

# Ergebnisprotokoll der Kommission für Stadtbild und Architektur

---

## 1. Sitzung 2012 der Kommission für Stadtbild und Architektur

**Datum:** 27.01.2012  
**Ort:** Rathaus, Ratssaal  
**Beginn:** 09:15 Uhr  
**Ende:** 16:50 Uhr

**Vorsitzender:** Georg Rosenthal, Oberbürgermeister

**Mitglieder:** Prof. Christiane Thalgott, München  
Arch. Dipl.-Ing. Norbert Diezinger  
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin  
Prof. Petra Kahlfeldt, Berlin  
Prof. Bernhard Winking, Hamburg  
Prof. Ovis Wende, freischaff. Künstler / BBV  
Dr. Thomas Gunzelmann, Denkmalpfleger vom LfD  
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat  
Kulturreferent Muchtar Al Ghusain  
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger  
Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats  
Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats  
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats  
Karl Graf, Mitglied des Stadtrats  
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats

**KoSA** Wolfgang Fey, Leiter der Geschäftsstelle  
Petra Hoffmann, Koordination

**Vertreter- / in  
Fachbehörden** Dr. Hülya Bandak, Fachbereichsleiterin Baurecht/Bauaufsicht  
Gerhard Spenkuch, Bauaufsicht

### anwesende Bauherren und Architekten

Herr Rosentritt	Herr Meyer
Herr Christner	Herr Stang
Herr Schweser	Herr B. Bruckner
Herr Wegner	Herr Köster
Herr Waldbröl	
Herr Hofmann	
Herr Stahl	
Herr Menig	
Herr Lambers	
Herr Eckert	
Herr Herrmannsdörfer	
Herr Neubarth	
Herr Wirth	
Herr Fischer	
Herr Thomas	
Herr Seidl	
Herr Mack	
Herr Rathmann	

## Einladung

zur 1. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur in diesem Jahr  
am Freitag, 27. Januar 2012, um **09:00** Uhr  
im Ratssaal des Rathauses, Rükckermainstraße 2

## Tagesordnung

### **1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**

Bekanntgabe:

XXXL Neubert, Stadtbaurat Baumgart zum Ergebnis des  
Architektenwettbewerbs

### **2. Neubau einer Wohnanlage mit 64 Wohneinheiten und Tiefgarage**

August-Sperl-Straße 2

*Präsentation: Herr Rosentritt, Arch. Christner*

Stellungnahme zum überarbeiteten Bauvorhaben  
(Wiedervorlage)

### **3. Abbruch des Bestandes sowie Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen und vier Stellplätzen**

Laufgasse 19, Ecke Dreikronenstraße

*Präsentation: Arch. Schweser*

Stellungnahme zum überarbeiteten Bauvorhaben  
(Wiedervorlage)

### **4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark am Neuberg“**

Unterer Neubergweg

*Präsentation: Arch. Wegner, Prof. Ulbrich, Herr Waldbröl*

Stellungnahme zur Weiterentwicklung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
(Wiedervorlage)

### **5. Umnutzung des Pflegeheimes „Zehnthof“ in Heidingsfeld in eine Wohnanlage**

Klosterstraße 44/46

*Präsentation: Stadtbau Würzburg, Arch. Stahl*

Stellungnahme zur Sanierung des Bestandsgebäudes und Errichtung eines  
Neubaus

### **6. Wohnbebauung**

Tellsteige 10, 12 und Schlossgasse 1

*Präsentation: Arch. Menig*

Stellungnahme zum vorgesehenen Bauvorhaben

## **7. Platz'scher Garten – Benediktinerkloster**

St. Benedikt Straße 1

*Präsentation: Herr Lambers, Arch. Eckert*

Stellungnahme zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes  
(Wiedervorlage)

## **8. Neubau eines Seniorenwohncentrums**

Frankfurter Straße 19

*Präsentation: Herr Herrmannsdörfer, Arch. Wirth*

Stellungnahme zum vorgesehenen Bauvorhaben

## **9. Klärwerk Würzburg I 2011**

Mainaustraße 54

*Präsentation: Arch. Fischer*

Stellungnahme zum vorgesehenen Projekt

## **10. Nordbayerisches Anwenderzentrum für ultrahochauflösende Analytik (NBAA) mit Zentrum für innovative Nano-Technologie (ZINT)**

Hubland, Theodor-Boveri-Weg

*Präsentation: Herr Thomas, Arch. Seidl, Arch. Mack, Arch. Rathmann*

Stellungnahme zum Bauvorhaben

## **11. Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage**

Steinachstraße 5

*Präsentation: Herr Meyer, Arch. Stang*

Stellungnahme zum vorgesehenen Bauvorhaben

## **12. Aufstockung eines Bürogebäudes um ein Staffelgeschoss und Errichtung einer Garage**

Kantstraße 31

*Präsentation: Herr Reizel, Arch. Kriesinger*

Stellungnahme zum vorgesehenen Projekt

## **13. Wohnen für alle Generationen in der Stadt**

Kartause

*Präsentation: Arch. B. Bruckner, Herr Ulbrich, Herr Waldbröl*

Stellungnahme zum Entwurf der Wohnbebauung

## **14. Neubau Mensateria**

Campus Hubland Nord

*Präsentation: Herr Köster, Arch. Seidl, Arch. Mack*

Stellungnahme zum vorgesehenen Bauvorhaben

## Protokoll

Oberbürgermeister Georg Rosenthal eröffnet um 09:20 Uhr die 1. öffentliche Sitzung im Jahr 2012 der Kommission für Stadtbild und Architektur im Ratssaal des Rathauses.

Zu Beginn informiert der Vorsitzende, dass Stadtrat Thomas Schmitt sich von Stadtrat Wolfgang Roth vertreten lässt.

Auch Prof. Stracke musste wegen plötzlicher Erkrankung absagen. Die Vertretung übernimmt somit die ständig anwesende Vertreterin Prof. Petra Kahlfeldt.

Stadtrat Heinrich Jüstel musste ebenfalls kurzfristig absagen, seine vorgesehene Vertretung Herr Werner Loew ist ebenfalls verhindert.

Stadtrat Dr. Klaus Zeitler hat sein späteres Kommen mitgeteilt.

Die Beschlussfähigkeit kann trotz der nicht anwesenden Mitglieder der Kommission festgestellt werden, Oberbürgermeister Georg Rosenthal ruft danach den ersten Tagesordnungspunkt auf.

## TOP 1

### 1.1 Festlegung der Tagesordnung

Die in der Einladung angekündigte Tagesordnung bleibt unverändert.

### 1.2 Bekanntgaben

#### **Architekturwettbewerb XXXL Neubert**

Auf Anregung der Kommission für Stadtbild und Architektur fand zwischenzeitlich ein Architekturwettbewerb zur Fassadengestaltung von „Möbel Neubert“ statt, als Vorsitzender des Preisgerichts fungierte das Kommissionsmitglied Dipl. Ing. Dietzinger. Stadtbaurat Baumgart stellt mit einer kleinen Präsentation das Wettbewerbsergebnis vor. Er betont, dass es bei dem Siegerentwurf trotz des technisch komplizierten und verschachtelten Aufbaus der einzelnen Bauten hervorragend gelungen ist, nicht nur einen konstruktiven Mantel zu finden, sondern ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtkomplexes zu erreichen, wodurch die neue Fassade auch zu einer „leisen“ Werbung für das Möbelhaus wird.

### TOP 2 (2. Vorlage)

#### **Neubau einer Wohnanlage mit 64 Wohneinheiten und Tiefgarage, August-Sperl-Straße 2**

Der im Sinne der letzten Kommissionssitzung erkennbar überarbeitete Entwurf wird von Architekt Christner erläutert.

Durch die Reduzierung der Wohneinheiten von 64 auf 52 ist ein anderes Erscheinungsbild entstanden. Gegenüber der letzten Planung wurden aus einem linear gegliederten Baukörper drei wahrnehmbare Einzelbaukörper, die auf dem Areal leichter und filigraner wirken. Eine unterschiedliche, dezente farbliche Gestaltung kann die drei einzelnen Baukörper zudem betonen.

Die Anzahl der rein nach Norden ausgerichteten Apartments für Studenten konnte erheblich reduziert werden. Für die nach Norden ausgerichteten Wohnungen ist im Mittelgebäude ein Lichthof von 5 x 5 m eingeplant, damit kann eine höhere Belichtung für Küchen und Bäder erreicht werden.

Wie vorgeschlagen wurden die Balkone weitestgehend durch Loggien ersetzt. Weitere Anregungen der Stadtbildkommission können in die endgültige Fassadengestaltung übernommen werden.

Aufgrund einer guten Anbindung an den ÖPNV konnte in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde eine Reduzierung der Stellplätze erreicht werden. Durch Ablösung weiterer Stellplätze sind jetzt noch 15 Außenstellplätze nachzuweisen. Die dadurch erreichte Durchgrünung des Grundstücks und die Nutzung der Freiflächen für Bewohner stellt eine wesentliche Verbesserung der Gesamtsituation dar.

Die Diskussion der Kommission ergab, dass nachstehende Punkte noch in die weitere Planung übernommen werden sollten:

- Die weitere Ausprägung jedes einzelnen Baukörpers als Solitär würde eine durchlässigere Situation auf dem Grundstück bewirken.
- Durch Verrücken des Penthauses auf die nördliche Außenwand soll eine unregelmäßige Erhöhung des Baukörpers erzielt werden, es entsteht eine große Terrasse und die Putzfassade der Gebäude kann somit auf die Höhe des Penthauses übertragen werden.
- Durch Versetzen der nördlichen Loggien auf die Seite bekommen die dortigen Wohnungen zumindest Ost-West-Licht. Die Fassaden unterscheiden sich dadurch von der Südansicht, die Häuser verbessern sich gestalterisch.
- Mit einer geänderten Erschließung der Wohnungen durch Verkleinerung der Hausflure und eine Vergrößerung der Längsachse des Lichthofes würde zusätzlicher Raum entstehen, der den Wohnungen zugeordnet werden kann.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die Kommission stellt generell fest, dass durch die Überarbeitung des Entwurfs eine deutliche Verbesserung der gesamten Wohnanlage erzielt wurde.

Die weiterhin vorgeschlagenen Punkte sollten noch in die Gestaltung übernommen werden, über den Fortgang des Projekts werden die Mitglieder informiert.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 3 (2. Vorlage)

#### **Abbruch des Bestandes sowie Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen und vier Stellplätzen, Laufergasse 19, Ecke Dreikronenstraße**

Die Umsetzung der Hinweise der Kommission in der letzten Sitzung wird von Architekt und Bauherr Schweser vorgestellt und mit Planungszeichnungen dokumentiert.

Zur Harmonisierung der Fassaden an der Ecke Laufergasse/Dreikronenstraße wurden die Fensterformate des Gebäudes angeglichen. Auf das Fenster unter der Satteldachkante in der Laufergasse wird verzichtet. Die Umplanung des Zwerchvorbaus und der Balkone in einen durchgängigen, ruhigen und zurückhaltenden Glasvorsprung nimmt nun ein Drittel der Fassadenbreite ein. Die Einreihung in die Plastizität der Nachbarhäuser ist somit erreicht. Die Verlegung des Haupteingangs in die Dreikronenstraße zum Main wird durch die Stellplatzsituation vor dem Haus beeinflusst und geprägt.

Die Kommission erkennt die sichtbaren Verbesserungen an, stellt jedoch das generelle Problem fest, wenn alte Parzellen neu bebaut werden und in dem Neubau zu viele Funktionen eingeplant werden müssen. Darunter leidet entweder die Gestaltung oder die Funktionalität des Entwurfs. In der sich anschließenden intensiven Beratung werden weitere Empfehlungen ausgesprochen:

- Das schmale Eckhaus sollte eine erkennbare Kante zwischen Gasse und Straße erhalten.
- Für die vertikale Struktur des Hauses sind vertikale Fensterformate nötig. Die Gliederung sollte sich möglichst bis in das EG durchziehen.
- Das Dach sollte eine ruhigere Gestaltung bekommen.
- Durch Versetzen des seitlichen öffentl. Stellplatzes entsteht ein Freiraum vor dem Gebäude, der zu einer Fassadensymmetrie genutzt werden sollte.
- Duplex-Garagen an dieser viel befahrenen Verbindungsstraße, an einem öffentlichen Gehweg, werden durch eine verlängerte Einparkzeit als problematisch betrachtet. Zudem ist die Funktionalität einer solchen Garagenunterbringung durch den erforderlichen Raumbedarf im Keller und im Erdgeschoss nicht erwiesen, dies sollte überprüft werden.
- Die Parkplatzsituation ist zu klären. Eine technische Lösung im Bezug auf eine Ablösung soll in Erwägung gezogen werden.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Bei den Kommissionsmitgliedern löst auch der geänderte Entwurf auf Grund vieler unstimmiger Fakten ein großes Maß an Unwohlsein aus.

Es wird deswegen dringend angeraten, den Entwurf deutlich zu verbessern oder alternativ einen kleinen Planungswettbewerb anzustreben.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### TOP 4 (3. Vorlage)

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark am Neuberg“, Unterer Neubergweg**

Der Verantwortliche des Projekts "Wohnpark am Neuberg", Herr Waldbröl, weist einleitend darauf hin, dass die wichtigen und vielfältigen Empfehlungen der Kommission in die weiterentwickelte Planung eingearbeitet wurden.

Architekt Wegner übernimmt danach die maßgeblichen Erläuterungen zum Projekt. Am Modell wird die Innenentwicklungsmaßnahme des Areals an einem Westhang mit Sichtbezug zur Festung dargestellt. Die Einbindung in das Umfeld und die Entstehung eines eigenständigen Quartiers wird durch die Gebäudestellung und die geneigten Dächer erreicht. Die Höheneinstellung wurde überarbeitet, nunmehr stellt die Kante der höher gelegenen Gebäude keine Zäsur mehr dar.

Die öffentliche Erschließung mit Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt von Nordosten. Um den Höhenunterschied zur Tiefgarage auszugleichen, ist es notwendig, ein Stück in das Grundstück einzufahren. Die Stellplätze der Bewohner befinden sich unter der östlichen Gebäudezeile. Besucherparkplätze sind im Eingangsbereich des Quartiers vorgesehen.

Ein großer Platz im nördlichen Bereich sowie ein kleinerer Platz im Südbereich schaffen einen differenzierten öffentlichen Raum, der autofrei sein soll.

Mit einer Neubepflanzung und der teilweisen Erhaltung des Baumbestands entsteht ein parkähnlicher Charakter, wodurch die Einbindung in die Nachbarschaft gelingt.

Durch die Änderungen hat sich das Projekt maßgeblich zum Positiven entwickelt. Die Anordnung der unterschiedlichen Bauvolumen ergibt eine klare städtebauliche Aussage und fügt sich gut barrierefrei in die Topographie des Westhangs ein.

Folgende Anregungen sollten zudem in die weitere Planung aufgenommen werden:

- Die Tiefgaragenzufahrt sollte noch etwas nach Süden verschoben werden, die Zufahrt könnte zudem mit einer Pergola überdacht werden.
- Durch die Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt kann die Erschließung des nördlichen Hauses vom Platz aus erfolgen.
- Ein Zugang zum Areal aus Richtung Süden (Klinik) ist wünschenswert.
- Um sich dem baulichen Kontext der Nachbarbebauung weiter anzupassen, sollten sich die Gebäude individuell von einander unterscheiden.
- Eine weitere Beruhigung der Baukörper sollte verfolgt werden, die vielfache Planung von Staffelgeschossen scheint überzogen. Eine gleichmäßigere Dachausformung könnte hierbei ein Weg sein.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Auf Grund der vorliegenden wesentlichen Qualitätssteigerung kann bis auf wenige Verbesserungen das endgültige Projekt auf dieser Basis weiterentwickelt werden.

Das Projekt wird mit den weiteren Empfehlungen der Kommission befürwortet.

### TOP 5

#### **Umnutzung des Pflegeheimes „Zehnthof“ in Heidingsfeld in eine Wohnanlage, Klosterstraße 44/46**

Architekt Stahl stellt das Projekt vor. Der Bestand mit dem historischen „Zehnthof“ aus dem 16 Jh. und dem sogenannten Schäferhaus aus den 50er Jahren im Norden sowie einem Pflegeheim in U-Form aus den 80er Jahren soll durch ein neues Nutzungskonzept wiederbelebt werden.

Vorgesehen ist die Freistellung von Zehnthof und Schäferhaus. Im Zehnthof sind Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Das Schäferhaus soll moderat modernisiert werden. Im Erdgeschoss entsteht ein Dienstleistungszentrum mit Seniorentreff als Zentralfunktion, im Ober- und Dachgeschoss entstehen familienfreundliche kostengünstige Wohnungen. Im Innenbereich ist eine Neubaumaßnahme mit 27 Wohneinheiten, davon 24 barrierefrei geplant. Der 3-geschossige Neubau, mit Grenzbebauung auf der West- und Ostseite, erhält, abgerückt von der Grenze im Süden, durch gute Belichtung und Belüftung eine hohe Wohnqualität.

Die wesentlichen Merkmale des 3-geschossigen Bestandes mit einem Innenhof, integrierten Loggien, Satteldach mit Gauben und die sich anschließenden Grünanlage mit Parkplätzen werden in das neue Konzept übernommen.

Über Treppenhäuser mit Aufzug im Ost- und Westflügel und dem Eingang zum Parkplatz wird der Komplex barrierefrei erschlossen. Die Gebäude sind mit einem farblich abgesetzten Sockelgeschoss und horizontaler Gliederung geplant. Die Wohnungen aus einem Mix von 1-4 Zimmern werden in den Obergeschossen über Laubengänge erschlossen.

Nach einer intensiven Diskussion zu einem sensiblen und städtebaulich wichtigen Bereich im Stadtteil Heidingsfeld ist für die weitere Planung zu beachten:

- Auf die charakteristische Grenzbebauung des historischen Grundrisses ist intensiver einzugehen. Mit einer starken L-Form nach Westen und einer Mauer zum Parkplatz kann ein Stück Historie zurück gewonnen werden. Ein Dialog mit dem „Alten“, hier Stadtmauer, entsteht.
- Eine Verbindung des Westflügels mit dem Schäferhaus muss hergestellt werden. Der Südflügel ist mehr nach Süden zu verlagern. Unterschiedlich tiefe Baukörper können entzerrend auf die Wohnsituation wirken. Verschnitte in den Dachflächen werden als unangenehm empfunden und sind zu vermeiden.
- Ein nach innen orientierter Hof geht besser auf die historische Situation ein.
- Der Rampeneingang vom Parkplatz aus mit der schwierigen Höhendifferenz sollte in den Baukörper verlagert werden.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die Kommission rät an, die Möglichkeit eines Abbruchs des Schäferhauses und die gesamte vorgesehene Neuplanung in einem Ideenwettbewerb überprüfen zu lassen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### Top 6

#### Wohnbebauung ,Tellsteige 10, 12 und Schlossgasse

Von Architekt Menig wird ein erster Konzeptplan präsentiert, der die interessante Lage, aber auch die durch die Topographie sehr schwierig zu bebauende Grundstücksfläche zeigt.

Er betont, dass es bei diesem ersten Planungsschritt um eine Raumdefinition und die Raumwirkung von innen nach außen geht.

Er geht kurz auf den historischen Wertegang des Grundstücks und seine Lage im alten Main Viertel mit klassischer Struktur an dichter Blockrandbebauung mit unterschiedlich geneigten Dächern ein.

Das Grundstück zwischen Tellsteige und Schlossgasse ist mit einer mächtigen, bis zu 10 m hohen Stützmauer umgeben. Eine Villa mit integriertem Türmchen prägt das Areal. Im tiefer liegenden Bereich befinden sich ein Gästehaus mit Garage und ein mehrgeschossiges Wohngebäude.

Die vorhandene große Toreinfahrt zum Gelände befindet sich oben an der gewaltigen Steigung der Schlossgasse. Hier ist später die Tiefgaragenzufahrt mit Stellplätzen, Keller und Anbindung an die Wohnungen geplant. Diese Erschließung ermöglicht einem Angebot von 80% barrierefreien Wohnungen.

Schwierig ist die Steigung des Grundstücks von knapp 10 m Höhenunterschied. Angedacht ist eine Art Blockrandbebauung, die jedoch nicht überall an der Gemarkungsmauer liegt.

Je nach Gebäude sollen 2-3 Stockwerke über dem Gelände entstehen. Der vorhandene Turm wird freigelegt und dient als zentraler Treffpunkt.

Die Kommission stellt fest, dass es sich um ein Areal in außergewöhnlicher Lage und schönster Aussicht auf die historische Stadt handelt. In diesem Sinne bedarf es der besonderen Beachtung bei einer ökonomischen Überplanung.

Das vorgestellte Bauvorhaben geht jedoch weder auf das Stadtbild noch auf die Historie ein und ist in dieser Weise nicht vorstellbar. Der Vergleich der Geschossflächenzahl mit den kleinen Nachbarparzellen und die Hochrechnung auf ein so großes Areal führen nicht zum Erfolg.

Die Kommissionsmitglieder befürworten mehrheitlich einen Wettbewerb. Die Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauung soll dabei als Grundlage für eine Neubebauung gelten.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die vorgelegte Planung kann in keiner Form als Grundlage für eine Bebauung angesehen werden.

Die Definition über dieses Grundstück sollte in einer internen Arbeitsgruppe abgeklärt und in Form eines kleinen Gutachtens der Kommission präsentiert werden. Dieses abgestimmte Programm wird dann einem Wettbewerb zu Grunde liegen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### **TOP 7** (4. Vorlage)

#### **Platz'scher Garten – Benediktinerkloster, St. Benedikt Straße 1**

In seiner Einleitung stellt Herr Lambers vom Investor Riedelbau fest, dass bei den ersten beiden Terminen zu diesem Projekt das städtebauliche Konzept im Vordergrund stand.

Die Anregungen der Kommission konnten soweit alle umgesetzt werden und sind in das laufende Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

In der letzten (dritten) Sitzung gab es noch Empfehlungen zur Fassaden- und Dachgestaltung. Auch diese Anregungen wurden weitestgehend in die Planung aufgenommen und können entsprechend nunmehr von Architekt Eckert präsentiert werden.

Die Grundrisse wurden soweit optimiert, dass bei der aktuellen Planung 95% der durchgesteckten Wohnungen mit Balkonen und Loggien nach Süden und Westen, und nur 5% bei den kleinen Zimmerapartments nach Osten orientiert sind.

Die vorgesezte Fassade des Treppenhausbereichs wurde wie vorgeschlagen bis in das Erdgeschoss nach unten geführt, der Balkenvorbau oberhalb des Eingangs wurde entfernt.

Die Eingangssituation wird durch einen leicht vorgezogenen Eingangsvorbau mit Windfang und Eingangstüranlage akzentuiert.

Durch die geänderte Erkeranordnung am Gebäudeabschluss entsteht eine ruhige und klare Hauskante.

Die Vorsprünge an den Häusern sind unterhalb der Dachtraufe geblieben. Die untergeordneten Baukörper im Staffelgeschoss wurden in die Dachstruktur integriert.

Am Gebäudekomplex wurden Form und Gliederung der Fenster neu geordnet. Dadurch ist bei dem neuen Fassadenentwurf eine klare Anordnung nach außen und innen entstanden.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Bauvorhaben hat durch die Umplanungen städtebaulich und in der architektonischen Ausformung eine wesentliche Verbesserung erfahren. Eventuell könnte die Eingangssituation noch etwas filigraner gestaltet werden.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 8

#### Neubau eines Seniorenwohncentrums, Frankfurter Straße 19

Herr Neubarth, Geschäftsführer der Firma BayernCare, begründet zunächst den Neubau eines Seniorenwohncentrums im Stadtteil Zellerau.

Der derzeitige Eigentümer Herr Herrmannsdörfer zeigt sodann die Historie des Gärtnereigrundstücks und die Entwicklung des städtebaulichen Umfelds auf.

Architekt Wirth weist einleitend bei der Vorstellung des Planungskonzepts darauf hin, dass es in dieser Planungsphase um erste städtebauliche Überlegungen geht.

Das Quartier befindet sich in einem qualifizierten Bebauungsplan in dem bis zu 6 Geschosse und eine GFZ von 1.2 vorgegeben sind. Die Erschließungsstraße führt von der Frankfurter Straße zum Carl-Duisburg-Haus und dem SKZ mit Tiefgaragenzufahrt. Die Anbindung des Seniorenwohncentrums ist mit einer eigenen Tiefgaragenzufahrt an dieser Stichstraße geplant. Dem Eingangsbereich mit Aufenthaltszonen und Funktionsräumen schließen sich beidseitig einzelne Wohngruppen an. Das Gebäude erhält eine Lochfassade mit einer mittigen Erschließung, Flachdach- und Fassadenbegrünung. Der Neubau wurde mit 3 Geschossen und zurückgesetztem Penthaus für Pflegeeinrichtung vorgesehen, um die Wirtschaftlichkeit des Seniorenwohncentrums mit 78 Betten darzustellen. Stellplätze und Versorgungseinrichtungen sind in der Tiefgarage untergebracht.

Das Projekt findet überwiegend die Zustimmung der Kommission. In die weitere Planung sind nachfolgende Ideen und Gedanken aufzunehmen:

- Das Nachbargebäude in der Frankfurter Straße verfügt bereits über eine Tiefgaragenzufahrt. Die Mitbenutzung dieser Zufahrt für die eigene Tiefgarage wäre vorteilhaft, um eine Aufwertung des Teilgrundstücks zu erreichen.
- Die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt macht zudem möglich, von der Erschließungsstraße aus das Gebäude zu betreten. Der Haupteingang wäre damit von der Frankfurter Straße aus sichtbar und ergibt bei einer angemessenen Begrünung eine Verbesserung des Eingansbereichs.
- Die Mischbebauung des umliegenden Areals bietet an, bei einer hochwertigen Architektur und Plastizität des Bauvorhabens einen „besonderen Punkt“ an die Frankfurter Straße zu setzen.
- Durch eine stärkere Höhenstaffelung ist es möglich, fehlende Außenflächen in den Dachbereich zu verlegen.
- Die Fassaden sollten auch im Penthausbereich farblich zurückhaltend geplant werden.
- Die Höhenentwicklung sollte sich maßvoll in die Umgebung einfügen.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Zur nächsten Vorstellung des Entwurfes sollten alle Grundrisse und Ansichten präsentiert werden, ein Modell wird empfohlen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### TOP 9

#### Klärwerk Würzburg I 2011, Mainaustraße 54

Stadtbaurat Baumgart stellt als Werkleiter des Entwässerungsbetriebs die vorgesehenen Baumaßnahmen des Klärwerks vor.

Er schildert einleitend die momentane Situation von Klärwerk und Kanalbetrieb mit verschiedenen Standorten.

Er stellt dar, dass im Rahmen einer neuen Klärschlammbehandlung auch die Neuausbildung der Faultürme erforderlich wird, angedacht ist die Durchführung eines kombinierten Architekten- und Ingenieurwettbewerbs.

Architekt Fischer wurde mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, er stellt das Ergebnis und die daraus abzuleitende Entwicklung vor.

Durch die Zusammenlegung von Klärwerk und Kanalbetrieb ist die Neuordnung des Areals an der Mainaustraße notwendig. Damit eine gewisse „Portalsituation“ entstehen kann sind im Eingangsbereich ein Verwaltungs- und Sozialgebäude sowie Lagerhallen geplant. Für die Bedürfnisse des Kanalbetriebs müssen weitere Baukörper (z.B. für Hochwasserelemente) in die bestehende Struktur des Klärwerks integriert werden. Architekt Fischer erklärt ausführlich die Neuplanung des Areals dazu Funktionen, Grundrisse, Energiekonzept, Material und Oberflächen der Gebäude. Durch die Umstrukturierung entsteht ein Synergieeffekt, der die Betriebsabläufe deutliche optimiert und die Effizienz des Betriebs erhöht (z.B. bessere Auslastung von Maschinen, gemeinsame Werkstätten, Magazine und Verwaltung).

Die Natursteinmauer entlang der Mainaustraße bleibt erhalten, zu den Mainauen wird eine optische Durchlässigkeit von neuen und alten Gebäude angestrebt.

Die Kommissionsmitglieder zeigen sich generell zufrieden mit den vorgestellten Planungen und geben ergänzende Empfehlungen zum Projekt ab:

- Entlang dieser Mauer könnte Kunst im öffentlichen Raum präsentiert werden.
- Für Besichtigungen des Betriebs wird angeraten, die großen Gebäude mit Informationen von der Energiegewinnung bis zur Wasserklärung zu gestalten.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die Kommission kommt einhellig zu der Auffassung, dass bei der Vorplanung des Projekts bereits qualifizierte Überlegungen angestellt wurden, die keiner weiteren Ergänzung bedürfen.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 10

#### **Nordbayerisches Anwenderzentrum für ultrahochoflösende Analytik (NBAA) mit Zentrum für innovative Nano-Technologie (ZINT), Hubland, Theodor-Boveri-Weg**

Architekt Seidl vom staatlichen Bauamt stellt mit einer kurzen Übersicht in seiner Präsentation den Neubau des Reinraumgebäudes NBAA / ZINT mit vorgegebener Aufgabenstellung, Projektdaten, Infos zum Zeitplan sowie die städtebauliche Einordnung des Standortes vor.

Überlegungen zur Gebäudestruktur sowie Fassaden und Materialkonzept werden von Architekt Rathmann dargelegt.

Der Standort Campus Hubland Süd ist geprägt von bestehenden Gebäuden der Jahre 1960 bis 1970. Das geplante Projekt ist ein kompakter Forschungsbau mit räumlichem und funktionalem Zusammenhang zur Fakultät für Physik und dem Mikrostrukturlabor der Universität. Der Neubau orientiert sich mit seiner Kubatur an dem baulichen Bestand und der Straßenführung des Theodor-Boveri-Wegs.

Zentraler Bestandteil des Gebäudes ist im EG das Raumlabor mit einer Fläche von 320 qm<sup>2</sup>, dazu kommen 4 in der Gebäudemitte angeordnet Messlabore und 4 Büros mit je 20 qm<sup>2</sup>, zudem ergänzende Nebenräume, überwiegend mit Gebäudetechnik.

Im OG befindet sich das Reinraumplenum mit Technik. Das EG ist ein reiner Massivbau, das OG mit dem Technikbereich eine leichte Stahlbaukonstruktion.

Eine homogene Hülle mit einer horizontalen Struktur aus einem weiß bzw. grau pulverbeschichteten Metall-Fassadensystem verbindet Labor- und Reinraumzone. Der zurückgezogene verglaste Eingangsbereich wird betont. Durch die Erschließung nach Süden und der wichtigen Fußwegverbindung zur Fakultät für Physik wird ein enger Bezug zu den Bestandsgebäuden hergestellt.

Die Anlieferungszone ist im Nord-Osten vorgesehen. An der Ostfassade befindet sich ein ausgelagerter Stickstofftank. Durch die Anordnung des Solitärs wird der Freiraum zwischen den Institutsgebäuden gestalterisch klar definiert.

Das Vorhaben stößt auf allgemeine Zustimmung der Kommission. Folgende Punkte sollten gegebenenfalls in die weitere Planung einbezogen werden:

- Um eine reine horizontal orientierte Gestaltung zu vermeiden, sollte die Verkleidung des EG's bis ins OG hochgezogen werden. Der Baukörper wird dadurch homogener und stärker.
- Die Material- und Farbwahl des Objekts ist gesondert zu prüfen.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Bei der heterogenen Gebäudeentwicklung der letzten Jahrzehnte auf dem Uni-Campus wirkt sich die geschlossene, einheitliche Gebäudeform des geplanten Neubaus beruhigend auf die Situation aus.

Das Projekt wird befürwortet.

### TOP 11

#### Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage

Herr Meyer, Leiter Projektentwicklung/Wohnungsbau der Investorfirma Heinz von Heiden, zeigt anhand einer ausführlichen Visualisierung die Grundstückslage im Stadtteil Zellerau, die von 4 bis 5-geschossiger Wohnblockbebauung umgeben ist. Auf dem Grundstück sind 5 Baukörper mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit 73 Wohneinheiten geplant. Mit kleineren Baukörpern wird eine geringere Verdichtung der Wohnanlage erzielt, sodass eine großzügige begrünte Außenraumgestaltung möglich ist. Die Gebäude erhalten eine ruhige helle Putzfassadengestaltung. Die Auslegungen der Wohnungen sind nach Süden gerichtet, um eine hohe Wohnqualität mit viel Licht zu erreichen.

Die überbaute Fläche wird vollständig unterkellert. Hier befinden sich die Tiefgarage mit 73 Stellplätzen für Kfz und 130 für Fahrräder, Abstell- und Haustechnikräume sowie die Erschließung der Gebäude über Treppenhäuser und Aufzüge.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Sedanstraße, sodass der Verkehr unterirdisch angesiedelt ist.

Das Energiekonzept des Gesamtprojekts besteht aus dem Anschluss an das Fernwärmenetz, solarer Warmwasseraufbereitung, hoher Dämmung der Gebäude und einer 3-fach Verglasung. Außerdem wird die Förderung der Elektromobilität über solare Stromerzeugung und Ladestationen für Elektroroller und -autos gefördert.

Grundsätzlich sind die Baukörper und die städtebauliche Disposition zur Umgebung gut und präzise formuliert. Für die weitere Planung werden folgende Anregungen gegeben:

- Mit zwei Staffelgeschossen wirkt der Baukörper überladen, die Kubatur sollte den anderen Gebäuden mit einem Staffelgeschoss angeglichen werden.
- Die zu starke Differenzierung zwischen der weit geöffneten Südseite und der Nordseite macht eine Überarbeitung der Fassaden ratsam.
- Die umlaufenden Gesimse im EG wirken aufgesetzt und sind als Sockel nicht zu verstehen.
- Der Mittelbereich soll das Herzstück der Anlage bilden und entsprechend stark definiert werden. Hierbei sollte eine kommunikative Zone für die Bewohner entstehen. Gebäude und Mittelzone sind direkt zu verbinden.
- Die Funktionshäuschen in der Grundstücksmittle sollten an den Rand platziert werden, wenn möglich sollten sie ganz entfallen.
- Auf beiden Seiten der Freifläche wären große Bäume mit Platz für tiefe Wurzeln wünschenswert.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Die Bebauung des Grundstücks ist generell richtig und gut nachvollziehbar. Die weiteren Anregungen sollten in die Planung übernommen werden.

Eine Überarbeitung wird erforderlich, ein Modell wird zusätzlich angeregt.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### TOP 12

#### **Aufstockung eines Bürogebäudes um ein Staffelgeschoss und Errichtung einer Garage, Kantstraße 31**

Der neue Eigentümer des Objekts, Herr Reizel, erklärt kurz die Notwendigkeit der Sanierung und Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes. Die Bestandssituation bis zur aktuellen Planung wird anschließend von Architekt Kriesinger vorgestellt. Das Bürogebäude liegt in einem insgesamt sehr inhomogen strukturierten Gebiet, wurde 1978 als 2-geschossiger kubischer Rasterbau errichtet und seitdem nicht mehr verändert.

Die bestehenden Nutzungen des Kellergeschosses mit Technik, Archiv, Kasino und Nebenräumen bleiben ebenso wie die Büronutzung (mit geänderten Grundrissen) im EG und 1. OG erhalten.

Das Gebäude wird durch einen Garagenanbau im EG und die damit mögliche Büroerweiterung im 1. OG sowie mit der Aufstockung des Staffelgeschosses erweitert. Das zusätzliche 2. OG soll als filigrane Stahl- Glaskonstruktion mit auskragenden Dachscheiben zur Aufnahme von Sonnenkollektoren und Sonnenschutz auf das bestehende Gebäude aufgesetzt werden.

Der bestehende Baukörper bleibt somit in seiner Grundstruktur erhalten und wird mit einer komplett neuen Gebäudetechnik und einer energetischen Fassadenhülle modernisiert. Gemäß gültigem Bebauungsplan ist ein Dachgeschoss mit 38° Neigung möglich, das Flachdach-Staffelgeschoss überschreitet diese Höhe in Teilflächen nur geringfügig, macht jedoch eine Befreiung von der Anzahl der Vollgeschosse erforderlich.

Das Haus hat an dieser Ecke ein Alleinstellungsmerkmal. Verschiedene Überlegungen zu diesem Projekt werden von der Kommission aufgezeigt:

- Bei der Gestaltung einer Erweiterung des Hauses insgesamt wird eine stärkere Ausbildung des langen Schenkels des Winkelbaus angeraten, da diese straßenbegleitende Bebauung städtebaulich vorteilhafter ist.
- Eine Aufstockung durch ein aufgesetztes 2. Obergeschoss – nicht als Staffelgeschoss - kräftigt den Baukörper und wirkt ruhiger auf die Umgebung.
- Der Abriss der bestehenden Garage würde die Qualität des Gebäudes insgesamt verbessern.
- Angeraten wird die Prüfung, ob die Erstellung eines hochwertigen Neubaus mit Gewinnung zusätzlicher Geschossfläche gegenüber dem hohen Sanierungsaufwand des Bestands ökonomisch attraktiver ist.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Der Umbau des Hauses sollte zu einer gesteigerten städtebaulichen Qualität dieser markanten Ecke führen, die Anregungen der Kommission sind zu beachten.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### TOP 13

#### **Wohnen für alle Generationen in der Stadt, Innerstädtische Nachverdichtung, Kartause**

Ein erstes Konzept des schwierigen Projekts am Rande der Innenstadt wird von Architekt Bruckner skizziert.

Auf einer inhomogenen Fläche soll in zweiter Reihe auf einer schmalen, langgestreckten Hinterhoffläche Wohnraum für alle Generationen entstehen. Die Fläche liegt seit mehr als 10 Jahren brach, die angrenzenden Nebengebäude sind vermietet.

Einige dieser Gebäude grenzen mit einer Brandmauer an den Hof, auf der Südseite wurde ein Seniorenheim errichtet. An das Seniorenheim angrenzend sollen drei Stadthäuser in Form von dreigeschossigen Reihenhäusern entstehen. Der übrige Hof wird im Wesentlichen mit einem eingeschossigen Parkdeck überbaut, auf welchem zwei dreigeschossige Baukörper mit gemeinsamer Erschließung entstehen. Straßenseitig werden zwei Nachkriegs-Wiederaufbauten in das Projekt integriert und energetisch saniert. Die Baumaßnahme soll ein Impuls an die umliegenden Grundstückseigentümer sein Ihre Immobilien zu aktivieren um das ganze Quartier Semmelstraße aufzuwerten.

Nach Meinung der Kommission handelt es sich hier um ein interessantes, spannendes Projekt einer innerstädtischen Verdichtung in einem Quartier mit Hinterhofcharakter.

Prinzipiell ist das Bauvorhaben zu befürworten.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Ausschlaggebend ist die Klärung der hier schwierigen nachbarrechtlichen Situation. Dazu sind intensive Gespräche mit den angrenzenden Grundstückseigentümern erforderlich und Voraussetzung für die weitere Planung.

Nur auf dieser Basis und nach Abklärung des Baurechts erscheint eine notwendige weitere Bearbeitung des Projekts aussichtsreich und sinnvoll.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

### **TOP 14** (Präzisierung Seite 19)

#### **Neubau Mensateria, Campus Hubland Nord**

Das Projekt wird von Architekt Mack, Staatliches Bauamt Würzburg, vorgestellt. Er führt aus, dass der Neubau der Mensateria auf der Konversionsfläche der ehem. Leighton- Barracks als erster Baustein zur Umsetzung der Rahmenplanung anzusehen ist. Die Erschließung erfolgt vom heutigen Uni-Campus über eine Wege- und Sichtachse über die künftige Fußgängerbrücke.

Der quadratische Baukörper enthält 2 Besucher- und Produktionsgeschosse sowie ein darüber liegendes Technikgeschoss.

Im EG gelangt der Besucher durch einen Windfang in das großzügige Foyer, an das die vom Mensabetrieb abgekoppelte Cafeteria direkt angebunden ist. Ebenso erreichen die Besucher von dort die WC-Bereiche und die einläufige Treppe mit Aufzug, die zum Mensasaal führt.

Im EG sind zudem, getrennt von den Besucherbereichen, Lagerräume, die Anlieferungszone und einige Technikräume untergebracht.

Im 1. OG befinden sich die Produktionsküche mit der Geschirr- und Topfspüle und den Kühlräumen sowie die Speisenausgabe. Der Küchentrakt hat eine eigene Erschließung im Gebäude.

Der großflächige Mensa-Gastraum mit ca. 420 Sitzplätzen bietet für Besucher zudem einen nach Westen ausgerichteten breiten Balkon.

Im 3. OG liegen über dem Küchenbereich die Lüftungszentrale sowie weitere Technikbereiche.

Bei der Konzeption des Baukörpers ist eine klare Trennung zwischen dem Küchen- und Technikbereich sowie dem Speiseraum- und Eingangsbereich abzulesen.

Die Funktionsbereiche mit Lochfassade wirken geschlossen gegenüber dem transparenten Baukörper des Foyers und des Speiseraums.

Die Kommission befürwortet die städtebauliche Konzeption und sieht in dem Entwurf ein grundsätzlich zu befürwortendes Objekt. Für die weitere Planung sind folgende Punkte noch zu beachten:

- Die Mensa sollte von außen in ihrer Funktion besser erkennbar sein. Eine wünschenswerte Beruhigung des Baukörpers könnte durch geringere Verschachtelung und Vermeiden von Auskragungen erzielt werden.
- Ein Nordeingang beeinflusst mit einem zugigen Foyer die Aufenthaltsqualität, Fahrradständer am verglasten Eingangsbereich sind bedenklich.
- Eine verbesserte Durchgestaltung der Details, z.B. Treppen, Terrasse, Sonnenschutz, wird angeregt.

#### **Stellungnahme der Kommission**

Bei Umsetzung der Anregungen der Kommission kann die Mensateria in die weitere Planung gehen, sodass eine zeitnahe Umsetzung ermöglicht wird.

Das Projekt wird befürwortet.

## Ergebnisprotokoll der Kommission für Stadtbild und Architektur

---

Die 1. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2012 wird von Oberbürgermeister Georg Rosenthal gegen 16:50 Uhr beendet.

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

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

Die nächste Sitzung der Kommission ist für Freitag 27. April 2012 vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

02. März 2012  
Baureferat

Aufgestellt:  
Petra Hoffmann  
Geschäftsstelle der Kommission für  
Stadtbild und Architektur

gez.

Fey  
Geschäftsleiter  
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen

gez.

Oberbürgermeister Rosenthal  
Vorsitzender der  
Kommission für Stadtbild und Architektur

### Nachtrag zum Protokoll zur 1. Sitzung 2012 der Kommission für Stadtbild und Architektur

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Sitzungsprotokoll der Kommission für Stadtbild und Architektur vom 27.01.2012 geben wir auf diesem Weg eine Präzisierung von Frau Stadträtin Miethaner-Vent zum Tagesordnungspunkt **Mensateria** bekannt.

*Der Sonnenschutz sollte den freien Ausblick auf die Stadt- und Festungsansicht – das wesentliche Merkmal des Standorts („Auf Augenhöhe mit der Festung“) – nicht durch Lamellen behindern; angeregt werden u. a. fenster-ähnliche Aussparungen.*

Bitte nehmen Sie die Präzisierung zu Ihrem Ergebnisprotokoll zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

*gez.*

Petra Hoffmann

Geschäftsstelle KoSA, Koordination