

## 27. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur

**Datum:** 21.07.2017  
**Ort:** Ratssaal Rathaus  
**Beginn:** 9:30 Uhr  
**Ende:** 15:10 Uhr

**Vorsitzender:** Christian Schuchardt, Oberbürgermeister

**Mitglieder:** Prof. Ferdinand Stracke, Architekt München  
Prof. Christiane Thalgott, München  
Dipl.-Ing. Norbert Diezinger, Eichstätt  
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin  
Prof. Petra Kahlfeld, Berlin  
Prof. Bernhard Winking, Hamburg  
Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV  
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat  
Thomas Schmitt, Mitglied des Stadtrats  
Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats  
Heinrich Jüstel, Mitglied des Stadtrats  
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats (9:30 – 11:00 Uhr)  
Barbara Lehrieder, Mitglied des Stadtrats (11:00 – 16:00 Uhr)  
Micaela Potrawa, Mitglied des Stadtrats  
Andy Puhl, Mitglied des Stadtrats (9:30 Uhr bis 11:00 Uhr)  
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats (ab 11:00 Uhr)  
Karl Graf, Mitglied des Stadtrats  
Raimund Binder, Mitglied des Stadtrats

**KoSA:** Peter Wiegand, Leiter der Geschäftsstelle  
Uwe Kömpel, Koordination  
Christine Lang, Koordination

**Vertreter** Eva Maria Beismann, Persönl. Mitarbeiterin des Oberbürgermeisters  
**Fachbehörden:** René Sauerteig, Fachbereichsleiter Baurecht/Bauaufsicht  
Gerhard Spenkuch, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht  
Yvonne Beck, Fachabteilungsleiterin Bauleitplanung

### **anwesende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:**

Herr Ruppert	Herr Schreiner
Herr Herr Martin	Herr Herm
Herr Kräutner	Herr Laumer
Herr Braun	Herr Pöhlmann
Frau Schmitt	
Frau Fischer	
Herr Lambers	

## Tagesordnung

- 1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**
  
- 2. Städtebauliche Entwicklung der Alten Mälzerei**  
*Frankfurter Straße 81*  
*Präsentation: Herr Ruppert, Alte Mälzerei Frankfurter Straße 81 GbR*  
*Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept*  
*3. Vorlage (Erstvorlage in der Sitzung am 21.10.2011, 2. Vorlage 17.04.2015)*
  
- 3. Neubau eines Alten- und Pflegeheims**  
*Berner Straße*  
*Präsentation: Architekt Martin, Herr Kräutner, ESW Bauträger GmbH*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*  
*2. Vorlage (Erstvorlage in der Sitzung am 15.07.2016)*
  
- 4. „Skyline Hill – Neubau Dienstleistungszentrum und Parkhaus“**  
*Leightonstraße, Hubland*  
*Präsentation: Architekt Braun, Frau Schmitt, IMG Immobilien Management*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*
  
- 5. Neubau Blasiusgasse 3, ehem. Marktbärbl**  
*Blasiusgasse 3*  
*Präsentation: Architekt Fischer, Herr Lambers, Riedel Bau GmbH & Co. KG*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*
  
- 6. Neubau eines Dienstleistungszentrums mit Waschanlage**  
*Mergentheimer Straße, Ecke Wiesenweg und Wiesenweg 47*  
*Präsentation: Architekt Schreiner, Herr Herm*  
*Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept*  
*2. Vorlage (Erstvorlage in der Sitzung am 22.04.2016)*
  
- 7. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses**  
*Mergentheimer Straße 5*  
*Präsentation: Architekt Laumer*  
*Stellungnahme zum Bauvorhaben*
  
- 8. Abbruch von 43 Bestandswohnungen und Neubau von 51 genossenschaftlichen Wohnungen mit Tiefgarage und Carsharing**  
*Neubergstraße 25, Max-Dauthendey-Straße 13, 15, 17*  
*Präsentation: Architekt Pöhlmann*  
*Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept/Bauvorhaben*

Oberbürgermeister Christian Schuchardt eröffnet um 9:30 Uhr die 2. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2017.

Die Kommissionsmitglieder Frau Professorin Regine Keller, Frau Doris Grabner, Herr Dr. Hans Steidle, Herr Dr. Thomas Gunzelmann und Herr Mughtar Al Ghusain sind entschuldigt. Frau Karin Miethaner-Vent wird ab 11:00 Uhr durch Frau Barbara Lehrieder vertreten. Herr Josef Hofmann wird von 09:30 bis 11:00 Uhr von Herrn Andy Puhl vertreten.

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.

Fr. Miethaner-Vent meldet sich zu Beginn der Sitzung zu Wort, um zum Protokoll der 26. Sitzung vom 24.03.2017 folgende Ergänzungen zu machen bzw. Hinweise zu geben:

#### Zu TOP 4 – Hans-Löffler-Haus:

Nach Ihrem Eindruck war die Meinung der Kommission nach Diskussion des Projekts eine andere, als das Ergebnis des Protokolls es ausdrückt, in welchem das Projekt befürwortet bzw. von einer Wiedervorlage abgesehen wird.

Daher soll das überarbeitete Projekt nochmals in einer Sitzung der KoSA vorgestellt werden.

#### Zu TOP 7 – Neubau eines Hörsaalgebäudes:

Ihr Hinweis auf den Bestand von alten und besonderen Bäumen im Bereich des Baufelds wurde von der Kommission nicht ausreichend gewürdigt. Nach ihrer Recherche seien in Bayern nur vier derartig alte Thuja-Bäume bekannt. Es sollte dem „Grün“ insgesamt mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Professor Baumgart informiert am Ende der Sitzung über den Stand des Projekts Kardinal-Faulhaber-Platz, mit dem die Kommission bereits in der Sitzung am 21.10.2016 befasst war:

Am 2. Juli 2017 hat ein Bürgerentscheid stattgefunden, bei dem sich das Bürgerbegehren, das einen begrünenden und bebauungsfreien Platz vorsieht, gegen das Ratsbegehren, das einen begrünenden Platz mit darunter liegender Tiefgarage zum Ziel hatte, durchgesetzt. Auf dem Platz wird derzeit bis zum Ende der Sommerpause ein Grünprovisorium hergestellt. In der Folge wird der Platz dann überplant. Hierzu wird in Kürze ein landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt.

## TOP 2

### **Städtebauliche Entwicklung der Alten Mälzerei**

Frankfurter Straße 81

*3. Vorlage (Erstvorlage in der Sitzung am 21.10.2011, 2. Vorlage am 17.04.2015)*

Nach Aufzeigen der Umfeldsituation entlang des Bohlleitenwegs, der Frankfurter Straße und mitten aus dem Areal anhand eines Videoclips weist Hr. Ruppert darauf hin, dass er im Jahr 2015 das Projekt bereits vorgestellt hat. Damals waren drei Grundstücke Gegenstand der Planung. Aufgrund langfristig gebundener Mietverträge wird das an der Frankfurter Straße angrenzende Grundstück mit Hallen (Autohaus und Ofenverkauf) nicht mehr in die Planung mit einbezogen. Hier wird die Stadt Würzburg zu gegebener Zeit ein eigenes Bebauungsplan-Verfahren durchführen. Das aktuelle Bebauungsplan-Verfahren behandelt daher lediglich den hinteren Bereich mit Mälzerei, Wohnhaus, Kindergarten und der dazu gehörigen Zuwegung.

Die Anregungen der KoSA aus der letzten Sitzung wurden aufgenommen und so weit als möglich umgesetzt. Ebenso wurden Kritiken und Hinweise der Nachbarn mit eingearbeitet. So bleibt das Gebäude „Alte Mälzerei“ in Solitärstellung erhalten und wird zum Wohngebäude umgebaut. Von den einst fünf neuen Gebäuden werden nun vier ausgeführt, wobei Haus 1 und 4 entsprechend parallel zur Alten Mälzerei sowie Haus 2 und 3 parallel zur westlichen Grundstücksgrenze angeordnet sind. Die auf der Nordseite des Grundstücks platzierten Gebäude werden mit vier Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgeführt, die beiden am südlichen Hang angeordneten Baukörper mit drei Regelgeschossen und Staffelgeschoss, wobei diese auf dem im Hangbereich parallel zum Bohlleitenweg geplanten Tiefgaragenschoss sitzen. Insgesamt werden 75 Wohneinheiten mit ca. 7.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 65 Tiefgaragen- und 35 oberirdischen PKW-Stellplätzen hergestellt, wobei ca. 20% der Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnbaus vorgesehen sind. Auf einen fünften Neubaukörper wird zugunsten eines großzügigen und begrünten Innenhofbereichs verzichtet, in dem Großbäume und eine Teichanlage ergänzt werden könnten. Die Bestandsbäume können weitestgehend erhalten werden, so wie es vom Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz gefordert ist. Als Option ist ein eingeschossiger Montessori-Kindergarten auf der begrünten Tiefgarage eingeplant, der von einem eigenen Investor finanziert würde.

Prof. Baumgart stellt zu Beginn der Diskussion aufgrund mehrerer eingegangener Briefe der Nachbarn – sowohl bei der Stadtverwaltung als auch bei Mitgliedern der Kommission – klar, dass die Bauleitplanung hoheitlichen Charakter hat, und die Kommission beim vorliegenden Projekt lediglich gefragt ist, über inhaltliche Dinge und Architektur im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zu beraten. Hierzu hat die Kommission ein Votum bereits im vorletzten Jahr abgegeben, das nun in die vorgelegte Planung eingeflossen ist. Der angedachte Wohnungsbau ist an dieser Stelle richtig; sowohl die Bebauungsdichte als auch Gebäudehöhen und Anzahl der Wohneinheiten sind vertretbar. Ein solches Projekt erfährt eine klare Priorität vor Neuversiegelungen in Stadtrandbereichen. Die Freiflächen sollten so gestaltet werden, dass die vorzusehende Bebauung dort verträglich integriert ist. Die Nachbarn können ihre Rechte im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wahren und ihre Einwände äußern. Die Entscheidung über den Bebauungsplan liegt letztlich beim Stadtrat.

Die Mitglieder der Kommission sind sich einig und erachten die nun dargestellte Variante mit der solitär gestellten „Alten Mälzerei“ und vier einzelnen Baukörpern als die richtige Wahl. Auch die Positionierung der Tiefgarage wird als grundsätzlich sinnvoll angesehen. Lediglich der vorgesehene Kindergarten wird äußerst kritisch beurteilt. Folgende Hinweise und Anregungen werden gegeben:

- Der Stellung der beiden Baukörper am Hang sieht man den Kompromiss mit den Nachbarn an. Das parallel zur „Alten Mälzerei“ gestellte Gebäude (Haus 1) sollte zumindest senkrecht zum Hang gedreht werden (= parallel zu Haus 2). Um eine Geschlossenheit aller Baukörper zu erreichen, wäre jedoch die bessere Alternative, die beiden Gebäude (Haus 1 und 2) mit den Längsseiten parallel zum Bohlleitenweg zu drehen.
- Die Tiefgarage ist zwar von der Lage her richtig orientiert, jedoch der bestehenden Topografie nicht angepasst. Einen sensibleren Umgang mit der Topografie und eine dieser gerecht werdenden Ausgestaltung wird dringend empfohlen.
- Der Kindergarten ist deplatziert und könnte beispielsweise in einem Gebäude integriert sein. Der Standort ist wegen der darunter liegenden Tiefgarage – sowohl wegen der Einfahrt als auch der erforderlichen Entlüftung – und der Nordhang-Lage nicht sehr attraktiv, die Erschließung schwierig und nicht nachvollziehbar. Eventuell könnte der Höhensprung der Tiefgarage genutzt und das Kindergarten-Gebäude an diese Kante verschoben werden. Mit gleichzeitiger Eliminierung der hart ausgebildeten Hangkante und einer „weichen“ Modellierung der Topografie könnte der Kindergarten zugänglicher bzw. öffentlicher gemacht werden. Eine direkte Zufahrt zum Kindergarten wird nicht für erforderlich gehalten, ein kombinierter Fuß- und Zufahrtsweg sogar als gefährlich erachtet. Über zumindest eine fußläufige Anbindung des Kindergartens vom Bohlleitenweg aus sollte nachgedacht werden.

## **Stellungnahme der Kommission**

Die vorgestellte Planung stellt eine deutliche Verbesserung zu allen in der Sitzung vom 17.04.2015 diskutierten Varianten dar. Lediglich die Stellung der beiden Gebäude am Hang, der Umgang mit der vorhandenen Hangtopografie sowie die Platzierung des Kindergartens mit seiner Erschließung sind nochmals zu überdenken.

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

## TOP 3

### Neubau eines Alten- und Pflegeheims

Berner Straße

2. Vorlage (Erstvorlage in der Sitzung am 15.07.2016)

Nach dem einführenden Film mit Darstellung der Umgebung stellt Architekt Martin das überarbeitete Projekt vor. Der ursprüngliche Entwurf war sehr am Planungsrecht orientiert, das von einer Blockrandbebauung ausgeht bzw. eine solche zulassen würde. Der neue Entwurf hingegen wurde aus den Anregungen der Kommission entwickelt und die historische Bedeutung des „Gut Heuchelhof“ für den Stadtteil wurde berücksichtigt. So fand aufgrund von Gesprächen mit potenziellen Trägern eine funktionale Neukonzeption statt, bei der eine entsprechende Form gefunden wurde. Diese stellt sich als dreigliedrige Bauform mit eindeutigen Zuordnungen der Nutzungen dar. Zudem sind die Baukörper so weit als möglich vom Gut Heuchelhof abgerückt situiert, die Abstandsflächen fallen nach Abstimmung mit der Stadt Würzburg teilweise auf städtische Flächen. Die Höhenabwicklung der geplanten Gebäude, die mit einem begrünten Flachdach abschließen, ordnet sich dem Gut Heuchelhof unter. Die Erschließung erfolgt über den an der nordwestlichen Grundstücksecke zusammengefassten Erschließungsbereich mit 16 Stellplätzen für Besucher und einer Einfahrt ins Hanggeschoss mit weiteren 20 Stellplätzen. Dort sind neben dem Haupteingang der ambulante Dienst, die Tagespflegeeinrichtung und ein Tagescafé im Verbindungsbereich platziert. In den darüber liegenden Geschossen sind 18 Seniorenwohnungen auf 3 Etagen verteilt und insgesamt 78 Pflegeplätze in jeweils zwei Pflegewohngruppen mit 13 Bewohnern und gemeinsamen Aufenthaltsbereichen je Regelgeschoss vorgesehen. Im Freibereich sind gemeinsam nutzbare Flächen für alle Bewohner eingeplant; zudem lässt die Gebäudestellung eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zu.

Die Kommissionsmitglieder loben das Ergebnis der überarbeiteten Planung. Die Antwort mit der Erzeugung einer neuen städtebaulichen Situation ist richtig. Durch die Orientierung der Baukörper werden wertvolle Freiräume gewonnen und es entsteht eine „grüne Lunge“ als Übergang. Lediglich die Tiefgarageneinfahrt sollte in Richtung Süden verschoben werden, um eine gefährliche Kreuzung mit Fußgängern zu vermeiden, zumal sie auch der Anlieferung dienen soll. Zudem sollte die Zufahrt und der Parkplatz (evt. mit Pergola) einer sensiblen gartenbaulichen Gestaltung unterzogen werden. Vielleicht lässt sich sogar noch eine Reihe der oberirdischen Stellplätze in der Tiefgarage integrieren. Auch wird die Ausbildung der Flure mit Ausblick am Ende ins Freie lobend erwähnt. Es wäre zu wünschen, dass die Wahl der Materialien letztlich der hohen Qualität des Entwurfs gerecht wird.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt wird als sehr gelungen erachtet, die Überarbeitung hat sich ausgezahlt. Es sollte auf eine gute Materialwahl geachtet werden. Zur Gestaltung der Frei- und Grünräume wird eine landschaftspflegerische Begleitplanung empfohlen.

Das Projekt wird befürwortet.

## TOP 4

### **„Skyline Hill – Neubau Dienstleistungszentrum und Parkhaus“** Leightonstraße, Hubland

Fr. Schmitt stellt die Immobilien-Management GmbH (IMG) als Tochter der WVV vor und erklärt die Absicht des sich über ca. 10.000 m<sup>2</sup> erstreckenden Skyline-Hill-Dienstleistungszentrums mit Parkhaus, in dem Verwaltungs-, Büro- und Wohnflächen sowie Gastronomie und Konferenzräume angeboten werden sollen.

Architekt Braun berichtet über eine durchgeführte Bedarfsstudie, aus der der Entwurf als Ergebnis einer Untersuchung verschiedener Gebäudetypologien und Massengestaltungen hervorgegangen ist. Zur Auswahl kommt ein viergeschossiger u-förmiger Baukörper als Dienstleistungszentrum mit begrünem Flachdach und atriumförmigem Innenhof sowie ein Parkhaus mit nahezu quadratischem Grundriss, entsprechend den Vorgaben des Gestaltungshandbuchs, welches großvolumige Bauten vorschlägt. Erschlossen wird das barrierefreie dreiflügelige DLZ zentral über den Innenhof von der Leightonstraße aus. Im Mittelflügel sind vorwiegend die Sondernutzungen wie Gastronomie im EG mit Ausdehnung als Freigastonomiebereich in den Innenhof, Konferenzräume oder Apartments zum „Wohnen auf Zeit“ für z.B. Gastprofessoren oder umliegende Firmen untergebracht, während Nord- und Südflügel Büroräume beherbergt. Durch die Anordnung der Treppenhäuser wird die Dreigliederung des Gebäudes nach außen sichtbar gemacht. Gleichzeitig ist hierdurch sowohl eine separate Nutzung als auch eine Zusammenschaltung der Einheiten möglich. Es sind viele verschiedene und flexible Büronutzungen möglich, von Einzelbüro über „Open Space“ bis zu Co-Working-Zonen, ermöglicht u.a. durch das gewählte 1,25m-Raster für einen modularen Innenausbau. Denkbar wäre eine Metallfassade, z.B. auch aus Aluminium, oder aber ein kostengünstigeres Wärmedämmverbundsystem.

Auch das Parkhaus als offene Großgarage mit Streckmetallfassade wird von der Leightonstraße aus erschlossen, ist im Split-Level-System aufgebaut und so geplant, dass es in zwei Abschnitten gebaut werden kann. Durch das Anbringen von farbigen Lamellen in Höhe des 2. OG soll an den Fassaden die Zusammengehörigkeit der beiden Baukörper ablesbar sein. Auch die Sockelzone des Parkhauses soll offen gestaltet sein, um einen Bezug zum farbig abgesetzten Sockelbereich des DLZ herzustellen. Die Farbstudien zeigen ein in hellem Farbton abgesetztes EG als Sockel mit dunkel getönten Obergeschossen bzw. ein dunkel abgesetzter Sockel mit hell getönten Obergeschossen. Die gebäudeübergreifenden Lamellen sind in einem grünen oder orangenen Farbton gezeit.

Eine qualifizierte Freiflächenplanung ist parallel in Arbeit. Eine Fassadenbegrünung ist aus verschiedensten Erwägungen nicht vorgesehen; dafür soll jedoch u.a. um das Parkhaus eine weitere Baumreihe ergänzt werden.

Die Mitglieder der Kommission stellen eindeutig klar, dass es sich bei vorliegendem Projekt um ein Pilotprojekt handelt, das als Zentrum des Gewerbegebiets mit städtebaulicher Ausstrahlungswirkung und demzufolge als Referenzpunkt zu betrachten ist. Es muss somit dem von der Stadt an den neu entstehenden Stadtteil Hubland vorgegebenen hohen Qualitätsmaßstab Rechnung tragen. Den ersten Gebäuden kommen also eine besondere Verantwortung und einen prägenden Charakter bzw. Ausstrahlungswirkung zu, insbesondere auch der Art, zukunftsfähige Formen zu finden.

Dem vorgestellten Konzept werden zwar einige richtige Ansätze und Ideen zugestanden, jedoch wird das stadträumliche Konzept in Frage gestellt. Dem Projekt fehlt eine eindeutige optische Adresse und muss daher anders ausgebildet sein. Das Gebäudeensemble, das vielleicht gar keines sein will, wirkt als anonymes stadträumliches Autist. Dies wird durch die Anordnung einer zweiten Reihe Bäume an allen Seiten der Straße, womit gleichzeitig der Abstand zum öffentlichen Raum erweitert wird, bekräftigt. Der Versuch, den Innenhof mit einer großen Geste an den Straßenraum anzubinden, gelingt leider nicht; der angrenzende Straßenraum bleibt ein uncharmanter „Fahrraum“, die Chance auf Einbindung dieses öffentlichen Raums ist damit vertan. Auch die Qualität des Innenhofs leidet unter dem benachbarten Parkhaus. Hier könnte vielleicht die Gastronomie als „4. Fassade“ angesiedelt werden. Zudem ist ein „Atrium“ als Mitte oder „Marktplatz“ zu verstehen, und sollte dann dementsprechend ausgestaltet werden. Wenn schon keine Öffnung zum öffentlichen Stadtraum gewünscht ist, dann müssen sich alle Ein- und Ausgänge auf diesen Marktplatz konzentrieren.

Die Artikulation des Dienstleistungszentrums ist nicht so gut gelungen, es sollte unabhängig und zukunftsorientiert an der Arbeitswelt von morgen sein und könnte somit als Signal für den Beginn einer neuen Arbeitswelt der Zukunft dienen. Der gewählte Gebäudetypus ist als verpasste Chance zu werten.

Dem Parkhaus kommt eine große Bedeutung zu. Dies muss so ausgelegt sein, dass ein konzentriertes Angebot zum Parken, zum Umsteigen auf Fahrräder oder ÖPNV bzw. eine Elektro-Tankstelle funktioniert. Die einzelnen Funktionen müssen eindeutig erkennbar und aufeinander abgestimmt sein. Dies auch im Hinblick darauf, dass sich vermutlich bereits in fünf Jahren der Bedarf und die Funktionen schon wieder verändert haben. Es muss berücksichtigt werden, dass die Einfahrt auch gleichzeitig Eingang ist, daher müssen alle Verknüpfungen zusammengeführt werden und dort stattfinden. Stellplätze für höhere Fahrzeuge und v.a. Wohnmobile sollten im Parkhaus mit angeboten werden. Es wird empfohlen, die Funktionalitäten nochmals genau zu überprüfen.

Die Bebauung des Quartiers sollte nicht auf diese Art gestartet werden. Das Projekt kann so nicht als Vorbild für andere Vorhaben dienen. Es sollte nicht versucht werden, die beiden verschiedenen Nutzungen als Einheit darzustellen. Vielleicht könnte als Ansatz eine klarere Höhendifferenzierung zur Schaffung eines eigenen Ambientes herangezogen werden. Auf eine behutsame landschaftspflegerische Begleitung ist besonderen Wert zu legen.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt hat als Pilotprojekt für das Gewerbegebiet im neu entstehenden Stadtteil Hubland einen „Leuchtturmcharakter“. Eine Überarbeitung sowohl hinsichtlich der Funktionsanordnung als auch der Gestaltungssprache mit Berücksichtigung des Fernwirkungsaspektes sowie der Frage der Erschließung einschl. der zukünftigen Ausrichtung und Funktionalität wird daher dringend empfohlen.

Eine Wiedervorlage des überarbeiteten Projekts wird von der Mehrheit der Kommissionsmitglieder gewünscht. Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

## TOP 5

### Neubau Blasiusgasse 3, ehem. Marktbärbl

Blasiusgasse 3

Nach dem einführenden Filmclip verdeutlicht Hr. Lambers anhand einiger Bilder die Bestandssituation in der Blasiusgasse. Das jetzige Gebäude ist eingeschossig mit einer als Glasbau eingehausten Dachterrasse. Das Objekt wurde von Riedel Bau Anfang 2017 erworben, zusammen mit einem Vorbescheid vom Juni 2016, der eine Rekonstruktion in historischem Stil von 1912 vorsieht, von Reidel Bau aber nicht umgesetzt werden soll. Hier soll eine in die Bauflucht der beiden Nachbargebäude zurückversetzte moderne Fassadengestaltung Zukunft finden.

Architekt Fischer bescheinigt der Ausführung nach Vorbescheid eine nicht optimale Belichtung und Erschließung sowohl eines Ladenlokals als auch einer Gastronomie. Das Gebäude soll über die Fassade möglichst geöffnet werden, um eine maximale Belichtung in die Tiefe zu erreichen. Die Breite der Gasse liegt bei ca. 5,5 m, eine Wahrnehmung der Fassade ist daher nur in Schrägansicht möglich. Vorgestellt werden zwei Varianten: zum einen eine moderne dreigeschossige Glasfassade mit Aufnahme der benachbarten Traufhöhen und Weiterführung mit Verschwenkung im Dachbereich und zum anderen eine Lochfassade mit großen Fensteröffnungen und einseitiger Aufnahme der benachbarten Traufe sowie der Ausbildung eines mittigen Zwerchhauses im DG.

Die beiden Varianten wurden von den Mitgliedern der Kommission konträr diskutiert. So haben sich einige für die mutige Ausbildung einer Glasfassade ausgesprochen, da sie einen modernen Akzent setzt. Diese sei in der Gasse aber völlig überzogen und stelle sich in Realität lediglich als „schwarzes Loch“ dar, mit der höchstens noch ein Spiegeleffekt erreicht wird. Damit sei das Haus selbst sozusagen beseitigt. Zudem ist die Fassade in der Regel bei Büronutzung bis auf Brüstungshöhe zugestellt. Des Weiteren müsse man Rücksicht auf die Ansprüche der Nutzer nehmen, die sich hinter der Fassade auch Wohlfühlen und nicht unter ständiger Beobachtung stehen wollen.

Daher bevorzugt die Mehrheit der Mitglieder eine vernünftige Weiterentwicklung der Lochfassade – vielleicht als Putzfassade -, das auch diesem Haus ein Gesicht, eine Identität verleiht. Die sich hinter den Fenstern verbergenden Nutzungen (Gaststätte im EG, Büro / Wohnen in den Obergeschossen) sollten an der Fassade ablesbar sein. Ein Nutzungsmix mit Wohnungen werde an dieser Stelle begrüßt.

### **Stellungnahme der Kommission**

Es sind beide Varianten durchaus vorstellbar, wobei die Mehrheit der Kommissionsmitglieder sich aufgrund der eventuell auftretenden negativen Auswirkungen einer Glasfassade an dieser Stelle für eine Weiterentwicklung der Lochfassaden-Variante ausgesprochen hat.

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

## TOP 6

### **Neubau eines Dienstleistungszentrums mit Waschanlage**

Mergentheimer Straße, Ecke Wiesenweg und Wiesenweg 47

2. Vorlage (Erstvorlage in der Sitzung am 22.04.2016)

Anhand eines Films wird die Umgebungssituation verdeutlicht. Architekt Schreiner geht auf die heterogene Ortseingangslage von Heidingsfeld mit unterschiedlichster Nachbarbebauung von ein- bis dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebauten bis zum gegenüberliegenden Wohnhochhaus ein.

Das Grundstück liegt direkt an der Ecke Wiesenweg / Hauptachse Mergentheimer Straße. Die Nutzung des Baugrundstücks wird in drei Zonen eingeteilt: Waschplatz im Norden, Parken in der Mitte und das Gebäude im Süden, wobei der Baukörper längs zum Wiesenweg ausgerichtet und nahe an der Mergentheimer Straße platziert wird. Im Erdgeschoss befindet sich der ca. 750 m<sup>2</sup> große Drogeriemarkt, der Zugang - als offener transparenter Eingang gestaltet - liegt in der nordwestlichen Ecke direkt am Parkplatz. In unmittelbarer Nähe - leicht versetzt in südlicher Richtung - ist der Eingang zum Dienstleistungszentrum in den Obergeschossen angeordnet. Der Zugang

und die Zufahrt zur Tiefgarage und den Lagerflächen des Drogeriemarktes erfolgt entlang der östl. Grenzseite neben dem Gebäude. Die Tiefgarage fasst 64 PKW-Stellplätze über Doppelparker. Auf der Freifläche werden weitere 35 Stellplätze angeboten.

Das Gebäude ist dreigeschossig mit Staffelgeschoss geplant, bei dem Dachterrassen im Nordosten und Südwesten vorgelagert sind. Es ist durch eine Mäandrierung und Fensterbänder horizontal gegliedert, um die Massivität der glänzenden Metall-Fassade aufzulockern und dem Gebäude eine Leichtigkeit zu verleihen. Das Treppenhaus soll z.B. mit Streck-, Ornament- oder Lochmetall verkleidet werden, um eine interessante Wirkung in den Innenräumen zu erhalten.

In einer regen Diskussion der Kommissionsmitglieder wird deutlich, dass an dieser Stelle einiges an Konfliktpotenzial zu bewältigen ist. Zum einen ist es sehr erfreulich, dass die 40 bis 50 Jahre alte Brache am Ein- und Ausgang von Heidingsfeld endlich bebaut werden soll, zum anderen jedoch ist an dieser Stelle eine optische Adresse gefragt. Eine Betonung zur Mergentheimer Straße sollte unbedingt erfolgen, daher muss diese Seite unbedingt als Vorderseite ausgebildet werden. Das Gebäude sollte der Straße hier nicht die Rückseite zuwenden. Leider wurde die Priorität in erster Linie auf die Funktionalität gelegt.

Des Weiteren wird die Ausbildung der Fassade kritisiert. Die Ausformung des Mäanders wurde nicht konsequent durchgeführt. Die Aufteilung und Mäanderhöhen sind unterschiedlich, das Mäander wirkt lediglich als unnötige Applikation. Es ist unklar, warum das Fensterband über das 2. und 3. OG zusammengefasst ist und das im 1. OG einzeln ausgeführt wird. Auch die Dachterrassen sind nicht unumstritten u.a. wegen der Nachbarschaft einer viel befahrenen vierspurigen Straße mit Straßenbahn und der Eisenbahntrasse. Insgesamt wird der bauliche Ausdruck hinterfragt.

An der Ausgestaltung der Freiflächen ist ebenfalls noch Feinschliff erforderlich. So sind die Stellplätze wohl zu nah am Eingang des Drogeriemarktes positioniert. Die erforderliche Vorzone erscheint zu gering. Die an der Mergentheimer Straße angeordneten Bäume stören die bauliche Präsenz; sie kaschieren lediglich etwaige Unstimmigkeiten der Planung und sind dort nicht erforderlich; sie sollten im nördlichen Grundstücksteil mit untergebracht werden.

Auch wenn vermutlich die allermeisten Kunden nur mit dem PKW anfahren, sollte über eine Verlegung des Eingangs nachgedacht werden. Hierzu wäre z.B. ein Spiegeln des Gebäudes über die kurze Achse denkbar, mit Orientierung des Eingangs auf der Westseite in Richtung Süden (zur Mergentheimer Straße hin). Eine Distanz von ca. 50 bis 60 m zum Parkplatz dürfte zumutbar sein. Die Konflikte zwischen Parken, Anlieferung und Zufahrt zur Tiefgarage sind organisatorisch lösbar. Somit könnte auch die Frage der Präsentationsseite zur Mergentheimer Straße gelöst werden.

Die verkehrstechnischen Probleme mit der Anfahrbarkeit des Grundstücks sowohl aus Richtung Würzburg als auch aus Richtung Heidingsfeld wurden angesprochen; sie sind jedoch an anderer Stelle zu lösen.

### **Stellungnahme der Kommission**

Die Formensprache geht weit über die in der direkten Nachbarschaft vorhandene hinaus und scheint überformt. Sie sollte gemäß den gegebenen Anregungen überarbeitet werden, um ein Baugenehmigungsverfahren einleiten zu können.

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

## TOP 7

### Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Mergentheimer Straße 5

Ein Video gibt zu Beginn einen Einblick in die städtebauliche Umgebungssituation, den Hr. Laumer anhand von Bestandsbildern der bestehenden Bebauung des Grundstücks mit Wohnhaus an der Mergentheimer Straße und dem zu beseitigenden Waschstraßengebäude vervollständigt. Das Grundstück soll mit einer Wohnbebauung und dazugehörigen Garagen über die komplette Grundstücksbreite zum Main hin ergänzt und an die jeweilige Nachbarbebauung angeschlossen werden. Ursprünglich war ein Flachdachgebäude zur Auflockerung der Ansicht geplant. Seitens der Stadtplanung und der Bauaufsicht wurde die Ausbildung eines Walmdachgebäudes nahegelegt, das sich an dem linken Nachbargebäude orientiert. Geplant ist ein zweigeschossiges, symmetrisch aufgebautes Walmdachgebäude, in dem im Erdgeschoss Wohnungen, der Zugang zu den OG- und DG-Wohnungen und Garagen sowie im Obergeschoss und Dachgeschoss je 2 Wohnungen, die zur Mainseite hin orientiert und mit Flachdachterrassen bzw. zurückspringenden Dachloggien untergebracht sind. Das Gebäude soll eine Putzfassade und Holzfenster erhalten. Fenster- und Erker sollen mit Natursteinumrandungen versehen werden. Das Dach wird mit einer Schiefereindeckung ausgeführt. Eine Untersuchung der Nachbarbebauung hat ergeben, dass die Nutzungsziffern wesentlich unter denen der nachbarschaftlichen Bebauungen liegen.

Von den Kommissionsmitgliedern wird auf die Fernwirkung von der Mainpromenade aus hingewiesen. Das darüber liegende Käppele bringt eine große Verantwortung gegenüber der Ausgestaltung mit sich. Der Schluss der „Baulücke“ und die geplante Kubatur erscheinen angemessen, die Wahl der Materialien und des Walmdachs mit wenig perforierter Fläche wird begrüßt. Folgende Kritikpunkte werden geäußert:

- Die Zwerchhäuser erscheinen unangemessen, die Maßstäblichkeit stimmt nicht, die Glas- bzw. Fensterflächen sind zu groß.
- Das Dach wirkt durch die Zwerchhäuser und die Loggia-Einschnitte unruhig.
- Die Ausgestaltung passt nicht in die Häuserreihe hinein; sie ist nicht stadtbildverträglich
- Mit Garagenbauten werden Solitäre verknüpft und die Maßstäblichkeit genommen; eine Freistellung des Gebäudes sollte gewahrt werden
- Von einer strikten Symmetrie sollte abgesehen werden
- Walmdach sollte über Anbaubereich zur Straße hin fortgeführt werden

### **Stellungnahme der Kommission**

Sowohl das geplante Volumen als auch die Ausrichtung und die Nutzung sowie die Dachform werden an dieser Stelle für richtig erachtet. Die Baukörpergestaltung ist jedoch hinsichtlich der strikten Symmetrie, der Solitärstellung, der Maßstäblichkeit der Fenster, der Zwerchhäuser und der Beruhigung des Daches zu überarbeiten und zurückhaltender – z.B. am Nachbargebäude orientiert – auszuführen.

Das Projekt wird fortgeschrieben.

## TOP 8

### **Abbruch von 43 Bestandswohnungen und Neubau von 51 genossenschaftlichen Wohnungen mit Tiefgarage und Carsharing**

Neubergstraße 25, Max-Dauthendey-Straße 13, 15, 17

Im Film werden die Bestandsbauten, die ersetzt werden sollen, vorgestellt.

Architekt Pöhlmann erklärt, dass ursprünglich eine umfangreiche Sanierung des Bestandes vorgesehen, jedoch aufgrund verschiedenster Untersuchungs-Ergebnisse nur schwer möglich war. Daher rührt die Entscheidung für einen Neubau mit einem nur unwesentlichen Kostenmehraufwand. Der Bestand aus den Jahren 1925 bis 1928 weist Holzbalkendecken mit großen Durchbiegungen und Verformungen auf, die teilweise marode Bausubstanz sei nur schwer auf die aktuellen Brandschutzanforderungen, usw. nachzurüsten bzw. zu kompensieren. Der Gebäudekomplex steht nicht unter Denkmalschutz und müsste deswegen nach der Sanierung die Vorgaben der EnEV einhalten. Das Erscheinungsbild entspräche durch die erforderlichen Maßnahmen, z.B. Wärmedämmverbundsystem, nicht mehr dem heutigen. Zudem sind keine Stellplätze vorhanden und mit dem Neubau könne eine Erhöhung der Wohnfläche von 2.816 m<sup>2</sup> auf 3.630 m<sup>2</sup> mit gleichzeitiger Erhöhung der Wohnqualität und Barrierefreiheit erreicht werden. Gemäß dem aktuellen Schallschutzgutachten könne der durch Bahn und Kantstraße verursachte Verkehrslärm über die von der Bahn zu errichtenden Schallschutzmauer und Fenster mit erhöhter Schallschutzklasse ausgeglichen werden.

Der vorgesehene 4- und 5-geschossige Neubau stellt sich in nur leicht veränderter Grundrissform dar, bei dem aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorgaben eine Winkelstellung angepasst werden muss. Der Grundrisszuschnitt ist dennoch schwierig, die Problematik der Abstandsflächen müsste in einem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden. Eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen ist unter dem Gebäude vorgesehen. Die baurechtlich geforderte Anzahl an Stellplätzen kann jedoch nicht komplett nachgewiesen werden. Die Wohnungen sind erschlossen über Laubengänge, die teilweise gleichzeitiger als 2. Rettungsweg dienen. Es sind 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Balkonen eingeplant. Die oberen Geschosse haben ein Flachdach mit extensiver Begrünung und teilweise Dachterrassen. Die Dachaufsicht erhält generell extensive Begrünung.

Die Mitglieder der Kommission sind sich mehrheitlich einig darüber, dass der Stadt Würzburg mit Abbruch dieser Gebäude ein Stück Identität und Kultur verloren geht und ein Stück Stadt damit aufgegeben wird. Daher sei ein Erhalt als bauliches Zeugnis der Stadtgeschichte wichtig und, auch wenn diese nicht unter Denkmalschutz stehen, einem Ersatzneubau vorzuziehen. Es wird befürchtet, dass die Situation von der Wirtschaftlichkeit diktiert ist. Auch wenn die Bausubstanz nicht erhaltenswert erscheint, so sollten doch alle Anstrengungen gemacht werden, diese zu retten.

Folgende Kritikpunkte wurden geäußert:

- Der Grund für einen Neubau erschließt sich nicht und ist nicht nachvollziehbar. Vorteile können nicht erkannt werden, der Bestandsschutz wird aufgegeben.
- Die Argumentationsweise für den Abbruch und Neubau ist sehr technisch.
- Häuser dieser Zeit müssen die heutigen Anforderungen nicht erfüllen, sie haben den Krieg überstanden und sind sowohl Zeitzeuge als auch Zeitgenosse.

- Die Bausubstanz entspricht zwar nicht heutigen Anforderungen, kann aber sehr wohl saniert und modernisiert werden und behält dadurch seinen Charme.
- Erfahrungen haben gezeigt, dass die Bausubstanz solcher Gebäude i.d.R. in Ordnung ist und erhalten werden kann; Kompensationsmaßnahmen sind möglich.
- Der Charme der Gebäude geht unwiederbringlich verloren. Emotionale und geschichtliche Komponenten sind in die Betrachtung mit einzubeziehen.
- Wohnungen und Häuser in der Art sind sehr gefragt.
- Eine Einsparung von bis zu 30% Energie ist allein durch Austausch der Heiztechnik möglich.
- Die Geschossigkeit des Neubaus wird nicht reduziert, obwohl die Abstandsflächen deutlich nicht einzuhalten sind.
- Ersatzbau als „Wohnmaschine“ bietet größtenteils Wohnungen mit einseitiger Belichtung und vorgesetztem Laubengang.
- Schlafzimmer hinter einem Laubengang und zur Bahntrasse hin ausgerichtet sind nicht akzeptabel.
- Junge Familien wollen sicher nicht in einem solchen Wohnblock leben.
- Für den Neubau ist baurechtlich noch nicht alles geklärt. Eine Änderung der Baumasse ist mit in Erwägung zu ziehen, was die Wirtschaftlichkeit womöglich wieder in Frage stellt.

Abschließend wird festgestellt, dass es allein Sache des Bauherrn ist, ob eine Sanierung mit allen Risiken durchgeführt oder ein Neubau erstellt wird. Man könne lediglich zu einer Sanierung appellieren, da die Gebäude nicht in der Denkmalliste geführt sind und somit die Handhabe fehlt. Es sollte jedoch nicht vergessen werden, dass sämtliche sicherheitstechnischen Aspekte im Verantwortungsbereich des Bauherrn liegen und die Behörde die Einhaltung derer immer wieder strikt einfordert. Der Wohnungsgenossenschaft Frauenland Würzburg e.G. wird großer Respekt für die wertvollen Beiträge gezollt und grundsätzlich ein Bemühen und Durchführen vorbildlicher Projekte bescheinigt. Dies gilt sowohl im Bewahren von Altbauten als auch im Steigern von Wohnqualität, bei denen wirtschaftliche Erwägungen sicher immer mit zu betrachten sind.

### **Stellungnahme der Kommission**

Die Dachformen und Gebäudetypologie sind prägend, ein derartiger baulicher Vorkriegsbestand ist im Stadtgebiet rar. Insofern ist dies ein bewegendes Thema, das unter allgemeinem öffentlichen Interesse steht. Daher sollte genau geprüft werden, ob es tatsächlich unter Abwägung aller – auch der wirtschaftlichen – Aspekte undenkbar ist, diese Bauten zu erhalten.

Das Projekt wird fortgeschrieben.

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 20.10.2017** im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

24. August 2017  
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