

30. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 13.07.2018
Ort: Ratssaal Rathaus
Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 12:40 Uhr

Vorsitzender: Dr. Adolf Bauer, Bürgermeister

Mitglieder: Prof. Christiane Thalgott, München
Prof. Ferdinand Stracke, Architekt München
Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV
Dipl.-Ing. Norbert Diezinger, Eichstätt
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatspfleger
Raimund Binder, Mitglied des Stadtrats
Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats
Heinrich Jüstel, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Hans-Jürgen Weber, Mitglied des Stadtrats
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats
Thomas Schmitt, Mitglied des Stadtrats

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

Vertreter Eva Maria Beismann, Persönl. Mitarbeiterin des Oberbürgermeisters
Fachbehörden: Daniela Schuster, Fachbereichsleiterin Baurecht/Bauaufsicht
Gerhard Spenkuch, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht
Yvonne Beck, Fachabteilungsleiterin Bauleitplanung

anwesende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:

Herr Dreesen
Herr Salm
Herr Dr. Christoph
Frau Liebau
Herr Pabst
Herr Ruppert

Tagesordnung

1. **Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**
2. **Umbau und Umnutzung der Paradepost**
Paradeplatz 4, Hofstraße 8
Präsentation: Architekt Thomas Dreesen, BSD Planungsgesellschaft mbH
Stellungnahme zum Bauvorhaben
3. **Bayerisches Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit, Ersatzneubau der Dienststelle Würzburg**
Luitpoldstraße 1
Präsentation: Hr. Dr. Christoph, LGL
Frau Grit Liebau, StBA Würzburg
Herr Pabst, Dewan Friedenberger Architekten
Stellungnahme zum Bauvorhaben
4. **Flotel am Mainufer**
Mergentheimer Straße 9, Main
Präsentation: Herr Joachim Ruppert
Stellungnahme zur städtebaulichen Idee

Die Kommissionsmitglieder Frau Professorin Regine Keller, Frau Professorin Petra Kahlfeldt, Frau Professorin Rebecca Chestnutt, Herr Professor Bernhard Winking, Frau Doris Grabner und Herr Dr. Gunzelmann sind entschuldigt.
Frau Micaela Potrawa wird von Herrn Jürgen Weber, Herr Wolfgang Scheller von Herrn Willi Dürrnagel und Herr Karl Graf von Frau Charlotte Schloßareck vertreten.
Der Vorsitzende Oberbürgermeister Christian Schuchhardt wird von Bürgermeister Dr. Adolf Bauer vertreten.

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

Die vorgesehene Sitzung am 19.01.2018 musste aufgrund von Teilnahmeabsagen zahlreicher Kommissionsmitglieder und die Sitzung am 20.04.2018 musste aufgrund einer zu geringen Anzahl angemeldeter Projekte ausfallen.

TOP 1

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

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

Stadtheimatspfleger Dr. Steidle bringt sein Bedauern zum Ausdruck, dass die letzten beiden angesetzten Sitzungen der KoSA im Januar und April 2018 ausgefallen sind. Dadurch wären die Möglichkeiten genommen, einige wichtige anstehende Projekte innerhalb der Stadt in diesem für ihn überaus sinnvollen und wichtigen Gremium zu besprechen. Zum Beispiel sei er für das Projekt „Neubergstraße 25, Max-Dauthendey-Straße 13, 15, 17“ zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen eines Bebauungsplans aufgefordert. Hier fände die Kritik aus der KoSA-Sitzung vom 21.07.2017 (TOP 8, Abbruch von 43 Bestandswohnungen und Neubau von 51 genossenschaftlichen Wohnungen mit Tiefgarage und Carsharing), für das von der Kommission nach reger Diskussion eine Wiedervorlage empfohlen wurde, jedoch keinerlei Erwähnung. Des Weiteren vermisse er mehrere anstehende Großprojekte auf der Tagesordnung, von denen bereits in der Presse zu lesen und Planungen bzw. Visualisierungen in den Medien veröffentlicht sind. Hier nennt er u. a. das Mainfranken-Theater, das „Ämter-Hochhaus“ in der Augustinerstraße oder die Investorenplanung und -ausschreibung der Frankenhalle. All diese Projekte würden weiterbearbeitet ohne Vorlage in der Kommission, in der doch hochspezialisierte und kompetente Fachleute und deren Rat zur Verfügung stehen, und deren Einschätzung man sich in diesen Fällen nicht bediene.

Herr Dr. Steidle hebt besonders die für die Stadt und das Stadtbild positiven Auswirkungen hervor, die aus den Empfehlungen der KoSA-Sitzungen resultieren. Um einer drohenden abnehmenden Bedeutung dieses Organs durch Sitzungsausfälle aufgrund Projekt mangels entgegenzuwirken, könne er sich vorstellen, diese Kommissions-Sitzungen für Grundsatzdiskussionen der Stadtplanung zu nutzen.

Hierzu stellt Prof. Baumgart klar, dass die Januar-Sitzung nicht stattfinden konnte, weil die Beschlussfähigkeit des Gremiums aufgrund zahlreicher Teilnahmeabsagen von Kommissionsmitgliedern nicht sicherzustellen war und die April-Sitzung aufgrund nicht genügend angemeldeter behandlungsfähiger Projekte leider entfallen musste. Die Bedenken zum erwähnten Projekt in der Max-Dauthendey-Straße würden von ihm zwar grundsätzlich geteilt. Jedoch habe man in den vergangenen Monaten in mehreren Besprechungen mit dem Oberbürgermeister und/oder Vertretern der Stadtverwaltung vom Bauwerber die Zusicherung erhalten, dass eine Sanierung des Bestands nicht möglich sei. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat beschlossen, daher ist eine weitere Behandlung in der KoSA obsolet.

Bei der Frankenhalle handelt es sich um ein nichtöffentliches Bieterverfahren. Daher wird und kann die Stadtverwaltung keine öffentliche Diskussion führen, solange dieses Verfahren nicht beendet ist. Nach Abschluss des Verfahrens kann und sollte das Projekt, sofern es eines geben wird, in der KoSA behandelt werden.

Das „Ämter-Hochhaus“ wurde bereits in der KoSA-Sitzung vom 24.03.2017 (TOP 4, Hans Löffler Haus - Hochhaus Augustinerstraße) ausgiebig diskutiert mit dem Ergebnis, bei Beachtung der Firshöhen der Anbausituation zur Augustinerstraße von einer Wiedervorlage abzusehen. Daraufhin wurde ein Bebauungsplan beschlossen, der sich derzeit in der Auslegungsphase befindet.

Beim Projekt Mainfranken-Theater verweist Prof. Baumgart auf die Durchführung eines Wettbewerbs. In der Satzung der KoSA sei verankert, dass in einem solchen Falle keine Behandlung erfolgt. Erst wenn ein Wettbewerbsergebnis endgültig vorliege, werde dieses Projekt - wie üblich - der Kommission in einer Sitzung vorgestellt. Im Übrigen sei das in den Medien veröffentlichte Bild nicht aktuell.

TOP 2

Umbau und Umnutzung der Paradepost

Paradeplatz 4, Hofstraße 8

Im Anschluss an den die Umgebungssituation verdeutlichenden Film stellt Herr Salm als einer von drei Geschäftsführern die Firma Family Value vor, die als Vertreter von mittelständischen Familien, welche langfristig in Immobilien investieren, auftritt. Die Lage und Bedeutung des Areals ist allen bewusst, weshalb mit dem Architekten Herrn Dreesen eine behutsame Entwicklung angestrebt wird.

Architekt Dreesen erörtert seine sich noch im Anfangsstadium befindende Planung, die sich am unlängst neu aufgestellten Bebauungsplan orientiert. In diesem sind u.a. Mischgebiet, eine Traufhöhe von 15 m, eine GRZ von 0,8 und die Pflanzung von drei Bäumen festgesetzt. Das Dachgeschoss ist zudem als Vollgeschoss ausbaubar.

Das Grundstück wurde in Form einer „8“ mit entsprechender Ausbildung von zwei Innenhöfen (Taubenhof und Arkadenhof) in den Jahren 1954 bis 1958 bebaut. Es liegt an der Touristenstrecke zwischen Residenz und Dom und ist daher ein stark frequentierter Standort. Historisch war dieser Bereich bereits im 13. Jahrhundert bebaut, der Paradeplatz schon immer vorhanden. Die Paradepost selbst wurde dort ab 1904 4-geschossig mit einem mind. 45 Grad geneigten Steildach und Gauben installiert, das Gebäude im Krieg zerstört und mit 3-, 4- und 5-geschossigen Baukörpern wieder aufgebaut. Die Nachkriegsbauten schließen mit flachen Dächern ab, die aus dem Stadtraum nicht wahrnehmbar sind und somit auch keine städtebauliche Wirkung entfalten. Die EG-Fassaden zum Paradeplatz sind ohne Öffnungen, der Eingang ist zum Platz hin orientiert.

Die Bestandsgebäude sollen in ihrer Substanz erhalten bleiben und die vorgegebenen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem B-Plan ausgebaut werden. Der 3-geschossige Baukörper gegenüber dem Dom soll mit einem 4. Geschoss aufgestockt und mit einem Steildach und Gauben abgeschlossen werden, um den Stadtraum wieder im entsprechenden Kontext wahrnehmbar zu machen. Die Dachneigung ist jedoch noch nicht endgültig festgelegt. Eine Belegung des Erdgeschosses und des Platzes ist durch Ansiedlung von Gastronomie mehrerer Betreiber am privaten Platz an der nordwestlichen Grundstücksecke (Paradeplatz/Hofstraße) vorgesehen. Hierzu wird die Postnutzung in die südwestliche Gebäude-Ecke Richtung Ebracher Gasse verlegt. Die Bank findet ihre Räumlichkeiten zentral am Platz angegliedert. In den oberen Geschossen ist eine Umnutzung zu Studenten-Appartements geplant; die derzeit noch vorgesehenen Schlafräume im Spitzboden werden wohl nicht weiterverfolgt. Im 5-geschossigen Kopfbau wird es weiterhin Büroflächen geben. Die Fassade wird in der Erdgeschoss-Zone geöffnet, um diese an den Platz anzubinden. Um den Höhenunterschied zwischen EG und Platzniveau zu überbrücken, wird am Kopfbau eine Terrasse vorgelagert. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt aus der Domerpfarrgasse kommend - einmal um das Gebäude herum - über Paradeplatz und Ebracher Gasse bzw. Bibrastraße.

Eine Entwicklung und Neustrukturierung des Paradeplatzes in Zusammenarbeit mit der städtischen Verkehrsentwicklung wäre wünschenswert, da somit eine komplette innerstädtische Verbesserung erreicht und die jetzige Wirkung als „Dom-Rückseite“ damit eliminiert werden könnte.

Das Projekt wird von den Kommissionsmitgliedern grundsätzlich befürwortet und als sinnvoll erachtet. Auch wenn sich der Entwurf noch im Anfangsstadium befindet, wird

er als noble Lösung bezeichnet, mit welchem die Homogenität der Dachlandschaft erreicht ist. Der Charakter des Bauwerks mit Lochfenstern und glatten Fassaden ist unbedingt zu bewahren. Das einfach gehaltene Gebäude strahlt eine Würde aus und verträgt ein „behütendes“ Dach. Die Belebung des Areals durch die vorgesehenen Nutzungen erfreut die Kommission.

Bei der Diskussion steht in erster Linie die Ausgestaltung bzw. Neuordnung des Paradeplatzes im Fokus. Man ist sich letztlich einig, dass diese Debatte auf anderem Podium geführt werden muss, dieses Projekt jedoch als Initialzündung hierfür dient. Die Stadt wird diese Chance ergreifen müssen, um den Paradeplatz umzugestalten, mit dem Bruderhof und Kiliansplatz zu verknüpfen, Stellplätze und Parksuchverkehr aus diesem Areal zu verbannen und an anderer Stelle anzuordnen.

Zusammenfassend werden zum Projekt folgende Empfehlungen gegeben:

- Die Dachneigung sollte angesichts des benachbarten Domes reduziert werden und nicht mit diesem in Konkurrenz treten. Die Höhenentwicklung sollte der Umgebung angepasst und von einer Erhöhung des 5-geschossigen Gebäudes sollte abgesehen werden.
- Die Aufstockung des 3-geschossigen Gebäudes entlang der Paradepost wird nicht von allen Mitgliedern befürwortet.
- Die Innenstadtpost wird zukünftig außerordentlich belebt sein. Erfahrungen zeigen eine intensive Nutzung. Daher ist der Eingang entsprechend großzügiger und geräumiger auszugestalten und ein barrierefreier Zugang von der Straße aus wichtig. Ein barrierefreier Hinterhofzugang ist keine adäquate Lösung. Stellplätze für Paketeinlieferung und –abholung sind erforderlich, jedoch direkt vor dem Eingang infrage gestellt.
- Die Öffnungen im EG zum Platz sollten nicht als Rundbögen ausgeführt werden.
- Auf den Balkon an der Westfassade des Kopfbaus sollte verzichtet werden.
- Der private Platz sollte Teil eines Platzgefüges werden.
- Die lange Einfahrt der Tiefgarage über den Paradeplatz könnte entfallen, wenn diese direkt über die Hofstraße in den Arkadenhof geführt würde.
- Die Perspektive für das Gesamtareal mit Studenten-Wohnen und Gastronomie könnte zu einer sehr heftigen Belebung führen.
- Ansprechendere Nutzungen, wie Hotel oder Musikhochschule, sollten überprüft werden.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt stellt einen wichtigen Teil der Stadtentwicklung dar. Es ist ein sorgsamer Umgang mit dem Bestand spürbar und eine Nachverdichtung innerstädtischen Wohnens ist in dieser Art vorstellbar. Die Dachhöhe und -neigung sollte reduziert und eine barrierefreie Zugänglichkeit diskriminierungsfrei zu den Gebäuden ermöglicht werden. Es ist zu prüfen, ob die Tiefgaragenzufahrt modifizierbar ist und auf kurzem Weg über den Arkadenhof geführt werden kann. Auf die neuen Aufgaben und die Verteilfunktion der Post ist größere Rücksicht zu nehmen. Eine Zusammenarbeit hinsichtlich des Paradeplatzes wird seitens der Stadt signalisiert.

Mit den angesprochenen Änderungen und gestalterischer Disziplin in den Details kann das Projekt zu einem belebenden Element der Innenstadt werden.

Unter Berücksichtigung und Einarbeitung der vorgenannten Anregungen wird das Projekt befürwortet.

TOP 3

Bayerisches Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit (LGL), Ersatzneubau der Dienststelle Würzburg Luitpoldstraße 1

Nach dem einführenden Filmclip, in dem die geografische Lage der Einrichtung in unmittelbarer Nähe zur Friedensbrücke oberhalb des Parkplatzes Viehmarktplatz deutlich wird, erläutert Herr Dr. Christoph, Leiter der LGL des Standorts Würzburg, die Dienststelle als zentrale Fachbehörde Bayerns mit den Zielen, gesunde Lebensmittel und sichere Produkte als auch Schutz vor gesundheitlichen Risiken, Krankheit und Irreführung zu gewährleisten. Die LGL ist an mehreren Standorten in Bayern ansässig, seit 1884 auch in Würzburg, am jetzigen Standort seit 2002. Neben der Durchführung der amtlichen Qualitätsweinprüfung werden dort auch Spirituosen, Bier, alkoholfreie Erfrischungsgetränke, Frucht- und Gemüsesäfte, Aromen usw. von ca. 50 Mitarbeitern in bis zu 8.000 jährlichen Proben untersucht. Zusätzlich wird auch Ausbildung und Forschung betrieben.

Frau Liebau stellt zunächst die Historie des Areals dar. Dort waren im 19. Jhdt. die Bastionen 33 und 34 sowie der Wallgraben und das ehemalige Hafenbecken errichtet. Im Jahr 1888 wurde mit dem Bau der Luitpoldbrücke begonnen. Nach dem 2. Weltkrieg wurde das Gelände neu trassiert und die Dreikronenstraße gebaut. Hierzu war der Abbruch der Wallmauerkrone erforderlich. Die Errichtung der Gebäude mit Verwaltung und separatem Stall fand in den Jahren 1958/59 statt, 1992 bis 1995 schließlich wurde der Erweiterungsbau ergänzt. Die Gebäude sind einfach strukturiert ohne ebenerdigen Eingang, die zu kleinen Laborräume mit dazwischen liegenden Büros besitzen für die heutigen Anforderungen eine zu geringe Raumhöhe und die Technik, vor allem die Lüftungstechnik, entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften. Im Bestand ist ein wirtschaftliches Arbeiten nicht mehr möglich. Daher wird ein Neubau an der Stelle des Stalls erstellt. Die Haushaltsunterlage Bau ist bereits eingereicht und soll in der im September stattfindenden Haushaltssitzung beschlossen werden. Die Weiternutzung des Bestands ist derzeit noch ungeklärt.

Herr Pabst, Dewan Friedenberger Architekten, geht zuerst auf den Grundgedanken des Entwurfs ein: an der Stelle des Stalls neu zu bauen habe sich als Ergebnis einer Machbarkeitsstudie zur Ausnutzung des Grundstücks und den Umgang mit dem Bestand herauskristallisiert. Eine Sanierung oder ein (Teil-) Rückbau des Gebäudes ergab demnach keine funktionale oder wirtschaftliche Lösung. Ein Aspekt ist die Aufrechterhaltung des Betriebs des LGL, der nur ohne größere Einschränkungen möglich ist. Um dies zu gewährleisten, sind entsprechende Bauphasen gewählt: nach Verlagerung der Betriebsräume im „ehemaligen Stall“ (voraussichtlich in Container) wird dieser Teil abgebrochen und der Neubau eng an den Bestand errichtet. Nach dessen Bezug erfolgt erst der Abbruch des Erweiterungsbaus aus den 90er-Jahren, dann werden die neue Eingangssituation sowie die Stell- und Freiflächen realisiert. Weitere Zwänge entstehen durch das angrenzende Überschwemmungsgebiet, das nicht unbedeutende Geländegefälle des Grundstücks und die Erwartung historischer Substanz im Untergrund. Hierdurch ergab sich die Herausforderung, das gegebene Funktions- bzw. Raumprogramm auf nunmehr begrenztem Platz unterbringen. Aus diesen funktionalen und örtlichen Gegebenheiten resultiert letztlich die gewählte Baukörperstruktur als 3-geschossiger Baukörper mit zusätzlich aufgesetztem Technikgeschoss, in dem die Technikzentrale mit einer erforderlichen hochmodernen

Lüftungsanlage aufgrund der Platzverhältnisse und des Untergrunds untergebracht ist. Der Baukörper überkragt mit den Obergeschossen die Privatstraße um ca. 6 m (Grenzbebauung). Ein Untergeschoss wird in die Hochwasserzone aus WU-Beton gebaut. Die historische Barockbastion verläuft gemäß den Bildquellen entlang der Stützmauer. Ein kleines Stück ist oberirdisch zu erkennen, ein weiterer Teil ist an den Jahnterrassen sichtbar. Weitere Teile der Bastionsmauer sind nur noch unterirdisch vorhanden; auf diese wird gegründet.

Das Gebäude ist einfach und klar strukturiert: die Büroflächen sind zur Dreikronenstraße, die Laborzone mit Großraumlaboren und einer Geschosshöhe von 4 m zum Main hin orientiert. In der Grundrissmitte sind Sonderzonen, wie z.B. der Sensorik-Raum, angeordnet. Der Haupteingang wird in den Neubau integriert, die Erschließung erfolgt zukünftig von der Dreikronenstraße aus.

Im Sockelbereich wird eine Natursteinfassade vorgeblendet, um die Thematik der Bastionsmauer wieder aufzunehmen. Für die oberen Geschosse ist eine moderne Leichtmetallverkleidung mit großzügigen Fenstern zur Belichtung der tiefen Labore vorgesehen, das zurückgestaffelte Technikgeschoss soll eine dunkle zurückhaltende Lamellenfassade erhalten.

Die wichtigen Blickbeziehungen zum Festungsberg und zum Steinberg aus dieser Lage des Stadtraums sind bewusst. Eine Überprüfung im Stadtbild anhand von schemenhaften Visualisierungen zeigt, dass der Baukörper den aus Blickrichtung Friedensbrücke, CCW oder Viehmarktplatz zu erkennende „Baumschirm“ überragt. Durch dieses Gebäude, das sich ins - durch die im Umfeld vorhandene Bebauung - relativ inhomogene Stadtbild einfügt, soll das LGL, im Gegensatz zu heute, endlich wahrgenommen werden.

Die Kommissionsmitglieder sind sich weitgehend einig, dass das LGL eine sehr wichtige Institution für die Stadt Würzburg ist und sich auch dementsprechend präsentieren soll und kann. Jedoch überzeugt der vorgelegte Entwurf hierzu nicht. Die vorgebrachten Gründe zum Entwurf, abgeleitet aus der Machbarkeitsstudie, sind zwar erkannt, jedoch würde eine bessere und funktionalere Lösung mit einem Gesamtkonzept über das komplette Grundstück, das sich auch ins Stadtbild einpasst, erwartet, nachdem das Bestandsgebäude auch marode und eigentlich unbrauchbar für die Behörde scheint. Bei der gewählten Lösung entstehen zwei Solitäre, die nicht miteinander harmonieren und funktionieren. Dies wird auch in der Fassadengestaltung und den Fensterproportionen deutlich. Das aufgesetzte Technikgeschoss ist zu hoch bzw. störend. Es sollte entweder in den Untergrund oder in ein Nebengebäude integriert werden. Insgesamt erscheint der Neubau in sich ungünstig in den Proportionen und zu prägnant zum Schottenanger. Auch die Auskragung gefällt nicht allen. Mit der Stadt könnte über eine Ausdehnung auf das südlich angrenzende Grundstück verhandelt werden. Möglicherweise könnte der Neubau auch auf einem anderen Standort innerhalb der Stadt realisiert werden.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt überzeugt nicht und ist vor allem durch unbefriedigende Proportionen, die aus einem zu großen Raumprogramm für die zu wenig vorhandenen Flächen resultieren, dem unpassend wirkenden aufgesetzten Technikgeschoss sowie der fehlenden Interaktion bzw. Beziehung zum verbleibenden Gebäudebestand geprägt.

Das Projekt wird in der vorgelegten Planung nicht befürwortet. Eine Überarbeitung in Rücksprache mit der Stadtverwaltung ist erforderlich.

TOP 4

Flotel am Mainufer

Mergentheimer Straße 9, Main

Anhand eines Kurzfilms wird die Umgebungssituation, v.a. die Situationen entlang der Mergentheimer Straße sowie am Mainufer und vor dem Hang unterhalb des Käppele von der Ludwigsbrücke aus, verdeutlicht.

Herr Ruppert berichtet, dass in dem Areal, das zwischen der Wasserwacht und dem Minigolfplatz liegt, von ca. 1920 bis in die Kriegsjahre das Würzburger Hügelbad existierte, in dem viele Würzburger Bürger das Schwimmen erlernten. Nach dem Krieg wurde das Grundstück von einem Ehepaar erworben, dort Holzboote gebaut und ein Imbiss betrieben. Als Badestelle wurde dieser Bereich bis Mitte der 50er Jahre genutzt, als dort dann der Sportboothafen Marina einzog und die Wasser- und Uferfläche dazu gepachtet wurden. Das Ehepaar gab in den 90er Jahren den Betrieb auf. Nach Erwerb des Grundstücks im Jahr 2008 baute Hr. Ruppert den Imbiss zu einem kleinen Sommerlokal aus. Zwischenzeitlich ist die vorhandene Bausubstanz sanierungsbedürftig und der private Bootshafen unrentabel. Weil in Würzburg Hotelzimmer bzw. Appartements fehlen, kam eine Hotelnutzung in Frage. Die Idee zur Umsetzung brachte die Sichtung eines Hausboots in Holland. Ein Architekt aus Berlin hat ein entsprechendes Hausboot, das auch als Hotelzimmer genutzt werden kann, für Herrn Ruppert entworfen. Es ist modern, mit zwei Schlafzimmern für vier Personen, Küche, Bad, Wohn- und Außenbereich ausgestattet. Dieses bildet die Grundlage der Nutzungsidee, die mit dem Wasserschiffahrtsamt bereits vorabgestimmt ist. Die Nutzung als öffentliches Sommerlokal soll nicht aufgegeben werden. Der Großteil der jetzt anliegenden Boote muss jedoch verlagert werden, z.B. nach Eibelstadt. Es werden zwei Entwürfe zweier Architekturbüros vorgestellt.

Das Büro archicult hat für das Hotel einen 3-geschossigen Baukörper gewählt, der einer modernen Yacht in futuristischem Stil nachempfunden ist. Auf dem Parkdeck sind zwei Geschosse mit Hotelnutzung vorgesehen, von denen ein Steg zum Uferbereich führt. In der Wasserfläche ist neben den Hausboot-Stegen ein kleines Flussbad integriert.

Das Büro architektur² hingegen sieht einen 4-geschossigen Riegel vor. Die drei Hotelgeschosse in ökologischer Holzbauweise mit vertikal begrünter Fassade stehen auf dem massiven Parkdeck. Hierdurch wirkt die Gebäudestruktur zurückgenommen bzw. optisch verkleinert. Ein Flussbad ist bei dieser Variante nicht vorgesehen. Dafür sind die Hausboote zum Wegfahren gedacht, was es in Deutschland in der Art wohl noch nicht gibt. Möglicherweise sind andere Städte für eine solche Idee ja auch zu begeistern und bieten zukünftig auch entsprechende Liegeplätze an.

Um die Idee wirtschaftlich abzubilden sind 20 bis 24 Appartements im Hotel und 8 bis 12 Appartements auf dem Wasser vorgesehen. Es stellt sich nun die Frage, ob eine Weiterentwicklung dieser Idee sinnvoll ist bzw. inwieweit sich die Stadt Würzburg an dieser exponierten Lage eine solche Nutzung vorstellen kann.

Die Mitglieder der Kommission begrüßen eine Entwicklung an dieser Stelle. Die westliche Uferseite des Mains verlangt nach einer Öffnung und besseren Nutzung für die Öffentlichkeit. Die vorgebrachte, von allen als innovativ anerkannte Idee wird

diesbezüglich jedoch kontrovers gesehen und diskutiert:

- Es handelt sich um einen sehr interessanten Vorschlag, der vom Grundsatz her richtig erscheint und die Stadt bzw. das Mainufer aufwerten würde.
- Die Nutzungen sind so denkbar, wenn die Ausführung letztlich attraktiv und mit guter Architektur ausgestaltet wird.
- Ein wie von archicult entworfener moderner Baukörper unterhalb des Käppele erscheint nicht machbar; die Variante von architektur² ist zurückhaltender und dezenter vor dem Käppele. Der vorgesehene Hotelbaukörper riegelt jedoch die Stadt vom Main ab.
- Die Idee der Wiederherstellung des Flussbades ist reizend.
- Die Wirtschaftlichkeit eines Hotels dieser Größenordnung wird infrage gestellt.
- Ein Hotel muss nicht am Wasser sein.
- Der Charme der Hafenterrasse direkt am Wasser mit dem Konzept des kleinen Hafens und der Charakter der Uferpartie sollte nicht verloren gehen, da am gesamten östlichen Mainufer keine vergleichbar attraktive Restauration zu finden ist.
- Ein Drittel der beplanten Fläche befindet sich nur im Eigentum des Bauwerbers. Die Nutzung für den in Anspruch genommenen öffentlichen Bereich und die Wasserfläche muss auf Dauer geklärt sein.
- Vielleicht ist die vorgestellte Idee eine Option an anderer Stelle, z.B. Alter Hafen.
- Die Bucht ist stark versandet, ein Einsetzen der Boote stellt sich mittlerweile schwierig dar. Das Wasserschiffahrtsamt scheint jedoch nicht daran interessiert zu sein, das Material dort auszukoffern.
- Weitere Nutzer dieser Gewässerstelle, z.B. Ruderer, dürfen nicht behindert sein.
- Es wird die Problematik mit dem Verkehr angesprochen, der allgemein an dieser Stelle noch nicht gelöst ist. Zudem wird eine Parkplatznutzung bzw. –zufahrt über die Maria-Theresia-Promenade kritisiert.

Die Stadt ist gefordert, für das westliche Mainufer ein Konzept zu erstellen, um es der Öffentlichkeit und den Gästen besser zugänglich zu machen. Hierzu sollte man die Rahmenbedingungen abstecken und die rechtlichen Gegebenheiten ausloten bzw. die Situation ordnungsrechtlich abklären, ehe man einen Präzedenzfall schafft. Das Ergebnis muss kein Widerspruch zur vorgestellten Idee sein, es könnte aber auch ohne Hotel eine attraktive Situation für dieses Grundstück entstehen.

Stellungnahme der Kommission

Bei dem Projekt handelt es sich um eine charmante und innovative Idee, die das Potenzial dazu hat, die Attraktivierung der westlichen Mainseite anzustoßen. Die Wiederaufnahme des Flussbades wäre sehr reizvoll, der Bereich muss der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Eine Hotelnutzung ist denkbar, die jedoch abriegelnde Wirkung des Hotelbaukörpers muss überarbeitet werden.

Mit den durchgeführten Maßnahmen auf der östlichen Mainseite wurde bereits bewiesen, dass man Privatinteressen sowie die Interessen der Stadt und der Öffentlichkeit mit dem Wasser zusammen bringen kann und die breite Mehrheit vom Ergebnis begeistert ist. Daher sollte es auch in diesem Fall möglich sein.

Die städtebauliche Idee sollte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Würzburg weiterentwickelt werden.

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 am **Freitag 05.10.2018** im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

27. Juli 2018
Baureferat

Aufgestellt:
Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur

gez.

Wiegand
Geschäftsleiter
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:

gez.

Oberbürgermeister Schuchardt
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur