

39. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 15.10.2021
Ort: Ortstermin und Ratssaal des Rathauses
Beginn: 09:30 Uhr
Ende: 13:00 Uhr

Vorsitzender: Oberbürgermeister Christian Schuchardt

Mitglieder: Prof. Christine Thalgott
Prof. Ferdinand Stracke
Prof. Ovis Wende
Norbert Diezinger, Architekt
Ulrich Zeiger, Architekt
Doris Grabner, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger
Benjamin Schneider, Stadtbaurat
Barbara Lehrieder, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats (ab 9:45 Uhr)
Dr. Adolf Bauer, Mitglied des Stadtrats
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats
Prof. Dr. Andrew Ullmann, Mitglied des Stadtrats (bis 11:15 Uhr)
Volker Omert, Mitglied des Stadtrats (ab 10:45 Uhr)

KoSA: Uwe Kömpel, Geschäftsstelle, Koordination
Karin Spiegel, Geschäftsstelle, Koordination

Vertreter

Fachbehörden: Gerhard Spenkuch, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht

teilnehmende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:

Ralf Gärtner
Susanne Berger

Florian Lippmann
Rainer Hofmann
Andreas Kicherer

Matthias Hetterich

Tagesordnung

2a. Ortstermin: Neubau Wohnbebauung „Wohnen am Pfaffenberg“ *Unterdürrbacher Straße 197*

1. Festlegung der Tagesordnung

2b. Neubau Wohnbebauung „Wohnen am Pfaffenberg“ *Unterdürrbacher Straße 197*

Präsentation: Ralf Gärtner, Gärtner Architekten

Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf

3. Wohnanlage in Würzburg Hubland | WA 5.2

Rottendorfer Straße

Präsentation: Florian Lippmann, Dawonia Management GmbH

Rainer Hofmann, bogenvischs buero

Andreas Kicherer, OK Landschaft

Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf

4. Lebensräume; Genossenschaftliches Wohnen mit Weitblick und Perspektive

Quartier V Am Gerbrunner Tor, Planstraße Nord 14

Präsentation: Matthias Hetterich, Hetterich Architekten

Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses

5. Sonstiges

Die Mitglieder Prof. Ingrid Burgstaller, Achim Könneke und Kerstin Westphal sind entschuldigt. Josef Hofmann ist entschuldigt und wird von Volker Omert vertreten. Sebastian Roth fehlt.

Die Sitzung wird wieder als Präsenzveranstaltung durchgeführt. Am Vormittag wird das Projektgrundstück Unterdürrbacher Straße 197 gemeinsam besichtigt.

Oberbürgermeister Christian Schuchardt eröffnet nach der Ortsbesichtigung die Sitzung im Ratssaal um 10:50 Uhr und begrüßt alle Teilnehmenden.

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

Die langjährigen Mitglieder der Kommission Frau Prof. Christiane Thalgott, Herr Prof. Ferdinand Stracke und Herr Architekt Norbert Diezinger werden verabschiedet. Prof. Leonhard Schenk wird als Gast und erste Nachbesetzung begrüßt.

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

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

TOP 2

Neubau Wohnbebauung „Wohnen am Pfaffenberg“

Unterdürrbacher Straße 197

Architekt Ralf Gärtner erinnert an die Ortsbegehung, bei der man die prägnante Lage des Baugrundstücks am Pfaffenberg mit Blick zum gegenüberliegenden Steinberg sehr gut erkennen konnte. Das Grundstück, das als kommunaler Bauhof diente, wird komplett abgeräumt: die drei entsprechenden Bestandsgebäude einschließlich des Garagenbaus und der befestigten Oberflächen werden abgebrochen. Die Bebauung des Pfaffenbergs ist deutlich von klassischen Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern geprägt. Südlich der Unterdürrbacher Straße sind gewerbliche Bauten angesiedelt. Diese leicht ansteigende Straße ist die Hauptzufahrtsstraße. Nördlich des Grundstücks führt noch eine Anliegerstraße entlang, die am höchsten Punkt ungefähr ein Geschoss höher liegt als die Hauptstraße im Süden. Hier soll nun sozial geförderter Wohnungsbau entstehen. Daher ist eine andere als die vorherrschende Typologie nötig, welche wiederum die geplante Kubatur bedingt. Ein Streifen von ca. 5 m Breite entlang der südlichen Grenze wird der Stadt für einen Fahrrad- und Fußgängerweg abgetreten. Am tiefsten Punkt dieser Seite ist die Einfahrt in die geplante Tiefgarage vorgesehen. Von der nördlichen Anliegerstraße wird die künftige Bebauung lediglich fußläufig angebunden. Die festgelegten Nutzungsziffern GRZ 0,4 und GFZ 1,0 bringen ein gewisses Volumen mit sich. Vor dem Erwerb des Grundstücks durch den Bauherrn seien eine GRZ 0,6 und eine GFZ 1,2 mit viergeschossiger Bauhöhe im Gespräch gewesen. Vorgegeben sei auch die Ausführung von Solitären anstelle einer Riegelbebauung, um der hinteren Nachbarbebauung weiterhin den Blickkontakt zum Steinberg zu gewähren. Auch soll sich die Geschossigkeit der hinterliegenden Traufhöhe unterordnen.

Gewählt werden 3 nahezu quadratische Baukörper mit jeweils 3 Geschossen und extensiv begrüntem Flachdach, die auf einer durchgängig niveaugleichen Tiefgarage aufgesetzt sind. Diese wiederum ist auf der Westseite nahezu komplett oberirdisch zu sehen, versenkt sich in Richtung Osten dann aber allmählich im ansteigenden Hang. Die Höhe der Gebäude bleibt knapp unter der Traufhöhe der Nachbargebäude entlang der nördlich angrenzenden Anliegerstraße. In der Tiefgarage sind 36 PKW-Stellplätze, Technik- und Kellerräume untergebracht. Die Treppentürme führen jeweils als innenliegendes Treppenhaus mit Aufzug zentral nach oben in die einzelnen Häuser. Die Grundrisse sind als klassische 4-Spanner angelegt, die Wohnräume sind jeweils zweiseitig ausgerichtet, die dazugehörigen Balkone bzw. Terrassen orientieren sich nach Süden oder Norden. Im östlichen Gebäude wird im Erdgeschoss eine Großtagespflege für Kinder einziehen, für die sowohl die an der Anliegerstraße liegenden 4 PKW-Stellplätze als auch der in der Ostecke angrenzende und für die Bebauung erforderliche Kinderspielplatz zur Verfügung stehen.

Die Bereiche außerhalb des Baukörpers sind als gemeinschaftlich nutzbare Flächen durchgrünt mit Baumpflanzungen vorgesehen. In diese Freifläche werden weitere drei Nebengebäude mit Müll- und Fahrradräumen integriert. Die Tiefgaragendecke zwischen den Baukörpern wird mit Erde und Substrat in einer Höhe von mind. 90 cm abgedeckt, um eine intensive Begrünung realisieren zu können. Die GRZ 1 mit einem Wert von 0,39 liegt im Festlegungsbereich, die GRZ 2 mit 0,7 ist etwas überhöht, sollte jedoch durch die Begrünung des Tiefgaragendachs nicht in diesem Maße wahrzunehmen sein. Auch die leicht überhöhte GFZ von 1,08 läge noch im Rahmen

der Vorbesprechungen. Die entstehenden 2.400 m² Wohnfläche werden in 34 Wohnungen aufgeteilt, ein Drittel davon für den geförderten Wohnungsbau.

Stadtbaurat Schneider informiert vor der Diskussion über die Voraussetzungen und Vorgaben zu diesem Projekt. Zur Festlegung der Parameter habe es zwischen dem Architekten, der Bauherrschaft und der Stadtverwaltung bereits mehrere Gespräche gegeben, aus denen entsprechende Planungsvorgaben resultierten. Hierbei wurden die Wünsche und Bebauungsvorstellungen der Bauherrschaft schon sehr reduziert. Darüber hinaus wurde im Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst, der die Blickbeziehungen der Hinterlieger, die Maßstäblichkeit in der Höhe und den dort zu realisierenden sozialen Wohnungsbau in den Fokus rückt.

Die Mitglieder der Kommission beurteilen das sorgfältig ausgearbeitete Projekt, bei dem Gestaltung, Funktionen und Barrierefreiheit rational durchdacht und ordentlich geplant sind, sehr kontrovers, was mitunter den Vorgaben geschuldet sein dürfte.

Einerseits wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Der vorgestellte Entwurf wird hierzu von einigen wenigen Mitgliedern als sehr gelungen und als gutes Mittel für eine wirtschaftliche Wohnraumschaffung bezeichnet, was zur Aufwertung des Dürrbachtals beitragen wird. Andererseits jedoch erscheint den meisten Mitgliedern das Objekt aufgrund der Körnigkeit nicht in die Umgebung zu passen. Es wird infrage gestellt, ob die Planungsvorgaben an dieser Stelle noch nachjustiert werden müssen. Zudem wird angeregt, eine Komplettbetrachtung des dahinterliegenden Bereichs durchzuführen, da sich die Häuser am Hang künftig auch weiterentwickeln werden. Die Entwicklung sollte damit in die richtige Bahn gelenkt werden, um eine Änderung der Quartiersqualität durch weitere maßstabssprengende Baukörper zu vermeiden.

Auch wenn in der weiteren Umgebung – über die Unterdürrbacher Straße hinweg im gewerblich geprägten Gebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite – größere Baukörper in verschiedenen Baustilen zu finden sind, u.a. gewerbliche Bauten, Turnhallen und Mehrfamilienhäuser, so sind doch die Häuser der direkten Umgebung kleinteilig mit einer nahezu gleichen Dachlandschaft in einem durchgehenden Maßstab gebaut. Mit diesen ist das Wohnen dort in einer ganz bestimmten Sprache ausgedrückt und der Südhang in der entsprechenden Qualität abgebildet. Das vorgestellte Projekt hingegen tritt in einer komplett anderen Formensprache auf - auch gerade in der Maßstäblichkeit - und nimmt keinen echten Bezug auf den Ort, sondern nur auf die Planungsvorgabe quantitativer Art, welche jedoch wenig Spielraum für den Architekten einzuräumen scheint. Auch findet der Entwurf keine zufriedenstellende Antwort auf die linsenförmige Ausformung bzw. das ansteigende Gelände des Grundstücks. Die Baukörper sind nahezu quadratisch auf einem ebenen Tiefgaragensockel aufgereiht, die Baumasse sprengt die Ästhetik der kleinteiligen Umgebung und wirft Fragen zur gewählten Typologie auf, die gar nicht zu dem Ort passen will. Es wird auch auf die unpassende Wirkung der großen Flachdachflächen hingewiesen.

Die geplante Bebauung weist einen sehr großen Fußabdruck auf. Der Entwurf selbst lebt von den Zwischenräumen, die hier jedoch zu kurz kommen. Der Kinderspielplatz am östlichen Rand scheint ungünstig verortet. Der Interessenskonflikt zwischen Wohnraumbebauung und Flächenbebauung ist deutlich zu spüren. Auch werfen Ausrichtung und Qualität der Grundrisse Fragen auf: die Nordost- bzw. Nordwest-Wohnungen dürften hinsichtlich der Belichtung problematisch sein, den nach Süden ausgerichteten Wohnungen fehlt ein ausreichender und gut nutzbarer Freiraum mit entsprechender Aufenthaltsqualität.

Die Kommission gibt folgende Anregungen, Empfehlungen und Hinweise:

- Das geplante Volumen sollte kleinteiliger und gegliederter konzipiert werden, damit das Thema Wohnen, wie es bereits dort formuliert ist, auf dieses Grundstück übertragen wird. Hierzu sind grundsätzlicher Gebäudetypus, Form und Anzahl der Gebäude, eine entsprechende Gliederung, die resultierende Kleinmaßstäblichkeit, Wahl eines Flachdachs oder eines geneigten Dachs zu überlegen.
- Baukörper mit kleinerem Fußabdruck und einem Geschoss mehr könnten verträglicher sein und die Nachbarbebauung weniger beeinträchtigen, auch wenn sie aus dem Tal heraus weiter sichtbar sind. Dies sollte nochmals geprüft werden.
- Vielleicht könnten die Gebäude schmaler - bei gleicher Tiefe – angeordnet sein, um die Zwischenräume zu vergrößern.
- Der mittlere Baukörper könnte zurückgenommen werden, die äußeren Baukörper der Grundstücksform angepasst und mit Grün zur Straße abgegrenzt werden. Damit würde eine Hofsituation entstehen.
- Die Häuser könnten anlehnend an die Topografie – wie die Hinterlieger – höhenmäßig gestaffelt angeordnet werden. Diese würden sich somit besser einfügen und der Hang wäre wieder geformt. Zudem erzeugt man damit eine jeweils eigene Adresse jedes einzelnen Gebäudes, die momentan so abgerückt von der Straße nur über Treppen zu erreichen sind.
- Es sollte keine rein zum Norden hin ausgerichtete Wohnungen geben.
- Der Stellplatzbedarf für geförderten Wohnungsbau wird angesprochen; dieser sollte geprüft und eventuell über ein Mobilitätskonzept nachgedacht werden.
- Eine Regenwasserbewirtschaftung des Grundstücks ist zusätzlich zur standardmäßigen Dachbegrünung einzuplanen. Idealerweise könnte ein Regenwasserkonzept für die Renaturierung und Weiterentwicklung des Dürrbachs bedacht werden. Auf eine ausreichende Ausgestaltung und Substrathöhe für die Begrünung des Tiefgaragendachs ist zu achten.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt wird kritisch gesehen, wenngleich auch erkannt wird, dass die Vorgaben der Stadtverwaltung und die Wünsche der Bauherrschaft hierfür wohl vordergründig ursächlich sind. Es ist wichtig, Wohnraum zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Kombination von Wohnen und Wirtschaftlichkeit sind dabei aber die Örtlichkeit und mögliche Bauvolumina trotzdem zu beachten.

Eine große Herausforderung stellen Gebäudetiefe, -form und Fußabdruck dar. Mit einer sensibleren Gebäudegliederung und kleinteiligeren Maßstäblichkeit könnten die Häuser eine Qualitätssteigerung erfahren und einen besseren Bezug zum Ort herstellen. Auch lassen sich die Freiräume und zu geringen Zwischenräume der Baukörper möglicherweise besser qualifizieren, vielleicht schon durch Änderung der Gebäudekörperstellung und Situierung des Kinderspielplatzes. Um ein besseres Einfügen zu erzielen, sollte die Topografie berücksichtigt, die Höheneinstellung der einzelnen Baukörper angepasst und diese vielleicht gestaffelt angeordnet werden. Zudem wird eine Überarbeitung der Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse empfohlen. Eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung ist einzuplanen. Diese Aspekte sollten nochmals beleuchtet und genauer untersucht werden.

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

TOP 3

Wohnanlage in Würzburg Hubland | WA 5.2 Rottendorfer Straße

Herr Lippmann stellt die Dawonia Management GmbH - bis zur Namensänderung in 2019 als GBW bekannt - als Bauherrschaft dieses Projekts vor. Sie ist mit mehr als 300 Mitarbeitern eine der größten privaten Wohnungsgesellschaften im süddeutschen Raum, besitzt mehr als 80 Jahre Markterfahrung rund um Planung, Bau und Verwaltung von Wohnimmobilien, tätigt Ankäufe von Wohnbaugrundstücken und Wohnimmobilien und entwickelt Wohnbau-Projekte. Als Kerngeschäft bezeichnet er die Wohnungsbewirtschaftung, wovon in etwa ein Drittel im sozial geförderten Bereich liegt. Aktuell werden rund 30.000 Wohneinheiten verwaltet und ungefähr 1,75 Mio m² Nutzfläche (Wohn- und Gewerbefläche) bewirtschaftet. Um den Bestand zu verjüngen, sind derzeit der Neubau von ca. 5.000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von um die 1,2 Milliarden Euro vorgesehen. Analog zum Projekt „Hubland I“ wurden die bewährten Büros für dieses Projekt ausgesucht. Zusätzlich soll B&O als Partner beauftragt werden, um die hier gesetzte nachhaltige System- und Modulbauweise in Holzhybridbauweise in der Energie-Effizienzklasse KfW 40 Plus umzusetzen.

Architekt Hofmann, bogevischs buero, erklärt, dass die Strukturen des Projekts, bei dem auf ca. 6.000 m² Geschossfläche 85 Wohnungen entstehen sollen, mit B&O entwickelt werden. Das Grundstück liegt als „langer Schlitten“ an der Nordseite der Rottendorfer Straße und ist westlich und östlich von zwei Planstraßen eingegrenzt. An der Nordseite grenzen weitere Baugrundstücke an, die Bebauung südlich der Rottendorfer Straße liegt im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans. Der Anspruch, eine möglichst funktionierende Wohngemeinschaft zu generieren, zeigt sich hier aufgrund des Grundstückszuschnitts schwierig, da dieser keine natürliche Möglichkeit bietet, Binnenräume für harmonische Nachbarschaften zu entwickeln. Die weiteren Herausforderungen sind u.a. die private Sphäre vom öffentlichen Raum zu trennen, hierbei eine funktionierende Körnigkeit zu beachten und eine wirtschaftliche Konstruktion zu wählen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Die Baukörper sind relativ einfach. Es handelt sich im Wesentlichen um Holzbau in Elementbauweise unter Verwendung von Stahlbetonhohlraumdecken mit vergleichbar geringem Betonanteil und einer maximalen Decken-Spannweite von ca. 7,5 m. Es werden tragende Außenwände im Süden und Norden angeordnet, was zu freien Außenwänden auf der West- und Ost-Seite führt. Die Außenwände - als vorgefertigte Holzständerwände - bestehen aus Massivholz. Um nicht von entsprechenden Produkten und deren Lieferungen abhängig zu sein, finden hier anstelle von zusammengeleimten Platten genagelte Hölzer Verwendung. Auch die Bäder sind alle gleich und werden vorgefertigt angeliefert. Es ist ein Versuch mit B&O, mit flexiblen Regeln die Elementbauweise zu adaptieren.

Es werden 4 Baukörper mit nahezu quadratischem Grundriss gewählt, regelmäßig hintereinander auf einem durchgehend ebenen Sockel, unter dem sich die Tiefgarage mit 70 PKW-, 12 Motorrad- und 90 Fahrrad-Stellplätzen sowie Technik- und Kellerräumen befindet, aufgereiht. Der westliche Baukörper wird in die Flucht der angrenzenden Planstraße herausgedreht und somit eine Aufweitung des Zwischenraums zum benachbarten Baukörper generiert. Das Gelände fällt von Ost nach West um ca. 1,5 m. Das Gebäude-Ensemble erfährt eine leichte Erhebung, indem der Sockel aus der Erde heraus wandert. Die damit erzielte Abstufung zum

öffentlichen Raum bietet gleichzeitig dem privaten Raum zwischen den Gebäuden einen adäquaten Schutz. In der Erdgeschoss-Zone, die als zusammenhängende gemeinsame Erschließungs-Arkade 2,5 m zurückgerückt ist, sind keine Wohnungen zur Straße hin orientiert bzw. keine Schlafzimmer oder Fensteröffnungen von Wohnungen angeordnet. Hierdurch wird ein Schutzraum in die Hauseingänge gewährt. Die Treppenhäuser sind von Süden her über eine Eingangshalle mit breiter Verglasung hell erschlossen. Es ist eine Mischung von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, wobei sich die größeren Wohnungen in den oberen Geschossen befinden. Die großen Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 110 m² und eine eingebaute Treppe zur Dachterrasse. Die Wohnungen sind so situiert und ausgebildet, dass eine Brandrettung von den Straßen her möglich ist und die Feuerwehr hierzu nicht in die Zwischenhöfe einfahren muss.

Die beiden Außenecken der Gebäudereihe sind mit Sonderfunktionen belegt, d.h. in den Erdgeschossen der beiden äußeren Gebäude sind Sonderflächen angeordnet. Im Westlichen Gebäude ist auf der Nordseite die Erschließung der Tiefgarage über die Planstraße vorgesehen und in der südlichen Hälfte ist eine öffentliche Nutzung mit eigener Adresse angedacht. Es wird eine größere Raumhöhe eingeplant, um eine Gewerbefläche - z.B. Weinbar mit Außengastronomie - zu ermöglichen. Da der Sockel auf der Ostecke ebenerdig ausläuft und somit straßenbündig ist, wird im Erdgeschoss des östlichen Gebäudes eine attraktive Mobilitätszentrale eingerichtet, die ein direktes Umsteigen auf z.B. Zweiräder ermöglicht.

Zur farblichen Außengestaltung wird der Farbkanon aus dem Gestaltungshandbuch aufgenommen und ein dort vorgegebener Blauton als Lasierung für die hinterlüftete Holzverschalung gewählt. Während zum Kontrast die Holzverschalung der Loggien in den Obergeschossen in einem natürlichen Holzfarbton vorgesehen sind, werden die Platten der Erdgeschoss-Zone in einem hellen Farbton gehalten.

Die drei von Osten her aufgereihten Baukörper erscheinen so ziemlich ähnlich, der herausgedrehte westliche Baukörper zeigt als Abschluss die Seitenfassade. Die Arkade ist geprägt von der markant ausgeführten Stützensituation.

Durch die Wahl von vorgehängten konisch geformten Fassadenelementen entsteht trotz der Gebäudereihung eine gewisse Binnenraumqualität für die Freiflächen. Die Balkonzonen im Norden und Süden sind breiter gehalten und zudem an diesen Flanken geschlossen.

Landschaftsarchitekt Kicherer, OK Landschaft, stellt heraus, dass für das Ziel, dort eine funktionierende gute Nachbarschaftsgemeinschaft zu bilden, baulich bereits beste Voraussetzungen dargelegt sind. Über die Ausbildung und Orientierung der Fassaden, die Stellung der 4 Gebäude, die dadurch entstehenden 3 Höfe und die Anordnung der gemeinsamen Erschließungszone im Süden wird es möglich, dass die dort lebenden Menschen zusammenkommen können, gleichzeitig aber auch gewisse Rückzugsmöglichkeiten geschaffen sind. Es wird versucht, mit entsprechenden Spiel- und Möblierungselementen sowie Pflanzen und Bäumen über Entspannung und Verdichtung entsprechende Freiräume zu schaffen. Hierzu ist eine Dreigliedrigkeit angedacht: verdichteter hybrider Erschließungsbereich mit Spielfläche im Süden, grüne ruhige Höfe in der Mitte und ein grüner Filter als Raumschluss im Norden. Umgesetzt wird dies dadurch, dass auf der Südseite eine Spielpromenade mit einer verdichteten Pflanzung eingerichtet wird, bei der sich die Erschließungs- und Spielflächen überlagern. Über Treppen-Rampen-Situationen ist der Zugang gewährleistet. Für die Ausbildung von ruhigen Höfen sorgen Rasenflächen und einzelne Bäume. An der Nordgrenze bildet ein grüner Filter mit entsprechender Pflanzenausstattung und

Baumpflanzungen den entsprechenden Raumabschluss.

Die Dachflächen sind grundsätzlich begrünt und mit Photovoltaik ausgestattet. Ein Teil der Dachflächen steht den Bewohnern der obersten Wohnungen als Dachterrassen zur Verfügung, die jedoch auch als Flucht- und Rettungsweg dienen.

Aus den Reihen der Kommissionsmitglieder gibt es große Komplimentsbekundungen zu diesem rundum gelungenen Projekt und der ausgezeichneten Arbeit, die mit scheinbar wenig Aufwand ein sehr gutes Resultat erreicht hat. Es handele sich um ein gutes Beispiel, wie man mit sehr ruhiger Baukörperstellung Spannung erzeugen kann, indem man durch einfache Drehung des Eckhauses und konkave Schwingungen der Fassaden eine spannende Reihe erzielt, und sich die Fassaden dabei in der Vierer-Reihung durch diese eine Drehung auch noch komplett zeigen.

Nachdem in diesem Quartier momentan noch nicht einmal die Erschließungsstraßen komplett hergestellt sind, sei die Bauherrschaft in der großen Verantwortung, dort einen Ort zu schaffen, der maßstabsgebend für die weitere Bebauung sein muss. Das jedoch scheint mit diesem überzeugenden und extrem städtischen Entwurf wohl gewährleistet zu sein, der mit Finesse die Räume aufricht und eine Ruhe zu den auf der gegenüberliegenden Seite geplanten Baukörperformen herstellt.

Die Planung stelle auch eine gewisse Neuerung in der Bautypologie am Hubland dar, was sehr begrüßt wird. Die Arkaden bieten etwas fürs Auge und bringen eine schöne Rhythmisierung ins Straßenbild, die Balkone nehmen eine kleine Wendung und schaffen dadurch spannende Räume. Die rechteckige Grundlage der Gebäude wird dadurch hervorragend überspielt. Durch die Baukörperstellung entstehen gute Räume, die sich über das vordere Aktivitätsband nach hinten beruhigend fortsetzen und mit einer grünen Pflanzzone gelungen abgeschlossen werden.

Es wird der Hinweis gegeben, die Zuordnung von Flächen für die privaten Gärten der EG-Zone möglichst klein zu halten, damit genügend Platz für die Allgemeinheit zur Verfügung stehe. Als Anregung hinsichtlich der Aufheizung der Gebäude im Sommer wurde vereinzelt geäußert, dass auf eine dunkle Farbgebung der Fassaden verzichtet und eher hellere Farbtöne gewählt werden sollten. Demgegenüber steht der Hinweis, dass mit dunklen Farben die skulpturale Qualität eines Gebäudes erreicht bzw. erklärt werden könne, zumal die Balkonbereiche mit hellen Holztönen kontrastreich ausgestaltet sind, was wiederum ein städtisches Ambiente unterstreicht.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt erhält großes Lob und wird als maßstabsgebende und richtungsweisende Bebauung dieses Quartiers erachtet, welche auf einfache Art und Weise eine große Qualität besitzt. Die städtebauliche Ausformung ist sehr gelungen; sowohl die Kubatur der Gebäude, die gewählte Typologie, die Baukörperstellung, die Holzhybrid-Elementbauweise, der Umgang und die Gestaltung der Fassaden und der Freiräume als auch die Nutzung erhalten allseits ein großes Kompliment. Die Realisierung der Gastronomie an der westlichen Projektecke wäre äußerst wünschenswert.

Auch wenn man sich mit der Farbgebung an die Vorgaben des Gestaltungshandbuchs gehalten hat, sollte noch einmal geprüft werden, ob der gewählte Farbton vielleicht zu dunkel erscheint. Eine Kontrastierung ist ausdrücklich gewünscht und kann vielleicht auch mit einem etwas helleren Grundfarbton noch erreicht werden.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 4

Lebensräume; Genossenschaftliches Wohnen mit Weitblick und Perspektive
Quartier V Am Gerbrunner Tor, Planstraße Nord 14

Stadtbaurat Schneider legt zu Beginn dar, dass im Folgenden der Siegerentwurf einer Mehrfachbeauftragung vorgestellt wird, welche als Premiere von drei Bauherren gemeinsam ausgelobt worden war: St. Bruno-Werk, Kronprinz-Rupprecht-Stiftung und Heimathilfe, und dessen Ergebnis ein erster und zwei dritte Plätze hervorgebracht hat. Das Wettbewerbsgebiet erstreckt sich über ein 280 m langes Baufeld am stadträumlich wirksamen Rand des Quartiers, dessen zu realisierende Bebauung schallhemmende Wirkung für die künftigen im Quartiersinneren liegende Gebäude haben muss und gleichzeitig noch Öffnungen in den dahinterliegenden Freiraum bieten soll.

Architekt Hetterich nennt die wichtigsten Eckpunkte des Entwurfs. Es wurde der Versuch unternommen, alle Auslobungskriterien einzuhalten unter der Maßgabe, eine sinnvolle Realteilung für die drei Bauherren auch herstellen zu können, wobei ein Bauherr zu 50 % und die beiden anderen jeweils zu 25 % beteiligt sind.

Neben dem sich bildenden Abschluss des Quartiers Hubland II gegen die freie Landschaft wird die auf einer Kuppe entstehende Bebauung - mit Blickbeziehung sowohl zur Nürnberger Straße als auch ins innere Baufeld - von beiden Seiten wahrgenommen. Um eine Raumkante bilden zu können und Durchblicke ins Umgebungsgrün zu ermöglichen wird ein rhythmischer Wechsel zwischen fünfgeschossigen Punkthäusern und viergeschossigen Riegeln gewählt. Im Zusammenhang mit dem geschwungenen Verlauf der Straße schafft dies neue Räume, welche trotzdem noch Geschlossenheit und Intimität bieten.

Südlich der Bebauung befindet sich die Planstraße, im Norden erstreckt sich das Landschaftsgrün. Um möglichst viele Wohnbereiche gut zu belichten wird bei den Riegelbauten die Wohnungserschließung einschließlich der Treppenhäuser auf die Nordseite gelegt; die Punkthäuser sind von Osten her erschlossen. Vor den Riegeln ist auf der Südseite jeweils ein Kinderspielplatz vorgesehen, zwischen Riegel- und Punkthaus ist jeweils ein befahrbarer „Shared-Space“ mit erdgeschossig anfahrbaren überdachten Stellplätzen als u.a. Elektro- oder Behinderten-Stellplätze angeordnet. Unter den Gebäuden werden in den Punkthäusern Kellerräume eingerichtet, in den Riegelbauten neben den Technik- und Kellerräumen auch noch eine Tiefgarage mit jeweils 15 Einstellplätzen. Nachdem das Gelände stetig von West nach Ost fällt, ist die Tiefgaragenzufahrt an den Tiefpunkten auf der Ostseite angedacht. Es steht neben der Barrierefreiheit auch das Generieren für möglichst viel Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau im Fokus, weshalb auch die Verkehrsflächen möglichst gering gehalten werden sollen. Es werden ein- bis fünf-Zimmer-Wohnungen eingeplant, wobei der deutlich größte Anteil als drei-Zimmer-Wohnungen ausgebildet sein wird. Die Fassaden sollen begrünt werden; hierzu sollen Tröge im Bereich der Balkone zur üppigen Bepflanzung dienen. Auf den Dachflächen soll eine intensive Begrünung mit einer Substrathöhe von 50 cm als Klima-Faktor einbezogen werden. Es ist eine monolithische Bauweise mit Leichtbauziegeln und Putz vorgesehen. Auf ein Wärmedämmverbundsystem wird verzichtet.

Die Planung befindet sich derzeit noch auf der Wettbewerbsstufe und soll nun nach den zu führenden Gesprächen mit den Bauherren vertieft und entwickelt werden.

Das Projekt wird von den Mitgliedern der Kommission als sehr bedeutsam und äußerst gelungene Idee erkannt. Die Premiere, dass sich zur Auslobung dieses Wettbewerbs eine Bauherrengemeinschaft aus drei Wohnungsbaugesellschaften gebildet hat, bietet den hoch einzuschätzenden Vorteil, dass die komplette Stadtbildkante aus einer Hand gezeichnet auch entsprechend im Zusammenhang entstehen mag und dadurch eine homogene und besondere Ausprägung der Stadtraumkante zu erwarten ist.

Die Wettbewerbsaufgabe ist bemerkenswert gelöst. Es wird deutlich aufgezeigt, wie man eine lange Straße mit Einsatz von einfachen Mitteln gestalten kann. Durch Aufnahme des Schwungs der Straße mit Abwechslung und Rhythmisierung der Baukörper wird eine erlebbare Spannung und eine angenehme Optik geschaffen. Der gute Entwurf bringt einen schönen Abschlussakzent ins Hubland. Die Rückmeldung und Einschätzung der Kommission bekräftigt die Wertung der Wettbewerbs-Jury und zeigt, dass diese nicht falsch gelegen hat.

Die Grundsatzfrage, ob Tiefgaragen künftig im Hinblick von Verkehrswende und nachhaltiger Nutzung dieser Räume noch attraktiv bzw. sinnvoll seien, wurde in diesem Zusammenhang gestellt. Tiefgaragen unter den Häusern seien sehr aufwändig und eine gemeinsame Hochgarage voraussichtlich besser geeignet, auch unter dem Aspekt der Kostenreduktion. Diese Anregung ist zwar grundsätzlich nicht von der Hand zu weisen, dennoch ginge die Anordnung einer Quartiersgarage zu Lasten von dringend benötigtem Wohnraum. Aufgrund des enorm hohen Parkdrucks ist es derzeit noch die beste Lösung, zumal der Parkraum für sozial geförderten Wohnungsbau hier bereits um 50 % reduziert worden ist und Tiefgaragenbereiche nur unter den Riegelbauten vorgesehen sind.

Stellungnahme der Kommission

Das städtebauliche Konzept mit der Wahl von einfachen Stilmitteln zur Lösung der Wettbewerbsaufgabe wird sehr anerkennend hervorgehoben. Das Projekt besticht mit den längs- und quergestellten Gebäuden. Der Wechsel zwischen höherem Punkthaus und niedrigerem Riegel schafft eine spannende Rhythmisierung auf die 280 m Länge der Straße und einen gelungenen Abschluss dieses Quartiers.

Das Wettbewerbsergebnis 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 21. Januar 2022** vorgesehen. Diese wird – soweit es die behördlichen Anweisungen und Festlegungen zulassen – wieder als Präsenzveranstaltung im **Ratssaal des Rathauses** stattfinden.

Genauer wird mit der Einladung bekanntgegeben.

Die Einladung und die umfangreichen Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

23. November 2021

Baureferat

Aufgestellt:

gez.

Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:

gez.

Oberbürgermeister Christian Schuchardt
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur