

3. Sitzung 2015 der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 23.10.2015
Ort: Congress Centrum Würzburg, Panorama Raum 10/11
Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 15:00 Uhr

Vorsitzender: Dr. Adolf Bauer, Bürgermeister

Mitglieder: Prof. Christiane Thalgott, München
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin
Prof. Bernhard Winking, Hamburg
Prof. Ferdinand Stracke, Architekt München
Prof. Petra Kahlfeldt, Architektin Berlin
Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV
Dr. Thomas Gunzelmann, Landesamt für Denkmalpflege
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat
Mughtar Al Ghusain, Schul- und Kulturreferent (von 11:30 bis 12:30 Uhr)
Thomas Schmitt, Mitglied des Stadtrats (ab 10:15 Uhr anwesend)
Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Micaela Potrawa, Mitglied des Stadtrats (ab 10:25 Uhr anwesend)
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats (ab 10:30 Uhr anwesend)
Karl Graf, Mitglied des Stadtrats
Laura Wallner, Mitglied des Stadtrates

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

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

anwesende Bauherren und Architekten:

Herr Earley
Herr Komm
Herr Waldbröl
Herr Bentfeld
Herr Bader
Herr Hetterich
Herr Rösch
Herr Ulses
Herr Schinharl
Herr Sendelbach
Herr Koller

Tagesordnung

1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

2a. Neubau eines Hotels (Variante 1)

Georg-Eydel-Straße („Fahnenwiese“)

Präsentation: Architekt Earley

Stellungnahme zum Bauvorhaben

2b. Neubau eines Hotels (Variante 2)

Georg-Eydel-Straße („Fahnenwiese“)

Präsentation: Herr Waldbröl

Stellungnahme zum Bauvorhaben

3. Neubau eines Hotels am Bahnhof

Haugerglaxisstraße

Präsentation: Architekt Bentfeld

Stellungnahme zum Bauvorhaben

4. Erweiterung des Wirsberg-Gymnasiums

Am Pleidenturm 16

Präsentation: Architekt Hetterich

Stellungnahme zum Bauvorhaben

5. Neubau Seniorenzentrum Marie-Juchacz-Haus

Jägerstraße 15

Präsentation: Architekt Schinharl

Stellungnahme zum Bauvorhaben

2. Vorlage (Erstvorlage in der Sitzung am 17.04.2015)

6. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage

Martin-Luther-Straße

Präsentation: Architekt Sendelbach

Stellungnahme zum Bauvorhaben

7. Errichtung von Lärmschutzwänden entlang von Schienenwegen

Würzburg-Süd

Präsentation: Stadt Würzburg

Stellungnahme zum Bauvorhaben

Bürgermeister Dr. Adolf Bauer eröffnet als Vertreter des Oberbürgermeisters Christian Schuchardt um 10:00 Uhr die 3. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2015.

Die Kommissionsmitglieder Frau Professorin Regine Keller und Architekt Norbert Diezinger sind entschuldigt.

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

TOP 1

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

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

TOP 2a

Neubau eines Hotels (Variante 1), Georg-Eydel-Straße (Fahnenwiese)

Nach vorangegangenem Videovortrag zur derzeitigen Bestandssituation und der unmittelbaren Umgebung stellt Gründungsaktionär und Vorstand Thomas Komm die Revitalis Real Estate AG Hamburg als bundesweit tätiges mittelständisches Immobilieninvestoren- und -entwicklungsunternehmen mit Schwerpunkt der Entwicklung von großvolumigen Quartieren (bis 30.000 m² BGF) im Bau von Wohnungen bzw. Mietwohnungen, Einzelhandel und Mittelklassehotels vor. Er prognostiziert durch die Installation einer großen internationalen Hotelkette eine ansteigende Anzahl an internationalen Gästen für Würzburg.

Architekt Early vom Architekturbüro MPP informiert über das geplante Vorhaben: auf dem ca. 3.100 m² großen Grundstück soll ein 3-Sterne-Hotel errichtet werden. Der Platz biete sich hierfür u.a. sowohl wegen der geografischen Ausbildung als auch der stark befahrenen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung an.

Die markanten Baumstrukturen sind aufgegriffen und weitestgehend belassen, um eine optische Trennung zur angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Kubatur und abgewinkelte Bauform ist entsprechend des Grundstückszuschnitts und der umgebenden Bebauung gewählt. Der Baukörper stelle dementsprechend die architektonische Antwort auf das IBIS-Hotel – als deutlicher aber nicht überzogener Akzent am anderen Ende des Brückenkopfes – dar.

Die Höhe des 7-geschossigen Gebäudeschenkels an der Georg-Eydel-Straße entspricht in etwa der des IBIS-Hotels auf der gegenüberliegenden Mainseite, die Höhe des 4-geschossigen Gebäudeteils entlang der Mainaustraße nimmt in etwa die Höhe des angrenzenden Wohnblocks mit Sockelgeschoss und Sattel- bzw. Walmdach auf. Es sind 159 Hotelzimmer mit einer Größe von jeweils ca. 20 m² geplant; bei einer kompletten Höhenanpassung an den benachbarten Wohnblock könnten lediglich nicht wirtschaftlich zu betreibende ca. 90 Zimmer realisiert werden. Eine Tiefgarage mit 30 PKW-Stellplätzen ist unterhalb des Gebäudes angeordnet, weitere 16 PKW-Stellplätze sind oberirdisch auf der Freifläche vorgesehen. In den meisten Fällen würden die Gäste dieses Hotelsegments mit Bus und Bahn anreisen, daher sollte der sich aus dem Betrieb ergebende Stellplatzbedarf gedeckt sein.

Für die Anbindung von Bussen ist eine Vorfahrt entlang der Georg-Eydel-Straße eingeplant. Der Empfangsbereich ist leicht eingerückt, um eine Vordachsituation zu erzeugen. Im EG ist neben einem kleinen Konferenzbereich eine hotelbezogene nichtöffentliche Gastronomie mit Kleinküche untergebracht. An der „Rückseite“ sind die organisatorischen Bereiche angeordnet (Küchentrakt, Backoffice, Kofferraum, Barlager, Wäschbereich, IT-Räume, WC- und Personalbereiche, Müllräume). Der Andienungsbereich auf der rückwärtigen Seite soll carportähnlich gestaltet werden. Die Gebäudetechnik soll über dem 7. Geschoss auf dem Dach in einem zurückgestaffelten eingehausten Bereich mit 300 bis 400 m² Flächenbedarf Platz finden.

Nach Meinung einiger Kommissionsmitglieder fehlt der Bezug zur bestehenden Wohnbebauung. Die Gestaltung der Rückseite (zur Wohnbebauung) und die Überdachung des Andienungsbereichs sind nicht dargestellt. Dem Gebäude müsse die Möglichkeit gegeben werden, sich in alle Richtungen zu präsentieren. Ein abgewinkelter Grundriss mit „Rückseite“ stelle keine zufriedenstellende Lösung dar.

Die bestehende Wohnblockbebauung ist in sich abgeschlossen und lasse einen Weiterbau im eigentlichen Sinne nicht zu. Bei intensiver Auseinandersetzung mit dem Eckgrundstück wäre jedoch ein solitärer Baukörper (z.B. mit dreieckiger Grundfläche oder in Form eines Zylinders) denkbar. Die verträgliche Höhe bzw. Geschossigkeit dieses Baukörpers wäre jedoch noch zu diskutieren.

Zur Steigerung der Qualität des Außenraums und vor allem zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung müsse der oberirdische Parkverkehr komplett in die Tiefgarage verlegt werden. Hierbei solle jedoch auch auf den Baumbestand geachtet und dieser, wenn möglich, erhalten werden. Des Weiteren wird das Funktionieren der sehr nah an der Kreuzung orientierten Vorfahrt in Frage gestellt.

TOP 2b

Neubau eines Hotels (Variante 2), Georg-Eydel-Straße („Fahnenwiese“)

Herr Waldbröl beschränkt sich als Vertreter zweier lokaler Investoren auf die Frage nach der bebaubaren Höhe bzw. Geschossigkeit des zukünftigen Hotels anhand von perspektivischen Visualisierungen zum einen eines 8-geschossigen Gebäudes mit zwei 4-geschossigen Anbauten (Baukörper und Kubatur in etwa mit Variante 1 TOP 2a vergleichbar) und zum anderen eines Hochhauses. Auch bei dieser Variante 2 ist der Neubau eines 3-Sterne-Hotels angedacht, jedoch ist die Ausarbeitung der Unterlagen derzeit noch auf dem Stand der Massenstudie.

Im Falle eines positiven Votums der Kommission zur Bebaubarkeit des Grundstücks sei in diesem Fall ein Architekten-Einladungswettbewerb vorgesehen, um eine optimale Lösung zu finden.

Auch bei dieser Variante fehlt nach Meinung einiger Kommissionsmitglieder der Bezug zur bestehenden Wohnbebauung. Zudem stößt eine zum Main gerichtete fensterlose Wand auf Unverständnis. Hierzu wird jedoch seitens Hr. Waldbröl auf den noch nicht in die Tiefe fortgeschrittenen Planungsstand verwiesen.

Insofern über die Errichtung eines Hochhauses nachgedacht werde, sollte dieses als solitärer Baukörper ohne Anbauten (z.B. mit dreieckiger Grundfläche oder in Form eines Zylinders) ausgestaltet werden. Die Anordnung eines Hochhauses an dieser Stelle wird jedoch aufgrund politischer Debatten in der Vergangenheit als nicht realistisch eingeschätzt.

Die Durchführung eines Architekten-Wettbewerbs für dieses Vorhaben wird begrüßt.

Stellungnahme der Kommission zu TOP 2a und 2b

Eine Bebauung des Grundstücks mit einem Hotel des in TOP 2a vorgestellten Volumens erscheint grundsätzlich denkbar. Jedoch ist die städtebauliche Ausgestaltung des Baukörpers noch auszuarbeiten, die Architektur ggfls. über eine Massenstudie herzuleiten.

Das Projekt wird nach Befassung der städt. Gremien bezüglich der Veräußerung des Grundstücks nochmals vorgestellt.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 3

Neubau eines Hotels am Bahnhof, Haugerglaxisstraße

Nach dem Video zur Verdeutlichung der städtebaulichen Situation stellt Hr. Bader einleitend heraus, dass die Idee zur Errichtung eines Hotels aus der stetig ansteigenden Expansion von Tourismus und Tagungen in Würzburg entstanden ist und hiermit dem daraus entstehenden dringenden Bedarf an Hotelzimmern Rechnung getragen werde. Hierzu eigne sich das Grundstück mit einer Fläche von ca. 12.000 m² zwischen Hauptbahnhof und dem angrenzenden Studentenwohnheim an der Grombühlbrücke, das der Kommission bereits vorgestellt wurde und für das in Kürze der Baubeginn ansteht, ideal. Es sind 2 Varianten erarbeitet: mit oder ohne dem bestehenden Quellenbachparkhaus, wobei ursprünglich die Variante mit Erhalt des Quellenbachparkhauses von der Stadt Würzburg aus wirtschaftlichen Erwägungen bevorzugt wurde.

Architekt Bentfeld vom Architekturbüro Gerber stellt den Standort, der mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist, vor: das Baufeld ist ca. 250 m lang und ca. 48 m breit, südlich angrenzend befindet sich das Quellenbachparkhaus direkt über der verdohnten Pleichach mit „Taubenschlag“ in der westl. Spindel, im Norden laufen die Bahngleise entlang. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. ein halbes Geschoss.

Da sich das Gelände im Einzugsbereich der Bahnhofsquellen befindet, sind Eingriffe in die Tiefe nicht zulässig bzw. ist nur eine begrenzte Eindringtiefe möglich. Aus diesem Grund können weder Tiefgarage noch Untergeschosse hergestellt werden.

Der Entwurf sieht einen länglichen Baukörper vor, gegliedert in:

- einen Sockelbaukörper über die gesamte Gebäudelänge, ca. 34 m breit, Höhe ca. 6 m über Geländeoberkante, 2 Parkebenen mit ca. 340 PKW-Stellplätzen, Foyer mit Aufzug und Rollsteig; äußere Auffahrtrampe: Aufnahme des Geländeversatzes und Heben des Hotelbaukörpers über das Quellenbachparkhaus;
- einen 4-geschossigen Hotelbaukörper, zurückgestaffelt, ca. 23 m breit, über dem Sockelgeschoss auf dem westlichen Bereich;
- ein Parkhaus mit weiteren 5 Geschossen über dem Sockelgeschoss auf dem östlichen Bereich auf kompletter Breite, mit zusätzlich ca. 660 PKW-Stellplätzen.

Das Parkhaus erhält eine homogene transparente Hülle aus gut durchlüftendem Material, für das Hotel wurde ein ruhiges gleichmäßiges Fassadenraster gewählt.

Die Eingangsebene des Hotels mit zentralem Foyer, Konferenzbereich, Bistro, Frühstücksbereich und Backoffice-Bereich ist als „gläserne“ Fuge zwischen dem Sockelgeschoss und den darüber angeordneten 3 Zimmergeschossen mit je 66 Zimmern und Lichthöfen ausgebildet. Die Zufahrt zum Hotel erfolgt über die Westseite, die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses befindet sich auf der Ostseite zur Haugerglaxisstraße.

Bei der Variante ohne das Quellenbachparkhaus ist zusätzlich die Ausbildung eines Boulevards mit Einbezug des angrenzenden Ringparks sowie Freilegen der Pleichach in Teilbereichen und noch nicht detailliert entwickelten Uferausbildungen angedacht.

Prof. Baumgart erläutert zur Situation des Quellenbachparkhauses, dass es im Vorfeld bereits in mehreren Sitzungen verschiedenster Stadtgremien ausgiebige Diskussionen zum Erhalt bzw. Abbruch des Parkhauses gegeben habe, u.a. einerseits wegen des nicht unerheblichen Erlöses, den dieses Parkhaus erziele, bzw. andererseits zum „Schandfleck“, den dieses sanierungsbedürftige Parkhaus darstelle. Es seien auch bereits Verhandlungen geführt worden, bei denen es darum ging, die städtischen Parkplätze bei Abbruch des Quellenbachparkhauses in dem hier vorgestellten Projekt unterzubringen. Des Weiteren sei auch die Bahn nach Verhandlungen bereit, am Bahnsteig 1 ca. 1000 Fahrradparkplätze herzustellen. Die dort derzeitig angesiedelten PKW-Stellplätze müssten jedoch auch in diesem Projekt berücksichtigt werden.

Der Projektentwurf der Variante mit Erhalt des Quellenbachparkhauses wird von der Kommission als sehr gut und passend erachtet, jedoch wird einvernehmlich von der Ausführung dieser Variante abgeraten.

Ein Entfernen des Quellenbachparkhauses wäre als absoluter Gewinn für diese Stelle zu erachten. Es berge die einmalige Chance, in diesem Bereich Ordnung zu schaffen, die Qualität zu erhöhen und das Bahnhofsumfeld extrem aufzuwerten.

Hierzu wird von der Kommission angeregt, das Sockelgeschoss umzugestalten, da das Straßenniveau den öffentlichen Bewegungsraum darstelle und entsprechend ausgestaltet sein sollte. Zumindest die Gestaltung des südl. Bereichs zum Ringpark hin sollte verbessert bzw. angepasst werden.

Zur Qualitätssteigerung des Quartiers trage auch die vorgesehene – zumindest teilweise – Freilegung des Bachlaufs bei, welcher dann in das Stadtbild (evt. bis zum Bahnhofsvorplatz) integriert und in Verbindung zum Ringpark gebracht werden müsse. Der Park sollte dann jedoch auch „durchsichtiger“ bzw. durchlässiger gemacht werden, um keine dunklen Ecken entstehen zu lassen. Der Ringpark könnte förmlich als Prospekt für die Neubebauung entwickelt werden.

Die Frage der Ausgestaltung des Boulevard bzw. der Außenanlagen anstelle des ehem. Parkhauses ist zu überdenken. Mit einzukalkulieren hierbei ist die Problematik der dort verkehrenden Reisebusse: diese müssen integriert oder verlagert werden, um eine überzeugende Lösung zu erreichen.

Stellungnahme der Kommission

Die Variante ohne das Quellenbachparkhaus wird dringend empfohlen.

Hierfür ist jedoch der Entwurf hinsichtlich der Ausbildung des Sockelgeschosses, der Integration des Ringparks und der Ausbildung des Bachlaufes als aufgewertete städtebauliche Kante zum Ringpark hin auszuarbeiten.

Der überarbeitete Entwurf wird der Kommission erneut zur Stellungnahme vorgelegt, wenn Ergebnisse der Verhandlungen zum Quellenbachparkhaus und den verkehrsordnenden Überlegungen vorliegen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 4

Erweiterung des Wirsberg-Gymnasiums, Am Pleidenturm 16

Nach Vorstellung der städtebaulichen Situation des Wirsberg-Gymnasiums durch einen Videoclip erklärt Stadtschulrat Muchtar Al-Ghusain die Gründe für den Erweiterungsbedarf.

Architekt Hetterich stellt die Lage, die städtebauliche Situation und die Vorgaben durch den bestehenden Baukörper als U-Anlage aus den 60er-Jahren vor und weist auf die benachbarte barocke Befestigungsanlage und den Hirtenturm hin.

Als Erweiterungsvorschlag ist ein vorgelagerter Riegel im Süden geplant, der mit einer bewussten Zäsur an den bestehenden Baukörper anschließt, sich in Form und Farbe dem Altbau weitgehend anpasst und somit die U-Form ruhig abschließt.

Der Erweiterungsbau soll erdgeschossig auf Stützen stehen, damit der vorhandene Pausenhof offen und durchgängig bleibt. Der Westflügel wird entlang der bestehenden Mauer verlängert und dort ein neuer Musiksaal untergebracht.

Architekt Rösch erläutert die Nutzung im 1. und 2. OG des Riegels, der die – wegen der Blickbezüge über den Main zur Festung – nach Süden orientierten Klassenräume beherbergt. Unter dem Erweiterungsbau bzw. Pausenhof ist ein Parkdeck mit 29 PKW-Stellplätzen eingeplant, mit Zufahrt von der Landwehrstraße. Hierdurch können die Stellplätze im Pausenhof und auf dem Vorplatz am Haupteingang entfallen. Ziel ist es, den Vorplatz als kleinen urbanen Aufenthaltsort zu gestalten.

In der Fassade werde die bandartige Fassadenstruktur (Wechsel zwischen Putz- und Natursteinfassade mit Natursteinbänderung in Höhe der Geschossdecken) durch die Ausbildung von Fensterbändern modern umgesetzt.

Das Bauvorhaben wurde von der Kommission im Allgemeinen positiv bewertet und die Änderung des Vorplatzes zum „Quartiersplatz“ mit Aufenthaltsqualität wird sehr begrüßt. Dennoch werden folgende Verbesserungsvorschläge empfohlen:

- die bereits gewählte Nähe über Farbe und Putzmaterialität sollte in der weiteren Ausgestaltung der neuen Fassade weitergeführt werden
- gleichförmige Anordnung der Fenster zur Beruhigung der Fassade
- der Baukörper sollte ein Dach erhalten, das im Einklang mit dem Altbau steht
- eine Attika sollte als deutlicher Gebäudeabschluss ausgebildet werden

Stellungnahme der Kommission

Das vorgestellte Projekt kann mit geringfügigem Aufwand verbessert und realisiert werden.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 5

Neubau Seniorenzentrum Marie-Juchacz-Haus, Jägerstraße 15 (2. Vorlage)

Anhand eines kurzen Films wurde die derzeitige Bestands- bzw. Umgebungssituation noch einmal in Erinnerung gerufen.

Architekt Schinharl stellt anschließend die Änderungen am Entwurf anhand der Grundrisse und Ansichten vor, die aufgrund der Anregungen der Kommission aus der Sitzung vom 17.04.2015 vorgenommen wurden. Der komplette Baukörper ist in Richtung des westlich angrenzenden Parkplatzes gerückt und der südliche Teil des Gebäudes in Richtung Höchberger Str. abgeknickt. Die Abstandsflächenproblematik ist dadurch wesentlich entschärft. Im nördlichen und südlichen Teil ist je Geschoss jeweils eine Hausgemeinschaft untergebracht. Im mittleren Teil befinden sich die allgemeinen Flächen wie Verwaltung, Stützpunkte, Kapelle, usw.

Im barrierefrei von der Jägerstraße aus zu erreichenden Erdgeschoss ist im Eingangsbereich ein Café integriert. Hangseitig wird dieses Geschoss zum Kellergeschoss. Die Tiefgarage ist komplett unter das Gebäude verlegt, die Einfahrt erfolgt ebenerdig von der Jägerstraße aus. Die An- und Ablieferung hingegen erfolgt von der Höchberger Straße aus. Dem 1. Obergeschoss ist auf der Westseite ein geschützter gefällefrier „Geronto“-Garten angegliedert. Auch ist auf der Ostseite im Bereich des abgewinkelten Gebäudeteils zum Nachbargebäude hin eine ungestörte Hofsituation entstanden, die der dort angesiedelten Tagespflege zur Verfügung steht. Der Bereich des „Betreuten Wohnens“ im 5. und 6. OG erhält Balkone und ist über Laubengänge auf der Ostseite erschlossen, welche durch Fassadenbegrünung aufgewertet sind. Alle Dachflächen sind extensiv begrünt. Die Fassaden sind horizontal mit gleich hohen Bändern gegliedert. Durch Anordnung von Alu-Schiebeläden erscheinen die Fassaden variantenreich.

Die Kommission zeigt sich sehr erfreut darüber, dass die Empfehlungen aus der Sitzung vom 17.04.2015 im Rahmen des Umsetzbaren weitestgehend aufgenommen wurden und dem Projekt eine positive Entwicklung bescheinigt werden kann. Die Grundrisse sind funktional und die Fassaden erscheinen angemessen. Jedoch wird die Ausbildung eines langen Baukörpers zur benachbarten kleinteiligen Bebauung als kritisch erachtet. Auf einen besonders sensiblen Umgang mit den Nachbarn wird hingewiesen.

Aufgrund der Tatsachen, dass es sich zum einen um einen Ersatzbau einer Sozialimmobilie handelt und zum anderen die meisten Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt haben, wird das Projekt befürwortet.

Stellungnahme der Kommission

Das Bauwerk hat durch Aufnahme der Anregungen aus der letzten Sitzung an Qualität gewonnen; baurechtlich sind die entsprechenden Hürden noch zu nehmen.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 6

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Martin-Luther-Straße

Herr Erik Koller, Geschäftsführer der KEG Liegenschaften GbR, gibt zunächst einen Einblick in die jüngste Historie der Liegenschaft. Das Gebäude „Saalbau Luisengarten“ mit Veranstaltungsräumlichkeiten wurde im Jahr 2010 erworben. Das im Jahr 2000 zum Veranstaltungszentrum umgebaute Anwesen sei noch nie wirtschaftlich zu betreiben gewesen, weshalb keine potenziellen Mieter gefunden werden konnten - trotz größter Bemühungen für den Erhalt und die Weiterführung als Veranstaltungszentrum. Auch die zwischenzeitlich anvisierte Kinonutzung sei wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Zudem sind für diese Nutzungen zu wenige Parkplätze vorhanden. Auch ist die Problematik der nächtlichen An- und Abfahrten zu berücksichtigen.

Daher entstand die Überlegung eines Neubaus mit Wohnungen als Ersatz des Saalbaus im Hinterhof, da auch die kurze Anbindung zur Innenstadt den Standort attraktiv macht.

Nach Planung des Architekten Hr. Sendelbach wird der Altbau an der Martin-Luther-Straße einschl. der darin beherbergten Restaurantnutzung erhalten, das Nebengebäude abgebrochen und durch ein 3-geschossiges Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten, einer Gesamt-Wohnfläche ca. 1.700 m², Wohnungsgrößen von 60 bis 150 m² ersetzt. Die GRZ beträgt 0,5, die GFZ 1,21. Ein Großteil der Wohnungen wird barrierefrei ausgeführt.

Die Bebauung folgt dem konischen Grundstückszuschnitt, der Fußgängerzugang wird entlang der Südseite des Bestandsgebäudes durch den Anbau hindurch zu den Hauseingängen auf der Westseite des Neubaus geführt, die Tiefgaragenzufahrt ist entlang der Nordseite des Bestandsgebäudes angeordnet. Im Untergeschoss sind die Tiefgarage mit 31 Stellplätzen (auch für Restaurantgäste) und die Kellerräume untergebracht.

Um die Wertigkeit zu erhöhen, wird die Fassade mit modernem Klinker versehen.

Nach Meinung der Kommissionsmitglieder sind die Wohnungsgrundrisse sehr gut und vorbildlich ausgearbeitet.

Das Grundstück scheint zunächst für das geplante Gebäude zu klein. Im Streben um ein optimales Volumen und unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen stelle dies jedoch ein ideales Beispiel moderner Nachverdichtung dar.

Die Zugangssituation durch den überbauten Bereich zwischen Alt- und Neubau, an Mülltonnen und Fahrradabstellplätzen vorbei, wird als nicht würdig angesehen.

Es soll untersucht werden, ob die Erschließung auch von der sog. „Schauseite“ möglich sei. Als Alternative wird das Freisetzen bzw. Abrücken des Baukörpers vom Altbau vorgeschlagen, um dem Neubau eine höhere Qualität und einen eigenständigen Charakter zu verleihen.

Die Südfassade zeigt sich gut gegliedert, die Nordfassade dagegen erscheint untypisch für ein Wohngebäude. Der langgestreckt wirkende Baukörper könnte durch

eine vertikale Gliederung an der Nordfassade in einzelne Gebäudeabschnitte unterteilt werden.

Auf zu erwartende archäologische Funde im Baufeld wurde hingewiesen.

Stellungnahme der Kommission

Die Zugänglichkeit kann durch Absetzen und Trennung der Baukörper verbessert werden. Es wird anerkannt, dass das dargestellte Bauvolumen die Folge einer sinnvollen und unumgänglichen Nachverdichtung ist.

Die Wohnungsgrundrisse sind vorbildlich konzipiert, die Südfassade ist gut gegliedert, die Nordfassade sollte überarbeitet und der langgestreckte Baukörper vertikal untergliedert werden.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 7

Errichtung von Lärmschutzwänden entlang von Schienenwegen, Würzburg-Süd

Zu Beginn werden der Streckenverlauf der Lärmschutzwand und die angrenzende Umgebung anhand eines Filmausschnittes verdeutlicht. Zur Debatte steht die vorgesehene Lärmschutzwand zwischen den Bahngleisen und der parallel dazu verlaufenden Straße (Mittlerer Ring), deren Gestaltung das Stadtbild entscheidend prägen wird.

Prof. Baumgart erläutert zunächst die Randbedingungen. Auf der im Blickpunkt stehenden Bahnstrecke verkehren neben Personenzügen in erster Linie Güterzüge, diese bevorzugt nachts. Daher ist ein Lärmschutz unumgänglich. Die seit Jahren andauernden Planungen mündeten schließlich in einem Planfeststellungsbeschluss. Hierzu wurden die Kommune und die Bürger einbezogen. Aus diesem Grund habe man sich bereits im Vorfeld lange mit Systemen und Ästhetik von Lärmschutzwänden befasst. Da es jedoch nur wenige zugelassene Systeme gebe und die Bahn nicht von diesen abweiche, müsse man gezwungenermaßen versuchen, aus der vorgegebenen die verträglichste Lösung zu finden.

Bei der Lärmschutzwand handelt sich um ein System aus Pfosten und lärmabsorbierenden Lamellen-Elementen mit einer Gesamthöhe von 3 m bzw. 4 m. Hier kann lediglich noch auf die Farbgestaltung Einfluss genommen werden.

Im Stadtgebiet Würzburg werden mehrere Abschnitte mit Lärmschutzwänden versehen. Aufgrund des Termindrucks war der Stadtrat bereits mit der Gestaltung von einigen Abschnitten, z.B. bei Heidingsfeld, befasst. Die hierzu beschlossene Ausführung ist in den Unterlagen zu sehen (Weiß- und Grüntöne nach RAL-Farbkarte); der Spatenstich ist bereits pressewirksam erfolgt.

Von der Bahn wurden einige Farbvorschläge unterbreitet (Abstufungen in Grün, Blau, Braun, Grau). Von der Stadtverwaltung wurde eine Variante erarbeitet, die das „technische Bauwerk“ in abgestuften Grautönen erscheinen lässt. An einigen Stellen ist das Stadtlogo als Werbemaßnahme für die Stadt auf hellgrauem Untergrund vorgesehen.

Von der Kommission wird auf den Verlust an Stadtbildqualität durch den Einbau dieser Lärmschutzwände hingewiesen. Jedoch sei diese Maßnahme zur Erhöhung der Wohnqualität auch erforderlich.

Die Auswahl der Grautöne wird als richtig erachtet. Diese seien zurückhaltend und neutral. Die Anbringung von Stadtlogos auf beiden Seiten der Lärmschutzwand sei für die Fahrgäste und Autofahrer ein bereichernder Hinweis zur Orientierung.

Stellungnahme der Kommission

Die Wahl von zurückhaltenden Grautönen ist richtig, die Anbringung von Stadtlogos wird begrüßt.

Das Projekt wird befürwortet.

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 22.04.2016 im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

30. März 2016
Baureferat

Aufgestellt:
Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur

gez.

Wiegand
Geschäftsleiter
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen

gez.

Bürgermeister Dr. Adolf Bauer
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur