

37. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur (Videokonferenz)

Datum: 23.04.2021
Ort: Videokonferenz
Beginn: 09:00 Uhr
Ende: 13:15 Uhr

Vorsitzender: Oberbürgermeister Christian Schuchardt

Mitglieder: Prof. Ferdinand Stracke
Prof. Ingrid Burgstaller
Prof. Ovis Wende
Norbert Diezinger, Architekt
Ulrich Zeiger, Architekt
Doris Grabner, Landschaftsarchitektin
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger
Benjamin Schneider, Stadtbaurat
Barbara Lehrieder, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats (bis 12:00 Uhr)
Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats (ab 10:00 Uhr)
Dr. Adolf Bauer, Mitglied des Stadtrats (ab 09.30 Uhr)
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats (ab 09:20 Uhr)
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats

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

Vertreter Claudia Kaspar, Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Fachbehörden: Gerhard Spenkuch, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht

teilnehmende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:

Volker Ruhl	Richard Ströbel
Thomas Fischer	Christian Bayerl
Otmar Finger	Peter Thammer
Rainer Kriebel	Walter Herberth
Karl Weis	Rebecca Einwag
Karl-Heinz Rauscher	Friedrich Bär
Margitta Wagner	
Vladimir Platunov	
Evgeny Porokhna	
Siegfried Schmelzle	

Tagesordnung

- 1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**
- 2. Mittlerer Dallenbergweg 4 - Wohnbebauung**
Mittlerer Dallenbergweg 4
Präsentation: Volker Ruhl, Architekturbüro Ruhl + Albert
Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf
- 3. Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen**
Theaterstraße 4
Präsentation: Karl Weis, Bauherr
Rainer Kriebel, Grellmann Kriebel Teichmann & Partner
Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf
- 4. Neubau eines Verwaltungsgebäudes Würzburg**
Nähe John-Skilton-Straße
Präsentation: Vladimir Platunov, Wealth Values GmbH
Siegried Schmelzle, Schmelzle + Partner Architekten
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 5. Neubau eines 110/20 kV Umspannwerksgebäudes**
Nähe Unterdürrbacher Straße
Präsentation: Richard Ströbel, Bayernwerk Netz GmbH
Peter Thammer, R7-Architekten
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 6. Neubau Pflegefachschule und Betreutes Wohnen**
Klinikstraße 8
Präsentation: Walter Herberth, Rebecca Einwag, Stiftung Juliusspital
Friedrich Bär, BBS Architekten
Vorstellung des Wettbewerbssieger-Entwurfs

Prof. Christiane Thalgott, Achim Köneke und Kerstin Westphal sind entschuldigt.
Andrew Ullmann wird von Charlotte Schloßareck vertreten. Sebastian Roth fehlt.

Die Sitzung wird aufgrund der derzeit vorherrschenden Corona-Pandemie wiederum als Videokonferenz durchgeführt, die von interessierten Bürgerinnen und Bürgern als Live-Übertragung im Ratssaal mitverfolgt werden kann.

Oberbürgermeister Christian Schuchardt eröffnet die Sitzung um 09:00 Uhr und begrüßt alle an der Videokonferenz Teilnehmenden.

Nach Hinweisen durch den Vorsitzenden zur Vorgehensweise mit Wortmeldungen stellt Stadtbaurat Benjamin Schneider die an der Videokonferenz teilnehmenden Kommissionsmitglieder fest. Einige wenige treten der Konferenz etwas später hinzu.

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

TOP 1

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

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

TOP 2

Mittlerer Dallenbergweg 4 - Wohnbebauung

Mittlerer Dallenbergweg 4

Stadtbaurat Schneider führt in das Projekt ein und erklärt, dass die Stadtverwaltung bereits im letzten Jahr das Begehren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss vorgebracht habe, in welchem die festzulegende Geschossflächenzahl von 0,5 als kritisch erachtet wurde. Um sich mit der Örtlichkeit vertraut zu machen hat man schließlich einen Ortstermin für das Gremium anberaumt. Die Kennziffern und der VEP sind noch nicht festgesetzt, in vielen Vorgesprächen wurde jedoch vorsondieret. So wurde eine GFZ von 0,5 als wirtschaftliche Kenngröße in den Raum gestellt. Derzeit ist eine GFZ von 0,3 festgesetzt, jedoch ist eine Überarbeitung des Planungsrechts momentan angestrebt, bei der nun die Kommission für Stadtbild und Architektur mit einbezogen wird, um unter anderem über Form, Geschossigkeit und Fußabdruck das richtige Maß zu finden. Im besonderen Fokus sind aber auch Höhe und Platzierung der Baukörper zum niedriger liegenden Nachbargebäude am Mittleren Dallenbergweg und zur Nachbarbebauung am Christoph-Meyer-Weg, um Verschattung und Beeinträchtigung zu minimieren. Es obliegt letztlich dem Stadtrat, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Architekt Volker Ruhl stellt den reichlich durchgrüneten Dallenberg, an dem neben Sportanlagen wie Ruderzentrum, Sportzentrum der Universität, Dallenbergbad, Kickers-Stadion und Tennisplätze auch der botanische Garten der Universität angesiedelt sind, als eine bevorzugte Wohnlage vor.

Das 4.425 m² große Grundstück grenzt an der Nordost-Seite mit einer Länge von ca. 46 m an den Mittleren Dallenbergweg und auf der Südwest-Seite mit einer Länge von ca. 31 m an den Christoph-Meyer-Weg. Es erstreckt sich über eine Tiefe von ca. 115 m, steigt von Nordosten nach Südwesten über eine Höhendifferenz von ca. 12 m an, verfügt über Baum- und Strauchbestand und ist mit derzeit vier Gebäuden bebaut.

Dominiert wird die Bebauung vom in der Mitte des Grundstücks positionierten 1966 erbauten Schwesternwohnheim der Rita-Schwestern, welches das Grundstück in einen oberen und unteren Gartenbereich zoniert.

Unterhalb des Schwesternwohnheims steht das denkmalgeschützte sog. Uhl'sche Sommerhaus (Baujahr 1901), das künftig als Kindertagesstätte genutzt werden soll. Es ist mittels einem Zwischenbau mit dem Schwesternwohnheim verbunden, die beide abgebrochen werden sollen. Auch das in der östlichen Grundstücksecke stehende Gartenhäuschen wird entfernt.

Das sich oberhalb des Schwesternwohnheims befindende „Schiestl-Häuschen“ wurde vor kurzem unter Denkmalschutz gestellt und soll ebenfalls erhalten werden. Auch die Stützmauer am Schiestl-Häuschen, die eine Höhe bis ca. 3 m erreicht, wird abgebrochen und das Gelände wieder angefüllt.

Eine aktuelle Baumbestandsbewertung identifiziert vier besonders schützenswerte Bäume: zwei Weißtannen, einen Bergahorn und einen großen Thuja-Lebensbaum. Diese sind zum Erhalt angedacht. Ansonsten seien auf dem Grundstück weitere nicht schützenswerte Bäume, Obstbäume, und Sträucher vorhanden, die teilweise der Neubebauung weichen müssen.

Für die Neubebauung wurde in Vorgesprächen und Vorsondierungen eine

Geschoßflächenzahl von 0,5 in Aussicht gestellt, wodurch sich rechnerisch eine Bruttogrundrissfläche von 2000 m² ergibt. Die Gebäude sind wahlweise mit 2,5 und 3,5 Geschossen angedacht, die teils in das Hanggrundstück eingesenkt sind. Hierzu werden drei erarbeitete Varianten vorgestellt, um über die aufgezeigten Möglichkeiten einen gemeinsamen Konsens zu finden. Die einzelnen Varianten sind auch in einem Holzmodell dargestellt und werden als Fotos abschließend gezeigt.

Variante 1 sieht **drei** parallel zueinanderstehende Gebäuderiegel mit jeweils 666 m² BGF vor, je einer entlang der Straßen und einer in der Grundstücksmitte – in etwa auf Höhe des jetzigen Schwesternwohnheims. Hierdurch entstehen zwei großzügige Gartenbereiche zwischen den Gebäuden. In jedem Gebäude ist eine Tiefgarage vorgesehen, wovon die obere und mittlere über die bestehenden Zufahrten erschlossen werden, die Zufahrt zur unteren Tiefgarage würde zusätzlich neu hergestellt.

In der Variante 2 werden **vier** parallel zueinanderstehende Baukörper mit einer BGF von jeweils 500 m² im nordwestlichen Grundstücksbereich hintereinander aufgereiht, um das Schiestl-Haus erhalten zu können. Im Idealfall wäre eine abwechselnde Aufreihung möglich. Dazu müsste jedoch das Schiestl-Häuschen weggenommen werden. Auch hier sind die drei Tiefgaragen ähnlich der Variante 1 vorgesehen.

Die Variante 3 ist mit **fünf** parallel zueinanderstehenden, jedoch abwechselnd den Hang hinauf versetzten Baukörpern mit einer BGF von jeweils 400 m² bestückt, versehen mit zwei unterschiedlich großen Grundrissflächen, abhängig von der Geschossanzahl. Die kleineren sind mit 3,5 Geschossen, die größeren mit 2,5 Geschossen vorgesehen. Hierzu gibt es unterschiedliche Ansätze und Mischvarianten, z.B. an den Straßen 2,5 Geschosse mit größerem Fußabdruck und in der Grundstücksmitte Gebäude mit 3,5 Geschossen und kleinerem Fußabdruck.

Die Mitglieder der Kommission loben den guten Vortrag und die mühevoll und umfassend ausgearbeitete Studie zu diesem spannenden Projekt mit wertvollem Bau- und Baumbestand. Es wird angemerkt, dass Charme und Charakteristik des Villenviertels am Dallenberg durch die Zerteilung, durch eine mögliche dichtere Bebauung der Grundstücke aufgrund einer Grundsatzentscheidung zur GFZ von 0,5 und durch vorgesehene gleichartige Baukörper verloren gehen könnte. Daher ist im Allgemeinen hier ein sensibler Umgang erforderlich und darauf zu achten, wie sich eine GFZ von 0,5 in der Umgebung abbildet. Die mögliche Anzahl an Baukörpern wird aufgrund der Verhältnismäßigkeit von Grundrissflächengröße zur Gebäudehöhe unterschiedlich gesehen, eine maßvolle Höhe, unterschiedliche Ausformungen und eine Durchmischung der Gebäude wird jedoch von allen als erforderlich erachtet. Die Bebauung sollte zu den zu erhaltenden Bestandsgebäuden zurückhaltender sein und Rücksicht auf die denkmalgeschützte Bausubstanz nehmen.

Folgende Anregungen, Empfehlungen und Hinweise werden von der Kommission gegeben:

- Von einer Systematisierung der Baukörper und Ausformung nach gleichem Muster sollte abgesehen werden. Die Gebäude sind individuell und nicht zu massig auszugestalten und aufgelockert anzuordnen. Die Individualität eines Villenhügels ist nur mit unterschiedlichen Baukörpern zu beantworten.
- Die Gesamtmorphologie könnte etwas lockerer wirken. Die orthogonal geplante Ausrichtung der Häuser entspricht nicht der Umgebungsbebauung. Hierzu

- könnten die Gebäude abwechselnd rechtwinklig zu den unterschiedlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.
- Das Holzmodell zeigt den Kontext, dass der Dallenberg differenziert bebaut ist, daher sollte mit architektonischen Mitteln und unterschiedlichen Farbgebungen eine Differenzierung hergestellt werden.
 - Eine Differenzierung der Baukörper ist erforderlich, vielleicht ist ein Gesamtkonzept aus mehreren Konzepten möglich. Ein Mischen der Baukörper wird dringend empfohlen, entlang der Straße ist ein größerer Fußabdruck denkbar, im Mittelbereich des Grundstücks deutlich kleinere, da die gezeigten Proportionen und Körnung zum Uhl'schen Sommerhaus problematisch erscheint. Der obere und untere Baukörper ist jeweils als Riegel vorstellbar, dazwischen sollte feingliedriger gedacht werden, um der besonderen Situation Rechnung zu tragen.
 - Die Anzahl der Gebäude sollte minimiert werden. Eine Lösung mit 3 Gebäuden scheint in Bezug auf die Außenraumgestaltung am besten, da mehr zusammenhängende Freiflächen vorhanden sind. Die vorgestellte Variante 1 ist jedoch im Maßstab zu groß. Bei 5 Häusern ist kaum mehr nutzbares Grün dazwischen und die Großzügigkeit geht verloren, denn je mehr Häuser, desto mehr Zuwegungen, umso kleinteiliger die Freiflächen.
 - Eine differenzierte Höhenentwicklung wird empfohlen, möglicherweise durch Rhythmisierung zwischen 2,5 und 3,5 Geschossen zu erreichen, jedoch ist Augenmerk auch auf die kritischen Punkte Höhe und Dachform zu legen.
 - Die Anordnung der großen Tiefgarage in der Mitte des Grundstücks erschließt sich nicht.
 - Größere Rücksicht auf vorhandene Topografie und Baumbestand legen und Baukörper so konzipieren, dass möglichst viele Bäume/Baumgruppen erhalten werden können. Eine schützenswerte Weißtanne wird gefällt, auch der Erhalt des Walnussbaums wäre nochmals zu prüfen.

Stellungnahme der Kommission

Sowohl die Vorbereitung als auch die Vorstellung des Projekts werden sehr lobend erwähnt. Die Ausarbeitung mehrerer Varianten zeigt die vielfältigen Möglichkeiten an dieser Stelle auf und hilft sehr bei der Beurteilung des Vorhabens.

Es zeigt sich, dass auf eine Differenzierung und unterschiedliche Ausrichtung der Baukörper ebenso wie Reduzierung der Anzahl auf ein Mindestmaß dringend geachtet werden muss, um auch qualitätvolle Freibereiche zu erhalten. Entlang der Straßen sind andere und größere Baukörper denkbar als in der Mitte des Grundstücks. Sie sollten dennoch nicht zu massiv ausgestaltet sein. Die Geschossigkeiten sind aufgrund der Topografie und Gebäudesituierung unterschiedlich einzustellen. Es ist auf den Baumbestand und die unterschiedlichen Gebäude im Umgriff Rücksicht zu nehmen sowie auf die Verschattungseffekte für die Nachbarhäuser zu achten und entsprechend zu antworten. Der Erhalt des denkmalgeschützten „Schiestl-Häuschens“ und des Uhl'schen Sommerhauses mit Umnutzung zur Kindertagesstätte ist ein wertvoller Beitrag.

Die Fragen zu Kennziffern sowie den Erhalt des Charakters dieses Villengebiets alter Prägung muss letztlich politisch entschieden werden und wird dem Ausschuss bzw. dem Stadtrat zur Befassung vorgelegt.

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

TOP 3

Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Theaterstraße 4

Architekt Kriebel zeigt die Lage und die Umgebungssituation des Projektgrundstücks am Rand des Bischofshuts südlich des Barbarossaplatzes – zwischen der Theaterstraße als wichtige Achse vom Bahnhof zur Residenz, die ein hohes Entwicklungspotential durch die vorgesehene Straßenbahn-Linie 6 erfährt, und der Oberthürstraße. Das Grundstück umfasst auch das unter Denkmalschutz stehende sog. Wüstefeldhaus, das von Balthasar Neumann geplant und dann zu Beginn des 18. Jahrhunderts aufgebaut wurde. Dieses im Krieg zerstörte Gebäude mit ehemals prächtigem, im Nachhinein ergänztem rokokoptigen Giebel wurde auf den Grundmauern mit walmdachartigem Dach und schlichten Architekturmustern, Schmuckfassungen der Fenster und dem Eingangsportal, in welchem die gerettete und im Original erhaltene Madonna, ein Werk von Lukas von der Auwera, integriert ist, wieder aufgebaut und soll in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege denkmalgerecht saniert werden. Sowohl der im südlichen Grundstücksbereich stehende erdgeschossige Flachdachbau aus den 60er Jahren als auch das auf der Westseite entlang der Oberthürstraße bestehende Gebäude mit einem zurückgestaffelten 2. Obergeschoss sollen komplett abgebrochen werden.

Die somit freiwerdenden Flächen werden durch das Vorhaben neu strukturiert. Grundidee ist die Freistellung des Wüstefeldhauses, das Schließen der Baulücke und die Integration durchgrünter Freiräume, sowohl erdgeschossig als auch in den Obergeschossen. Dies ist anhand von Modellfotos und Visualisierungen dargestellt.

Entlang der Theaterstraße ist am benachbarten Brandgiebel ein 4-geschossiger Baukörper in Traufhöhe mit einem zurückgesetzten 5. Staffelgeschoss und Flachdach sowie einem respektvollen Abstand zum Wüstefeldhaus vorgesehen, um dessen Wahrnehmbarkeit zu erhöhen und eine Innenhofsituation zu erzeugen.

Auf der Westseite werden, zur Fassung der Oberthürstraße, ein schmaler 3-geschossiger Baukörper mit zurückgesetztem 4. Staffelgeschoss sowie gestaffeltem Verbindungsbau auf der Südseite - zum Gebäude an der Theaterstraße – errichtet, sodass eine Abstufung des Baukörpers von Nord nach Süd in der Oberthürstraße zum zweigeschossigen Nachbargebäude erreicht wird.

Der Zugang zum Innenhof aus der Theaterstraße wirkt durch im EG angeordnete Arkaden räumlich erweitert. Die dort angesiedelten Läden und Gastronomie sollen den Innenhof entsprechend nutzen. Der Wunsch der Stadt auf einen Durchgang von der Theaterstraße in die Oberthürstraße in Höhe der Wöllergasse ist derzeit nicht berücksichtigt, steht aber noch zur Disposition.

Die Tiefgarage wird an bestehender Stelle mit einer leicht erweiterten Ausdehnung und einer ähnlichen Einfahrtssituation erneuert. Über diesen Einfahrtsbereich ist der Innenhof angebunden und zu erreichen, wodurch zumindest hier ein Durchgang gewährleistet ist.

Im Neubau an der Theaterstraße sind in den Obergeschossen 1 bis 3 insgesamt 6 Büro- und/oder Praxiseinheiten und im zurückgestaffelten Dachgeschoss 3 Wohneinheiten untergebracht, im Neubau an der Oberthürstraße befinden sich im 1. OG 3 Büro- und/oder Praxiseinheiten, im 2. OG 3 Wohneinheiten mit seitlichen Rücksprüngen und Begrünungen, im 3. OG als Staffelgeschoss mit Seiten- und Längsrücksprung, Zwischenbereichen und Grünflächen, die teilweise als

Biodiversitätsdach ausgeführt sind, weitere 2 Wohneinheiten.

Im 1. bis 3. Obergeschoss des Wüstefeldhauses ist je eine Büro-/Praxiseinheit und im 4. OG eine Wohneinheit vorgesehen.

Auf den Flachdächern sollen – wo es möglich und sinnvoll ist – neben Dachgärten auch Photovoltaikanlagen installiert werden. Zur städtebaulichen Fortführung der Schrägdachsituation sollen Flächen mit durchbrochener Struktur integriert werden, die zum einen als Sonnenschutz für die dahinter liegenden Wohnnutzungen dienen und gleichzeitig ein Spannungsfeld zwischen den begrünten und den geschlossenen Dachflächen erzeugen.

Die Lochfassaden der Gebäude mit bodengleichen Fenstern sind in Anlehnung an das Neumann-Gebäude horizontal gegliedert und sollen mit Fertigteilen aus Architekturbeton hergestellt werden. Hierzu wird anhand mehrerer Gebäudebeispiele gezeigt, dass diese Materialität im Zusammenhang mit historischer Bausubstanz gut funktionieren kann. Alternativ sei aber auch eine Ausführung in Holzbauweise denkbar.

Die beeindruckende Auseinandersetzung mit dem Objekt, dem historischen Kontext und seinen Schwierigkeiten, die logische und folgerichtige Herangehensweise sowie die gut durchdachte und schlüssige Ausarbeitung des Entwurfs überzeugen die Mitglieder der Kommission. Es ist gut zu erkennen, dass dies ein wichtiger Beitrag zum Schluss dieser Baulücke darstellt, auch wenn die Grundrisse bis zum äußersten ausgenutzt zu sein scheinen. Die städtebauliche Disposition und die baulichen Proportionen sind gut gelungen, die Verteilung der Baumassen erscheint stimmig und ein Abstand zum Wüstefeldhaus ist gewährleistet. Die Innenbereiche mit den Durchstichen und Begrünungen in allen Ebenen beeindrucken. Zur Ausbildung des Daches gibt es jedoch unterschiedliche Ansichten; hierzu werden – ebenso wie zu den Fassaden, zur Innenhofsituation und zur gewählten Begrünung – Hinweise und Anregungen gegeben:

- Die Fertigbetonelemente der Fassade gefallen, es entsteht eine klare Distanz zu Putzfassaden. Jedoch erscheinen die Elemente angesichts des benachbarten barocken Gebäudes zu groß dimensioniert, zu grob strukturiert und zu großteilig im Vergleich zur kompletten Straßenansicht. Dies zeigt sich sowohl in der Materialität als auch der Ausformung der Architektur, der Größe der Fenster sowie der Behandlung des Sockelgeschosses und der Obergeschosse. Es sollte angestrebt werden, eine ähnliche Detailqualität wie beim Neumann-Haus zu erreichen und dessen Wirkung zu stärken, indem u.a. die zu großförmige Durchfensterung mit schmalere Fenstern kompensiert und die Erdgeschosszone auch als solche entsprechend ausgestaltet werden.
- Die modische Attitüde des Daches sollte unterbleiben, ein solches sei in der Dachlandschaft der Würzburger Innenstadt nicht nötig. Die Dachfläche sollte daher eher zurückhaltend gestaltet sein.
- Der moderne Dach-Ansatz wiederum ist verständlich und stellt eine interessante Art dar, um einerseits das liebgewonnene Bild der bestehenden Dachlandschaft weiterzuführen und diesem zu entsprechen und andererseits den geänderten Inhalt – bedingt durch den gesellschaftlichen Nutzungswandel – in die Architektur zu transportieren. Dies erscheint an der Theaterstraße gelungen, entlang der Oberthürstraße am Übergang zur Brandwand ist aber noch Überarbeitungsbedarf zu erkennen. Es ist darauf zu achten, dass die Form zum einen nicht zur Kulisse

werden darf und zum anderen die derzeitige Anmutung eines Tarnnetzes verliert, indem dort die gleiche Strenge wie bei der Fassade angewandt wird.

- Der Walm sollte um die Ecke geführt werden, anders als im Modell dargestellt.
- Das moderne Schrägdach als Pergola bietet großes Potenzial für Begrünung und Biodiversität. Man sollte es als experimentellen Versuch zur Erzeugung eines Mikroklimas intensiv als grüne Dachfläche bewachsen lassen.
- Die Bewässerung der Grünbereiche muss überdacht werden; hierzu sollte über ein Retentionsdach für die Wasserspeicherung nachgedacht werden.
- Es ist darauf zu achten, dass die Begrünungsmaßnahmen nachhaltig umgesetzt werden.
- Auf eine attraktive Lösung der Tiefgaragen-Situation als Durchgang/Passage sollte besonders geachtet werden, da diese durchaus belebend wirken und zur Bekanntheit des Innenhofes beitragen könnte.
- Die Situierung des großen Baums im Innenhof ist grundsätzlich gut, er wird jedoch nicht die dargestellte Mächtigkeit erreichen, insofern er überhaupt funktionieren kann.

Stellungnahme der Kommission

Die Planung zu diesem Projekt, die städtebauliche Disposition, die Baumasse und die Proportionen der Baukörper sind grundsätzlich gut gelungen. Die Ausformung sowohl des Daches als auch der Fassade sind zu verfeinern, um einerseits das Schrägdach nicht zur Kulisse werden zu lassen und andererseits die Fassade besser auszudifferenzieren. Die Situierung entlang der Oberthürstraße mit Dachanschluss zum Nachbargebäude sollte nochmals überarbeitet werden. Das Zwischengebäude ist hinsichtlich der Höhe und Abstufung aufgrund der Verschattung nach Süden hin zu überprüfen, eventuell auch ein geringer Abstand vorzusehen. Der Durchgang und die Zäsur zum Wüstefeldhaus sollte noch einmal genauer betrachtet werden.

Die weitere Planung ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Stadtverwaltung eng abzustimmen. Auf die Umsetzung und Nachhaltigkeit des vorgestellten Grünkonzeptes ist besonders zu achten.

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

TOP 4

Neubau eines Verwaltungsgebäudes Würzburg („Sky one“)

Nähe John-Skilton-Straße

Der Geschäftsführer Herr Porokhna stellt seine Firma EKC AG als Bauherr vor. Die Firma ist Rohstoffhändler und beliefert u.a. die Dämmstoff-, Solar-, Chemie- und Stahlindustrie mit weltweit gesourceten Rohstoffen. Sie ist seit über 15 Jahren in Würzburg - derzeit in der Waltherstraße - ansässig und will künftig in das oberste Geschoss dieses Neubaus umziehen und die restlichen Flächen vermieten.

Nach einer kurzen Vorstellung seines Büros mit Sitz im Schwarzwald, das sich vorwiegend auf die Planung von Industrie- und Verwaltungsbauten spezialisiert hat, informiert Architekt Schmelzle über das Projekt „Sky one“, das als Abschlussgebäude zum Übergang in die freie Landschaft in der südwestlichen Ecke des Quartiers situiert ist. Das Grundstück ist 3.700 m² groß, von denen die Grundfläche des Gebäudes ca. 950 m² einnimmt, ca. 1.600 m² versiegelt sind und ca. 1.000 m² als Grünfläche verbleiben. Es sind 50 Stellplätze vorgesehen, wovon 10 mit Elektro-Ladestation ausgestattet sein sollen. Die Bäume sind gemäß den Vorgaben der Grünordnung eingeplant, mit der Grünplanung sind die Landschaftsarchitekten Frommer und Röder aus Stuttgart beauftragt.

Bei dem Projekt handelt es sich um ein modernes und hochflexibles Gebäude mit einem Untergeschoss und 4 Geschossen, in denen maximal 10 Büroeinheiten realisiert werden können, die jedoch ganz nach Bedarf der einzelnen Mieter anpassbar sind. Je Ebene sind bis zu 3 Einheiten möglich, diese können jedoch auch zu einer Einheit zusammengefasst werden; die Infrastruktur ist hierfür entsprechend ausgelegt, der Brandschutz und die Fluchtwegeführung sind angepasst.

Die auf das Dach positionierte Technik für Lüftung, Klima usw. ist mit einer homogen geschlossenen Fläche eingehaust und deutlich zurückgesetzt, sodass diese von außen nicht wahrnehmbar erscheint.

Die in allen Ebenen angeordneten Terrassen und die Dachterrasse sind teilweise begrünt, die Landschaftsarchitekten sehen auch insektenfreundliche Kräutergärten vor. Das Gebäude ist im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 vorgesehen, mit Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach. Die nicht durch Technik genutzte Dachfläche wird begrünt.

Die Planung entspricht - bis auf eine geringfügige unwesentliche Überschreitung des Baufensters auf der Westseite - den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Gebäudeentwurf erhält von den Mitgliedern der Kommission großes Lob und vollste Anerkennung. Der sehr leicht und lichtdurchlässig wirkende Baukörper mit seinen leicht versetzt angeordneten und unterschiedlich akzentuierten Geschossen und den abgerundeten Ecken wird als sehr gelungen, wohltuend, innovativ, kreativ und großstädtisch erachtet und setzt einen neuen Akzent in der dortigen Architekturszene. Er wird vom äußeren Erscheinungsbild her eine Bereicherung für das Hubland sein, erscheint authentisch und ist zudem ökologisch ausgerichtet. Auch der Übergang zur Landschaft und die Anordnung von Ruheterrassen für das Firmenpersonal mit den entsprechenden Blickbeziehungen wirken sehr gelungen und sollte als Vorbild für weitere Verwaltungsgebäude dienen.

Folgende Anregungen und Hinweise werden gegeben:

- Es ist sehr gut, dass in diesem Planungsstadium bereits Landschaftsplaner beauftragt sind. Es entsteht jedoch der Eindruck, dass die Bäume in den Ansichten anders dargestellt sind als im Grundriss.
- Auch wenn eine Oberflächenwasserversickerung nicht ideal auf dem Grundstück funktionieren sollte, so gibt es doch kreative Möglichkeiten zur Rückhaltung des Wassers. Es sollte alles dafür getan werden, dass es nicht abgeführt werden muss. Eine Möglichkeit wären Baumrigolen auf dem Grundstück verteilt.
- Die zwei zu erhaltenden Bäume müssen nochmals genauer betrachtet werden: Es wird bezweifelt, dass der Erhalt dieser Bäume durch die gezeigte Planung mit der in der Nähe liegenden Zufahrt, der unmittelbar angrenzenden Fahrbahn und den Stellplätzen gewährleistet sein wird. Diese Bäume benötigen mehr Raum.
- Um die Architektur auch im Dunkeln zu vermitteln, sollte auf eine entsprechende Beleuchtung geachtet werden. Diese Beleuchtung sollte der Form folgen, um die Identität des Gebäudes zu betonen. Das sollte auch bei der Ausführung der Kassettendecken im Innenbereich bedacht werden, diese dann entsprechend den Rundungen und der Beleuchtung anzupassen

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt symbolisiert die Haltung der Bauherrschaft, erhält großes Lob für die innovative Architektur mit der gelungenen Morphologie der Fassaden und der mitarbeiterorientierten Anordnung und Ausrichtung der Grundrisse mit den entsprechenden Terrassen für Kommunikation und Erholung.

Die Identität des Gebäudes könnte durch entsprechende Anordnung der Beleuchtung auch nachts transportiert werden. Bei der Bauausführung ist auf den Erhalt der bestehenden Bäume größten Wert zu legen. Die Art der Entwässerung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch näher betrachtet und dann auch festgelegt.

Eine baldige Realisierung des Projektes wäre wünschenswert.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 5

Neubau eines 110/20 kV Umspannwerksgebäudes Nähe Unterdürnbacher Straße

Architekt Thammer erklärt, dass der geplante Neubau am Dürrbach zum einen die Funktion des bestehenden Umspannwerks übernimmt und dieses zum anderen hiermit in komprimierter und eingehauster Form erweitert wird. Das 1969 errichtete und in die Jahre gekommene Umspannwerk, das einerseits als bayernweit überregionaler Knotenpunkt für das 110 kV Stromverteilungsnetz und andererseits als Haupteinspeisepunkt für die Stromversorgung der Stadt Würzburg dient, muss aufgrund der technischen Anforderungen und des gestiegenen Strombedarfs überarbeitet werden. Um die Versorgungssicherheit während der Bauphase zu gewährleisten, wird erst die neue Anlage errichtet und in Betrieb genommen, ehe die bestehende Anlage abgeschaltet und rückgebaut werden kann. Eine Alternative wäre auch die Erweiterung des bestehenden nicht eingehausten Umspannwerks gewesen. Um jedoch den Flächenbedarf zu verringern, das Landschaftsbild weniger zu beeinträchtigen und die Umwelt-Emissionen künftig wesentlich begrenzen zu können, wird eine kompakte Indoor-Umspannwerkanlage zur Ausführung gebracht. Die durch Rückbau der bestehenden Anlage freiwerdenden Flächen könnten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Ausrichtung des Gebäudes orientiert sich an der bestehenden Infrastruktur (Wege, Leitungsmasten, etc.), auf die zurückgegriffen und weiter genutzt werden kann. Die weitere Planung der Außenanlagen wird später vorgenommen, mit besonderem Augenmerk auf die freiwerdende Fläche, auf der auch Kompensationsmaßnahmen möglich sind.

Das 110/20kV-Umspannwerksgebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen, welche in Kooperation von Bayernwerk mit der Mainfranken Netze GmbH projektiert wird. Das Gebäude wird mit einem Kellergeschoss, zwei Vollgeschossen, sowie einem Dachgeschoss geplant. Das Kellergeschoss wird die notwendigen Bereiche für die Einführungen der Hoch- und Mittelspannungskabel sowie den unteren Teil der Räume, in denen die Transformatoren und Kompensationsspulen stehen, enthalten. Es ist als Auffangbecken für austretendes Wasser, Öl und Kühlmittel der Transformatoren konzipiert. Im Erd- und Obergeschoss sind die Schaltanlagen, Transformatoren sowie die Betriebsräume untergebracht. Im Dachgeschoss ist der wesentliche Teil der umfangreichen Lüftungs- und Klimatisierungstechnik platziert.

Der technische Projektingenieur Herr Bayerl erklärt ergänzend, dass es sich augenscheinlich zwar um ein großes und wuchtiges Bauwerk handelt, es aber aus planerischer Sicht die kleinstmögliche Einheit darstellt, um die erforderliche Technik aufzunehmen, wobei hier bereits keinerlei Reserven für spätere Nachrüstungen vorgesehen sind. Die Schrägstellung des Gebäudes begründe sich auf die Lage der bestehenden Leitungsmasten, die an das Dachgeschoss in einem begrenzten Winkel angebunden werden müssen. Möglicherweise sei noch eine leichte Drehung des Gebäudes möglich, was aber mit dem Freileitungsbau abgeglichen und geprüft werden müsse. Mit der gewählten Dachform habe man das Gebäude möglichst niedrig gehalten. Eine Dachbegrünung erfordere eine Attika, die das Gebäude erhöhen würde. Die Gestaltung der Freiflächen gestalten sich schwierig, da der größte Teil des Restgrundstücks unterirdisch beplant und mit Kabeltrassen versehen ist. Das macht die Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern nahezu unmöglich.

Die Mitglieder der Kommission erkennen an, dass es sich hier um ein wichtiges Projekt für die Stadt Würzburg und für die Region handelt, das maßgeblich zur Versorgungssicherheit beiträgt und es wohl keine sinnvollen Standortalternativen gibt. Sie räumen ein, die technischen Erfordernisse und Details nicht beurteilen zu können, appellieren jedoch an die große Verantwortung der Planer im Umgang mit der Sensibilität des Ortes im Zusammenhang mit der Bauaufgabe. Mit einem solchen Gebäude werde ein Zeichen gesetzt, das mit Stolz und Baukultur auftreten müsse; und das sowohl in Positionierung, Ausdehnung, Geometrie als auch in der Ausgestaltung der sichtbaren Gebäudeteile wie Fassade und Dach. Es dürfe nicht zu einem „Sichtverstellung“ avancieren. Solche mächtigen Gebäude wurden schon immer gebaut, es existieren genügend wunderbare Beispiele, sogar in Würzburg, aber auch überregional und bereits aus den 1920er Jahren. Hieran könne man sich orientieren.

Es werden folgende Aspekte kritisiert und entsprechende Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gegeben:

- Die Schrägstellung des Baukörpers passt sich nicht an und fügt sich nicht ein; zudem verstärkt diese Eigenart der städtebaulich unglücklichen Positionierung die Wichtigkeit und Mächtigkeit des Objekts. Es gibt sicherlich technische Lösungen, das Gebäude - städtebaulich richtig - parallel entlang der Straße zu positionieren.
- Das geplante Objekt ist maßstabssprengend, eine Volumengliederung ist unbedingt erforderlich, bzw. die Größe und das Volumen zu reduzieren oder aufzuteilen. Eine Trennung der Gebäudeteile von Bayernwerk und MFN erscheint baulich möglich; das Raumprogramm ermöglicht sicherlich kreativere Lösungen.
- Sollte eine Zweiteilung oder Gliederung der Baukörper aus technischen Gründen bzw. der inneren Organisation nicht möglich sein, dann muss der äußere Auftritt stimmen und überzeugen; dies ist nicht allein mit Farbdarstellungen oder Materialänderungen möglich.
- Die Fassaden bieten viel Gestaltungspotenzial, das ausgenutzt werden sollte. Es könnte auch eine Fassadenbegrünung in Erwägung gezogen werden.
- Die Wahl eines Industriedaches erscheint falsch. Es wird eine Dachbegrünung gefordert.
- Eine Freianlagenplanung im klassischen Sinn scheint nicht erforderlich, eine gute Gestaltung der Freianlage wird trotzdem als erforderlich erachtet, die Aufwertung des daneben laufenden Dürrbachs und eine qualitätvolle Begrünung zur nachbarlichen Wohnbebauung wird angeregt. Damit könnten vielleicht Habitats geschaffen und die Akzeptanz erhöht werden.
- Zur Findung einer kreativeren Lösung für diese extrem schwierige Aufgabe wird ein Verfahren dringend empfohlen, das die städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte entsprechend berücksichtigt. Das könnte ein Wettbewerb, eine Mehrfachbeauftragung oder aber zumindest ein Fassadenwettbewerb sein.

Stellungnahme der Kommission

Die Notwendigkeit eines derartigen Technik- und Funktionsgebäudes steht außer Frage und ist wohl alternativlos, es zeigt sich jedoch die schwierige Aufgabe, wie ein solches Gebäude im städtebaulichen Gefüge integriert werden kann.

Das Gebäude steht an einer sehr prägnanten Stelle, die Ausgestaltung ist daher mit einer großen Verantwortung verbunden; das sollte man diesem Gebäude letztlich auch ansehen können, setzt man hier doch einen baukulturellen Maßstab.

Die große Baumasse scheint erforderlich zu sein. Gerade deshalb sollte auch die Größe / Körnung / Teilung / Zonierung nochmals eindringlich überprüft werden. Ein qualitätvolles optisches Erscheinungsbild des Gebäudes ist unabdingbar (sowohl der Fassade als auch des Dachs), eventuell durch Erzeugung von Kleinteiligkeit, Gliederungen, usw. Mehrere sehr gute Beispiele könnten hierfür herangezogen werden. Des Weiteren sollte die Stellung/Situierung des Gebäudes im Grundstück sowohl aus städtebaulichen als auch freiraumplanerischen Aspekten geprüft werden (Baumerhalt, Sichtachsen, Aufsichten, usw.). Die Ausführungen einer Grünfassade und/oder eines Gründaches sind zu überdenken. Eine qualitätvolle Freiraumgestaltung ist erforderlich.

Es wird keine leichte Aufgabe für die Stadt sein, für dieses Projekt Baurecht zu schaffen; alternativ wäre eine Ertüchtigung und Erweiterung der bestehenden Freianlage in Erwägung zu ziehen.

Das Projekt wird nicht befürwortet. Die Auslobung eines Wettbewerbs bzw. einer Mehrfachbeauftragung oder zumindest einer qualitätvollen Überarbeitung im Hinblick auf die genannten Mängel zur Verbesserung der städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte wird dringend empfohlen.

TOP 6

Neubau Pflegefachschule und Betreutes Wohnen

Klinikstraße 8

Oberpflegamtsdirektor Herberth erklärt, dass die Weiterentwicklung der seit Jahrhunderten andauernden Stiftungstätigkeit mit diesem Projekt verbunden ist. Sie besteht zum einen aus dem „Betreuten Wohnen“, für das als Teil des ursprünglichen Auftrages, alte und kranke Menschen zu pflegen, derzeit nur 22 Einheiten zur Verfügung stehen. Die Anzahl ist viel zu gering und die Wohnungen sind sehr begehrt. Zum anderen ist auch die Pflegeausbildung Aufgabe der Stiftung, für die bei der derzeit zunehmenden Verknappung des Pflegepersonals eine sehr gute Ausbildung mit den entsprechenden Ausbildungsbedingungen erforderlich ist. Daher wurde eine Kombination aus diesen beiden Nutzungen für den Wettbewerb gewählt.

Architekt Bär führt über die Historie eines im Urkataster dargestellten Gartens in das Projekt ein. Das Grundstück liegt im nördlichen Teil der Altstadt neben dem Juliusspital in direkter Nachbarschaft zum vor wenigen Jahren sanierten denkmalgeschützten Welzhaus. Im Westen zieht sich eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Kaiserstraße, die mit einem Winkelbau für betreutes Wohnen des Juliusspitals auf dem nördlich angrenzenden Grundstück zur Marcusstraße vor ca. 20 – 25 Jahren geschlossen worden ist.

Für den Neubau wird nun das gleiche Muster „Winkel“ verwendet und entsprechend auf dem Baufeld leicht gedreht. Er besteht aus zwei im 90°-Winkel zueinander angeordneten Baukörpern, deren Baumassen aus dem Raumprogramm entwickelt wurden, mit flach geneigten Walmdächern mit Mindestneigung als Ziegeldach. Im längeren Bauteil im Norden ist die Pflegefachschule über vier Vollgeschosse untergebracht. Sie orientiert sich zum südlich angegliederten Garten. Der kleinere, im Südwesten positionierte Baustein beherbergt in den fünf Vollgeschossen – bei gleicher Traufhöhe wie die Pflegefachschule – das betreute Wohnen.

Das Regelgeschoss der Schule sieht in der nördlichen Spange Nebenräume mit Sicht zur alten Stadtmauer vor, nach Süden hin sind die Unterrichtsräume orientiert. Die Wohngrundrisse sind sehr kompakt, es wird noch eine mögliche Aufweitung der Erschließungsbereiche überlegt.

Die Baukörper erhalten schlichte Lochfassaden mit geschlemmtem Vormauerwerk und Fensterfaschen. Die Gestaltung der Sockelzone und der Attika ist noch nicht endgültig festgelegt. Eine stärkere Differenzierung der Fassaden zwischen Wohnen und Schule ist noch in der Überlegung. Der gemeinsame Eingangsbereich springt in der Fassade zurück, um eindeutige Adressen für Wohnen und Schule zu schaffen.

Zwischen den Gebäuden öffnet sich die Gasse in den Garten, als klassischer Übergang zwischen öffentlich und privat. Der Gartenbereich soll begrünt werden, der städtische Bereich eher befestigt, um einerseits einen urbanen Platz zu generieren und andererseits die Feuerwehrezufahrt und die Tiefgaragenzufahrt zu gewährleisten. Eine Freiraumplanung mit den daraus resultierenden Maßnahmen wird noch anvisiert.

Stellungnahme der Kommission

Die Kommission erachtet den vorgestellten Wettbewerbssiegerentwurf als sehr gelungen. Er stellt sich mit äußerst einfachen formalen Mitteln und seiner Schlichtheit in einer nicht einfachen Umgebungssituation als selbstverständlich dar und fügt sich in die Altstadt ein. Die Proportionen scheinen sich am Standort gut zu integrieren. Der urbane Charakter des Außenraums gefällt.

Das Projekt wird zur Kenntnis genommen.

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.

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

Die nächste Sitzung der Kommission ist am **Freitag 09. Juli 2021** vorgesehen. Diese wird – soweit es die behördlichen Anweisungen und Festlegungen zulassen – wieder als Präsenzveranstaltung im **Ratssaal des Rathauses** stattfinden. Genaueres wird mit der Einladung bekanntgegeben.

Die Einladung und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

18. Juni 2021
Baureferat

Aufgestellt:
Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur

gez.

Peter Wiegand
Geschäftsleiter der Geschäftsstelle der
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:

gez.

Oberbürgermeister Christian Schuchardt
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur