird der kompletten Situation nicht gerecht. Es ist zwar sowohl für den denkmalgeschützten Pavillon als auch die Nachbarschaft ein wohltuender Aspekt, dass der vorgesehene KiTa-Neubau sich nicht über zwei Geschosse erstreckt, jedoch wird mehrheitlich dringend empfohlen, die KiTa im Hauptbau vorzusehen und das in der Planung eingekeilt und asymmetrisch eingebaut wirkende Schösschen komplett freizustellen, wo sich diese Chance nun schon bietet. Es bestehe keine Not, das Schösschen wieder einzubauen. Auch wenn eine historische Rückführung nicht mehr möglich ist, sollte das Ziel sein, dem Pavillon und seinem Außenraum mit Treppenanlage mehr Aufmerksamkeit und die Würde, die sie bis 1945 hatten, wieder zu verleihen, müsste dieses Juwel doch im Idealfall sogar von der Straße aus sichtbar gemacht werden, was wiederum sicherlich nur sehr eingeschränkt möglich sein wird.

Die Randersackerer Straße wurde vor einigen Jahren bewusst durch den Bau des Mittleren Rings entlastet und ist nicht mehr so extrem frequentiert wie früher. Vielleicht wird ja der jetzige noch überdurchschnittliche Verkehr künftig durch weitere zusätzliche Verkehrsführungsmaßnahmen beruhigt. Auch deshalb überzeugt für die Ausrichtung der Grundrisse und Strukturierung der Wohnanlage das Schallschutz-Argument alleine nicht. Die Tendenz, diesem alles unterzuordnen, wird hier als falsch angesehen. Die Straße muss durch Wohnen „belebt“ werden. Zudem ist Wohnen in Richtung Main - den Hang hinunter - eine Qualität, die es unbedingt zu erreichen gilt. Zur Lösung der Frage, wie der Mensch mit dem Schall hinsichtlich des Wohnens zum Straßenraum leben kann, gibt es viele gute Möglichkeiten (Hamburg als Vorreiter). Auch überzeugen die zur Felix-Dahn-Straße nach Norden hin ausgerichteten Wohnungen nicht.

Die bestehende Straßenreihung entspricht dem Wiederaufbau der 50 Jahre, die Gebäude haben durch die Dämmung jedoch ihren ursprünglichen Charme verloren. Daher sollte nicht versucht werden, den des Bestandes zu wiederholen, sondern der Neubau sollte für künftige Generationen Vorbildcharakter entfalten. Die Aufnahme des Rhythmus der Straße in der Fassade ist zwar richtig, jedoch sind die Vorsprünge der Treppenhäuser zu dominant und extrem. Durch die Wahl des effizientesten Treppenhaus-Typus und dessen Orientierung vor der Bauflucht wirkt der Durchstich dieses Elements durch die Decke des obersten Regelgeschosses nicht glücklich. Dieser Eindruck verstärkt sich zudem durch das mächtige Hervortreten vor das Staffelgeschoss. Die Fassade mit den derzeit vorgesehenen nicht untypischen kleinen Fenstern für dienende Räume, erinnert an die 80er-Jahre und hat zur Straße hin nicht viel zu bieten. Die Fassade muss als Geschenk an die Straße bzw. Öffentlichkeit verstanden werden; eine Lösung der Schallschutz-Problematik hätte die Folge, dass die Westfassade auch als Wohnfassade ausgebildet werden kann.

Eine Blockrandbebauung besticht durch seine Ecke. Das Gebäude muss über die Ecke gesehen und wahrgenommen werden. Der Eckpunkt muss repräsentativ, soll aber nicht aufdringlich sein. Die geplante Ausführung entspricht diesbezüglich nicht der Vorstellung einer Blockrandbebauung und stellt sich zu schwach dar.

Die Wahl von grünen Vorbereichen entlang des Straßenraumes ist gut, die Qualitäten des Gartens treten jedoch nicht sonderlich in Erscheinung. Der Freibereich für die KiTa ist durch den abgerückten Baukörper nicht optimal und durch die Gastronomienutzung wird der private Gartenbereich für die Wohneinheiten erheblich gestört. Das Bestreben einer Rekonstruktion des Gartenareals mit entsprechender Gestaltung - die jedoch nicht mehr historisch angehaucht sein kann, da eine Mittelachsenbetonung nicht mehr möglich ist - bzw. eine Neuübersetzung des früheren Charakters würde dem ganzen Projekt gut stehen.

Das Anstreben eines Mobilitätskonzepts wird begrüßt, die allgemeine Parksituation in der Sanderau ist jedoch sehr kritisch. Daher müssen ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner geschaffen werden. Zwei Bring-/Abhol-Parkplätze für die KiTa sind nicht ausreichend. Es werden Abstellplätze für Lastenräder vermisst.

Es werden folgende Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gegeben:

- Die Bauflucht ist gestört und sollte eingehalten werden. Die massiv in den Straßenraum hineinragenden und angeklebt wirkenden Treppenhäuser sind nicht mehr untergeordnet und bringen gravierende Nachteile mit sich. Die Gewerbeeinheiten treten versteckt erst in „zweiter Reihe“ liegend in Erscheinung.
- Der Pavillon sollte unbedingt freigestellt und die KiTa-Nutzung im Hauptgebäude integriert werden. Ein neuer Entwurf mit oder ohne KiTa ist anzustreben.

- Die Grundrisse sollten umstrukturiert und Wohnen in Richtung Straße angedacht werden. Durch die derzeit geplante Orientierung und Strukturierung spiegelt sich auch das Raster in den Grundrissen nicht wider.
- Der Hauptbaukörper muss überarbeitet und optimiert werden, sowohl hinsichtlich der Fassadenausbildung als auch der Ecklösung. Die Ecke zur Straße sollte aufgewertet und betont werden. In den Fugen bzw. Gebäuderücksprüngen der Fassadenstaffelung sind Balkone, auch Küchenbalkone, denkbar. Eine Staffelung an der Stelle ist gut, um eine eintönige Wirkung zu vermeiden. Eine Auftrennung des Staffelgeschosses im Rhythmus der unteren Geschosse wäre vorstellbar.
- Die Konzentration auf die eine Gastro-Einheit in Richtung Felix-Dahn-Straße mit eventuell etwas größerer Fläche wird empfohlen, da die Gastronomie mit Freifläche im Hinterhof zu größeren Problemen führen könnte.
- Zum Bringen und Abholen der Kinder für die KiTa sollten mehr als zwei Stellplätze angeboten werden.
- Die Zu- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage sollte aus Lärmschutzgründen komplett eingehaust werden.
- Es sind alle Anstrengungen dafür zu unternehmen, die bestehenden Bäume zu erhalten.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt wird als solches grundlegend befürwortet, die angedachten Nutzungen und das Maß der Bebauung erscheinen angemessen. Die Stadt steht hinter den Planungen und hat die Beratung des Projekts durch die KoSA der Durchführung eines Wettbewerbs vorgezogen.

Es zeigt sich, dass bei der gegebenen städtebaulichen Situation die Wahl der Blockrandbebauung richtig ist, jedoch an der Ausgestaltung noch Optimierungsbedarf besteht. So ist die Bauflucht in Hinblick auf die hervortretenden Bauteile aus dem Baukörper und den damit verbundenen Problemen beim Durchstich der Treppenhäuser und der kompletten Ausführung im Staffelgeschoss zu überprüfen. Die Eckausbildung hat eine besondere Bedeutung und sollte entsprechend prägnant sein. Da die Wohnungsausrichtungen derzeit dem Immissionsthema geopfert sind, ist die Nutzung als Wohngebäude an der Fassade nicht ablesbar. Diese sollten in Richtung der Randersackerer Straße orientiert werden, womit auch das Raster erkennbar und die Fassaden besser in Szene gesetzt würden. Zudem wird dringend empfohlen, den Pavillon freizustellen und gegebenenfalls durch einen gut geplanten grenzständigen Neubau zu erweitern. Die bessere Variante zur Erweiterung wäre jedoch, sich auf die eine Gastronomie an der Felix-Dahn-Straße zu konzentrieren und die KiTa-Nutzung in den Hauptbau zu integrieren. Dadurch resultiere dann auch eine Optimierung der Gartennutzung, sowohl für die KiTa als auch die Bewohner. Die angedachte Zonierung durch den grünen Vorbereich gefällt. Auf die Erhaltung der Bäume ist dringend zu achten. Die zweispurige Tiefgaragenrampe könnte eventuell durch Einsatz einer Ampelanlage schmaler und komplett überdacht ausgebildet werden.

Mit der Planung des Gebäudes Randersackerer Straße 11 besteht Einverständnis, da es sich in die Umgebung einpasst. Gleichwohl wäre der Erhalt der Böschung mitsamt der Bäume ein Riesengewinn für das Projekt in diesem Bereich.

Das Projekt wird fortgeschrieben.

TOP 3

Wohnen in Grombühl

Grombühlstraße 1

(2. Vorlage; Erstvorlage am 22.04.2016)

Gerdhard Schaller erläutert, dass seine Firma als Projektentwickler und Bauherr in Frankfurt, Erfurt, Leipzig und Dresden tätig ist und sich aktuell ca. 400 Wohnungen in Bau und Planung befinden. Mit Brückner Architekten soll die bereits bestehende Planung weiterentwickelt und damit qualitätvolle Wohnungen im Grombühl geschaffen werden.

Architekt Christian Brückner führt anfangs in die historische Entstehungsgeschichte ein. Nach zunächst Eisenbahnnutzung an dieser Stelle um die Jahrhundertwende entstand im attraktiven Stadtteil in den 30er-Jahren dort eine Blockrandbebauung mit tollen und authentischen Gebäuden. Einige Häuser haben die Bombennacht dort auch überstanden. Trotz Weiterentwicklung in den Folgejahren handelt es sich um ein städtebauliches Gebiet, das auch noch ein bisschen die Geschichte Würzburgs der Vorkriegszeit erzählt. Momentan ist das unbebaute Grundstück mit der Nutzung als Autohandel eine sehr unbefriedigende Lösung. Daher hat man intensiv darüber nachgedacht, diese Kriegswunde mit einem Wohnungsbau zu heilen.

Die Analyse des Baubestands und der Nutzungen im intakten Stadtteil Grombühl zeigen Bauten sowohl der Nach- als auch der Vorkriegszeit in Mischnutzung einschließlich Nebengebäuden auf. Durch die direkt anliegenden Bahnschienen und die Nordtangente ist die Problematik „Schall und Wohnen“ ein großes Thema. Weil dieser Bereich dadurch aber auch unverbaubar ist, hält man hier qualitatives urbanes Wohnen dennoch für attraktiv und möglich. Auch weil man in die Höhe bauen und damit Fläche entsiegeln und anspruchsvollen Grünraum schaffen kann. Die Lücke in der unmittelbaren, mit schlichten Nachkriegsbauten entlang der Grombühlstraße und dem mächtigen Auverahaus geprägten heterogenen Umgebung, verlangt förmlich danach geschlossen zu werden. Um die städtebauliche und stadtteiltypische Bauweise aufzunehmen, wird entlang der Baulinie bewusst kein durchgängiger Riegel gesetzt, sondern eine Addition aus drei Baukörpern mit Fugen gewählt. Hiermit will man maximalen Wohnraum schaffen, gleichzeitig aber auch der Typologie aus Stadthaus und Fuge gerecht werden. Abgestimmt mit dem Baureferat und anknüpfend an die damalige Idee soll gemäß der letzten Behandlung in der KoSA 2016 die Ecke mittels Erhöhung stärker betont werden und sie damit eine größere Bedeutung erfahren. In Bezug auf das Auverahaus wird jedoch ein Geschoss niedriger geplant, und mit der Abstufung in die Straße hinein eine subtilere Betonung und eine Einwebung in die Höhensituation erzeugt, gleichwohl ein Bezug zur direkten Nachbarschaft der Häuser der 60er-Jahre als nicht maßstabsgebend angesehen wird. Die Befassung mit Erschließungspositionierung, Wohnraumplanung, Brandschutz, Abstandflächen, Stellplätzen, usw. wurde intensiviert. Durch die Ausnutzung der Topografie entsteht eine Staffelgarage, mit der man der Problematik des Parkens im Grombühl für diesen Wohnbau gerecht wird.

Der eigene Anspruch, den Baukomplex charakterlich und typologisch an Gebäuden der Vorkriegszeit zu orientieren, soll durch die Addition der drei Baukörper im Kontext mit den Fugen, über welche die jeweilige Erschließung erfolgt, und durch Verweben der Horizontalität mit der Vertikalität umgesetzt werden. Es wird bewusst ein Sockel

ausgebildet und die einzelnen Geschosse durch Fortsetzen der Bänder und Absetzen der Stürze bzw. die einzelnen Baukörper durch Setzen der Fugen betont. Durch die Lochfassade mit ihren Vor- und Rücksprüngen und großen, aber unterschiedlich dimensionierten Fenstern, durch die eine sehr gute Belichtung gewährleistet ist und deren Öffnungsflügel aufgrund der Schallproblematik sehr vorsichtig zu behandeln sind, sowie dem Einsatz von textilem Sonnenschutz entsteht ein Fassadenspiel, bei dem auch die unterschiedlichen Höhenausbildungen mitwirken. Nach Norden entsteht eine klassische Innenhofsituation, zu der Loggien bzw. Balkone orientiert sind, da hier ein schöner Ausblick in die Grünräume sowie die Möglichkeit im Freien zu sitzen gegeben sind. In den zurückgezogenen Fugen werden zudem Küchenbalkone platziert. Akzentuiert wird der Baukörper schließlich durch die sichtbare und spürbare Materialität aus Ziegelsteinen in einem Rotton, mit denen bewusst auch die Fugen - voraussichtlich in einem dunkleren Farbton - gestaltet sind. Die Zwischenbaukörper sollen definitiv keine gläserne Treppenhäuser sein.

Da die Dachlandschaft vom Straßenraum aus nicht so evident wahrnehmbar ist, wird das Dach - vermittelnd zum Nachbargebäude und entgegen der Empfehlung der letzten KoSA-Befassung - als abgestaffeltes Flachdach ausgebildet und als barrierefrei erreichbares Gründach mit der Nutzung zum Urban Gardening mit einem tollen Ausblick angeboten, und - wo sinnvoll - mit Photovoltaik-Anlagen und Pavillons ergänzt. Das Gebäude soll komplett mit regenerativer Energie versorgt werden. Das Energiekonzept sieht Luft-Wärmepumpen mit einzelnen Boostereinheiten in jeder Wohneinheit vor. Zusätzlich können Balkonkraftwerke positioniert werden.

Derzeit werden 31 Wohneinheiten in einem Wohnungsmix für unterschiedlichste Gruppen und Bedarfe angeboten. Im Rückraum nach Norden hin sollen ruhige Orte geschaffen und diese Freiräume, auch die über der Tiefgarage, als Grünraum für alle Bewohner mit einer dauerhaften Gartenplanung zur Verfügung gestellt werden; gerade für die EG-Wohnungen werden auch Privatgärten gestaltet. Vor der Fassade auf dem Gehweg entlang der Straße ist eine Baumreihe vorgesehen.

Christoph Helfrich von de Buhr Landschaftsarchitekten Sommerhausen bezeichnet den Grünbestand mit hauptsächlich Linden auf dem Nachbargrundstück für die Freiraumplanung als maßgebende Qualität. Die Grünkulisse soll in den Straßenraum fortgeführt werden, auch hier mit Linden, die alle außerhalb der Tiefgaragenfläche Platz finden. Der Hinterhof wird als „Hortus conclusus“ in Form eines umschlossenen Gartens mit üppiger Vegetation, blühenden Großsträuchern und Stauden, die auch auf der Tiefgaragenebene bei ausreichender Erdüberdeckung gepflanzt werden können, geschaffen. Durch Ausbilden einer Wasserspeicherebene auf der Tiefgaragen-Decke als Retentionsdach wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und kann kapillar für dieses Paradiesgärtlein zur Verfügung gestellt werden.

Stadtbaurat Schneider ergänzt, dass auf diesem Grundstück auch Quartiersparken in den Blick genommen und vom Bauherrn dankenswerterweise die Machbarkeit hierfür untersucht wurde. Das Grundstück zeigt sich jedoch als zu schmal dafür, es ist keine sinnvolle Ausnutzung, weder wirtschaftlich noch vom Flächenzuschnitt, erwartbar.

Die Mitglieder der Kommission danken für die sehr diffizile Erklärung und Herleitung aus der Historie sowie der Entwicklung des Projekts aus dem Stadtteil heraus. Es wird als sehr gelungener Entwurf auf dem schwierigen Grundstück mit gutem Fernblick auf die Festung komplimentiert. Mit dem Fassen des Straßenraums und der Ausführung des Baukörpers an der Ecke mit einem Geschoss niedriger als das Auvernhaus ist der Übergang ins Grombühl geschafft, das Volumen ans Maximum herangeführt.

Mit der Vereinzelung der drei aufeinander abgestimmten Häuser, die als typisch im Grombühl identifiziert wurden, und der Verbindung durch die Fugen, die nicht plakativ mit Glas sondern mit Ziegelmauerwerk gestaltet sind, entsteht ein eigenständiger Bau, der als Backsteinbau mit Flachdach völlig selbstverständlich dasteht, keine Imitation darstellt, ein wenig an die Bauakademie mit großen Fenstern und nach außen erkennbaren Verstrebungen von Schinkel erinnert und viel zu selten in Würzburg vorkommt. Der Baukörper besitzt mit seinen Größenabstimmungen eine angenehme Proportionalität und betont die Kurve.

Die Fassade, die durch die Anordnung verschiedener Fenstergrößen, der Betonung der Ecke durch die großen Fenster und die gewählte Materialität keinerlei Monotonie aufkommen lässt, ist sehr gut gelungen und garantiert eine dauerhafte Qualität. Die Frage nach einem Steildach stellt sich bei diesem Haus erst gar nicht.

Kritik wird lediglich an der Ausführung des Treppenhauses im obersten Geschoss geübt. Um die Baukörpersetzung des 6. Geschosses zu verdeutlichen und dieses freistellen zu können, sollte man beim stumpfartig wirkenden letzten Treppengeschoss nochmals die Materialität überdenken und diese ändern. Vielleicht könnte dort die Gartenarchitektur einfließen und einen filigranen Übergang gewährleisten.

Die Pergola hinter der Zufahrt zur Tiefgarage sollte über die komplette Tiefgaragen-Abfahrt bis nach vorne zur Gebäudeflucht vorgezogen werden, um die Öffnung zu überdecken und zu kaschieren.

Auf die Wichtigkeit der funktionierenden Grünflächen und des Umgangs mit dem Niederschlagswasser wird nochmals hingewiesen.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt hat eine sehr elegante Entwicklung genommen und überzeugt zum einen durch den optimalen Umgang mit dem Grundstück und zum anderen durch den ausgezeichneten Entwurf, der weiter ins Detail geführt werden muss. Der Baukörper lebt von der Materialität, der Setzung mit Fugen und von der Lebendigkeit des Fassadenspiels. Dem Entstehen von Wohnungen in der vorgesehenen Art an dieser Stelle wird freudig und mit Spannung entgegengesehen.

Insofern die Anregungen zur Freistellung des 6. Geschosses mit Umgestaltung des obersten Treppengeschosses und der Überdeckung der Tiefgaragenöffnung in den Entwurf einfließen, wird das Projekt eine Bereicherung für den Stadtteil und die Stadt darstellen.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 4

Neubau | Wohnanlage Lengfeld

Werner-von-Siemens-Straße 51, 51c

Architekt Sebastian Pollach führt in das Wohnungsbau-Projekt mit hinterlegtem Bebauungsplanverfahren ein und erläutert die Umgebungssituation. Die Werner-von-Siemens-Straße ist sehr befahren und die verkehrliche Situation v.a. für Fußgänger an dieser Stelle nicht ungefährlich. Daher ist man mit der Stadt derzeit in Verhandlungen, die südlich an das Baugrundstück angrenzende städtische Fläche mit einem 2,5 m breiten Streifen an der Ostseite des Baugrundstücks entlang der Straße zu tauschen, um dort einen vernünftigen zusammenhängenden Gehweg zu erhalten. Nach Wegnahme des auf einem großen Teilgrundstück bestehenden Einfamilienhauses entsteht eine große zusammenhängende Baufläche mit viel Potenzial zum Generieren von zusätzlichem Wohnraum für Lengfeld. Mit dem Entwurf versuche man, die Lücke an der Straße zur nördlich benachbarten massiven Bebauung effizient zu schließen. Gleichzeitig sollen die Immissionen für das dahinterliegende Wohngebiet durch die vorgesehene Riegelbebauung abgemildert werden. Der Zugang zur Anlage erfolgt über die Werner-von-Siemens-Straße, die Einfahrt zur Garage, bei der die Abfederung des Gegenverkehrs im Innern erfolgt, über die Bergstraße. Von da sind auch die Müllräume erschlossen. Mit der Stadtplanung intensiv besprochen, ist der Entwurf schon mehrfach angepasst worden.

Die Wohnungen verbleiben im Eigentum der Bauherrschaft und werden vermietet. Momentan können 38 Wohneinheiten entstehen, 30 % (ca. 13 WE) davon im sozial geförderten Wohnungsbau) Alle Wohnformen, von Ein- bis Vierzimmerwohnungen, können angeboten werden. Vier Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgebaut. Die GRZ I beträgt 0,42, die GRZ I+II ergibt 0,56. Die GFZ liegt bei 1,75.

Als Riegelbaukörper konzipiert ist die Wohnanlage aufgrund der städtebaulichen Situation und ausgehend vom massiven Bestandsbaukörper im Norden mit einer Staffelung entlang der Straße ausgebildet. Vordergründig den Immissionsschutz im Fokus, entwickelt sich überwiegend eine Grundrissorientierung mit Ausrichtung der Wohnräume in Richtung Südwesten nach hinten in den Grünbereich. Die lediglich acht in Richtung der Straße orientierten Wohnungen werden u.a. mit Doppelglasscheiben versehen. Um wirtschaftlich zu bleiben, ist das Gebäude nicht allzu tief ins Grundstück eingegraben. Daher hat man sich gegen eine klassische Tiefgarage und für eine Parkgarage als Sockelgeschoss entlang der Straßenkante mit natürlicher Be- und Entlüftung entschieden. Diese fasst mit 46 Stellplätzen mittels Duplexparkern fünf mehr als erforderlich. Im Untergeschoss sind Keller- und Technikräume angeordnet. Vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss sind die untergebrachten, teilweise rollstuhlgerechten Wohneinheiten identisch. Die drei großen Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten zur Schaffung hochwertigen Wohnraums Lichthöfe.

Die Wohnanlage ist über zwei Treppenhäuser und zwei Aufzüge komplett barrierefrei erschlossen. An der Straße entlang sind die Flurzonen angeordnet, an denen lediglich Bäder, Abstell- und Nebenräume anliegen. Zur Kaschierung der Nebenraumfenster dient eine relativ geschlossene vorgehängte Fassade, die durch die Anordnung von perforierten Platten im Bereich der Fenster Transparenz gewährleistet und einen verspielten Eindruck vermittelt. Die Fassade in den Garten hingegen ist mit großen Fenstern großzügig und hell gestaltet, um modernen und gut belichteten Wohnraum zu erzeugen. Zudem erhält jede Wohnung eine Loggia.

Der Baumbestand ist durch die Landschaftsplaner arc.grün bereits erfasst. Der das Grundstück prägende dominante Nussbaum hat absolute Priorität und wird wie die beiden Bäume auf dem städtischen Tausch-Grundstück nach Vorgabe erhalten, auch wenn dadurch potenzielle Wohnfläche nicht hergestellt werden kann. Zu fallende Bäume werden aufgrund geplanter Begrünung entlang der Straße mit entsprechender Aufforstung kompensiert, bestehender Grünraum geschützt und weiterentwickelt. Durch die abterrasierte Anordnung des Baukörpers entstehen Dachgärten, die - wo sie sinnvoll zu platzieren sind - mit Photovoltaik-Anlagen ergänzt werden.

Das Bestreben, an dieser Stelle Wohnbebauung zu ermöglichen, wird von den Mitgliedern der Kommission anerkannt und positiv bewertet. Der Ansatz zur Architektur mit eigenständiger Setzung, die dort auch hinpassen könnte, wird gesehen. Ob jedoch vier Geschosse in der geplanten Massivität, verstärkt durch einen geschlossenen und für einen Wohnungsbau fremd wirkenden Baukörper entlang der Straße, angemessen sind, kann anhand der vorliegenden Unterlagen nur schwer beurteilt werden.

Die Orientierung der Wohnungen nach hinten erscheint grundsätzlich gut und erzeugt einen großen Wohnwert. Durch die einseitig angeordneten Wohnungen und die geschlossene Straßenseite entstehen jedoch dunkle Innenräume und die vielen möglichen Blickbeziehungen werden nicht ausgenutzt. Es ist verständlich, dass die Wohnanlage mit einer hohen Wohnungsdichte mit vielen Wohneinheiten aufgrund der wirtschaftlichen Zwänge erschließungsoptimiert mit zwei Treppenhäusern, zwei Aufzügen und Fluren geplant ist. Dies bringt jedoch auch viele Nachteile mit sich. Durch die gewählte Typologie wird eine Art Schlossanlage erzeugt, die eher einer Krankenhausoptik als einem Wohnungsbau anmutet. Insgesamt erscheinen der Baukörper zu kolossal und die Straßenseite zu wuchtig. Die Monumentalität an dieser Stelle entfaltet zwar eine Wirkung, sie wird jedoch nicht positiv wahrgenommen. Hierzu tragen sowohl die mit nur kleinteiligen Schlitzfenstern versehene Straßenseite als auch der abwehrend wirkende Tiefgaragen-Sockel entscheidend bei, der ebenso die Adressbildung verunklart. Der Einsatz von perforierten Platten ist eigentlich eine schöne Idee, passt hier jedoch nicht, da von diesen die geschlossene einheitlich graue Wirkung ausgeht. Ein offener Laubengang und lichtdurchflutete Seitenflügel könnten die Situation verbessern. Hier ist noch ausreichend Potenzial für Gestaltungsideen vorhanden.

Im Zuge der Diskussion wird immer mehr die Baukörperkomposition an sich infrage gestellt. Um den städtebaulichen Kontext zur Nachbarbebauung zu verdeutlichen sowie die Schnittstelle vom Mehrgeschosswohnungsbau zur Einfamilienhausbebauung zu beurteilen wäre ein Modell sehr hilfreich. Dieses könnte verdeutlichen, dass hier ein besonderer Wohnungsbau entwickelt werden kann, insofern gleichzeitig der soziale Anspruch auf das Wohnen berücksichtigt wird: wie wird das Gebäude wahrgenommen, wie kommt man hinein, wie will man dort leben. Dieses Gefühl vermittelt der vorgestellte Entwurf nicht. Eine erneute ernsthafte Auseinandersetzung mit dem Ort und eine städtebauliche Analyse wird voraussichtlich zu einem anderen Lösungsansatz führen, der vielleicht auch zeigt, dass es keine Vorder- und Rückseite geben wird oder auch Fenster zum Öffnen zu den Laubengängen hin.

Da die Werner-von-Siemens-Straße die zweitwichtigste Erschließungsstraße für das ca. 11.000 Einwohner zählende Lengfeld darstellt müssen hier auch das Umfeld und die Verkehrsbeziehungen mitberücksichtigt werden. An dieser gefährlichen Stelle für Fuß- und Radverkehr führen auch die Buslinien vorbei. Es ist nicht ersichtlich, wie der geforderte Gehweg hier geführt wird, wo er endet oder auch weitergeht. Gleiches gilt

für den Radverkehr, für den hier ein Fahrradweg entstehen müsste. Auch eine sichere Querung in die gegenüberliegende Parkanlage ist zu überdenken und sollte in der Planung dargestellt werden. Die Fragestellungen zum Flächentausch sind bereits in einer ersten Planung des Fachbereichs Tiefbau und Verkehrswesen berücksichtigt und abgestimmt, diese den entsprechenden Gremien aber noch vorgestellt.

Es werden folgende Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gegeben:

- Der Wohnungsbau muss erkennbar, der Wohncharakter ausgearbeitet werden.
- Die Volumenpositionierung sollte überdacht und die Monumentalität durch Brechen der Symmetrie und Verleihen einer Asymmetrie genommen werden. Zudem verlangt der Baukörper eine stärkere Ruhe. Ein besserer Auftritt zur Straße wird möglicherweise durch Gliederung und Staffelung der Baukörper erzeugt.
- Das Objekt verlangt nach einer angemessenen und würdigen Adressbildung. Die Verhältnismäßigkeit des Ankommens zur Mächtigkeit des Gebäudes stimmt nicht. Im Zusammenspiel mit dem Sockel müsste es die Geste einer Lobby geben, vielleicht sogar zweigeschossig, mit Durchgang in den Hinterhof.
- Die vorgehängte perforierte Fassade muss nochmals überdacht werden. Mit Wahl einer offenen Laubengangtypologie wäre zumindest eine horizontale Betonung des Riegels und mehr Licht in den dahinterliegenden Räumen erreicht.
- Eine Betonung des Baukörpers an der Ecke auf dem Tauschgrundstück - als eine Art Stadtteileingang - wäre zu überprüfen.
- Eine Überleitung in die Reihen-Bebauung der 90er Jahre wäre wünschenswert, eine Anpassung an den Ort zu empfehlen.
- Eine erneute städtebauliche Umfeldanalyse und die Erarbeitung von darauf basierenden Varianten werden dringend empfohlen. Die Untersuchung anhand eines Modells wird dabei als sehr wichtig erachtet.

Stellungnahme der Kommission

Der Verzicht auf die Umsetzung der Bestands-Baugenehmigung und die Wegnahme des Wohnhauses zur Schaffung weiterer Wohneinheiten wird begrüßt, das Einfügen des Wohnbaus an dieser Stelle in der gezeigten Massivität allerdings infrage gestellt. Die Grundprobleme des Objekts zeigen sich in der Symmetrie und der Monumentalität. Neben einer möglichen Höhenstaffelung entlang der Straße steht auch die bessere Adressbildung im Fokus. Es gilt, das Fassadenpotenzial zu wecken, die Nutzung nach außen durch Öffnen der Fassade erkennbar zu machen sowie für das Ankommen eine Adresse zu generieren. Die gezeigten Ansätze zum Umgang mit einer langen Fassade beim Wohnungsbau führen nicht zu einem befriedigenden Ergebnis. Es wird infrage gestellt, ob das Objekt lediglich mit Überarbeitung der Fassaden weiterkommen kann und die Grundproblematik nicht schon manifestiert ist. Daher wird dringend empfohlen, die Umgebung nochmals komplett zu analysieren und den Stadtteil als solchen auch wahrzunehmen. Dies wird zu alternativen Lösungen und Grundideen führen, für die sinnvolle Möglichkeiten der Baumassenverteilung - bei denen es auch Maßstabs-Sprünge geben darf - unter effizienter Erschließungsplanung zu untersuchen sind.

Die Weiterentwicklung des Projekts wird mit der Verwaltung abgestimmt und vom Stadtrat sehr intensiv im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans begleitet werden. Eine Wiedervorlage in der Kommission - mit Modell - ist beschlossen.

Das Projekt wird fortgeschrieben.

Das Protokoll wird gefertigt und den Mitgliedern der Kommission für Stadtbild und Architektur zugesandt.

Die Mitglieder werden gebeten, den Inhalt des Protokolls zu prüfen. Es wird gebeten, Einwände, Änderungswünsche oder Ergänzungen der Geschäftsstelle innerhalb einer Woche mitzuteilen.

Nach dieser Frist wird das Protokoll den Planern und Bauherren zugesandt und auf der Internetseite und im Bürgerinformationssystem der Stadt Würzburg veröffentlicht.

Die nächste Sitzung der Kommission ist am **Freitag 21. Juli 2023** im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.

Die Einladung und die umfangreichen Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht in digitaler Form.

22. Juni 2023
Baureferat

gez.

Peter Wiegand
Geschäftsleiter der Geschäftsstelle der
Kommission für Stadtbild und Architektur

Aufgestellt:
Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:

gez.

Benjamin Schneider
berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat
Vertretender Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur