

31. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 05.10.2018
Ort: Ratssaal Rathaus
Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 13:55 Uhr

Vorsitzender: Christian Schuchardt, Oberbürgermeister

Mitglieder: Prof. Christiane Thalgott
Prof. Ferdinand Stracke
Prof. Rebecca Chestnutt
Prof. Bernhard Winking
Prof. Ovis Wende
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat
Achim Köneke, Stadtschulrat
Doris Grabner, Architektin
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatspfleger
Raimund Binder, Mitglied des Stadtrats
Hans-Jürgen Weber, Mitglied des Stadtrats
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats
Joachim Schulz, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Karl Graf, Mitglied des Stadtrats
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats

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

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

anwesende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:

Dr. Weigand
Prof. Eberle
Hr. Rettenbacher
Hr. Herrera
Hr. Grassmann
Hr. Terwey
Hr. Sturm
Hr. Kraft
Hr. Junkers
Hr. Ulses
Hr. Stahl

Tagesordnung

- 1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**
- 2. Bismarckquartier Würzburg**
Bahnhofplatz 2, Bismarckstraße 17
Präsentation: Hr. Dr. Weigand, beethovengruppe bismarckquartier GmbH
Prof. Eberle, Hr. Rettenbacher, Hr. Herrera, Hr. Grassmann,
baumschlager eberle, Lustenau
Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses
- 3. Erweiterung und Sanierung Mainfranken Theater Würzburg**
Theaterstraße 21
Präsentation: Theaterleitung
Hr. Sturm, PFP Planungs GmbH
Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses
- 4. Neubau Wohnhaus und Aufstockung Hochgarage**
Rüdigerstraße 3
Präsentation: Hr. Junkers, PFP Planungs GmbH
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 5. Neubau eines Verwaltungsgebäudes und eines Parkdecks als Erweiterung des Verwaltungsgebäudes - AWO**
Kantstraße 45
Präsentation: Architekt Helmut Stahl, stahl.lehrmann | Architekten
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 6. Sonstiges**

Die Kommissionsmitglieder Frau Professorin Keller, Frau Professorin Kahlfeldt und Herr Diezinger sind entschuldigt. Frau Professorin Keller wird von Frau Grabner vertreten. Stadtrat Wolfgang Scheller wird von Stadtrat Willi Dürrnagel, Stadträtin Micaela Potrawa wird von Stadtrat Hans-Jürgen Weber und Stadtrat Heinrich Jüstel wird von Stadtrat Joachim Schulz vertreten. Hr. Gunzelmann und Stadtrat Thomas Schmitt fehlen.

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

Zu Beginn der Sitzung wird der aus dem Amt scheidende Stadtbaurat Prof. Baumgart von Oberbürgermeister Schuchardt für seine Leistungen und Einsatz in und für die Kommission der Stadtbild und Architektur gewürdigt und seine zumeist zielführenden Impulse für die Stadt betont. Er wird mit großem Dank und Applaus verabschiedet.

TOP 1

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

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

TOP 2

Bismarckquartier Würzburg

Bahnhofplatz 2, Bismarckstraße 17

Im Anschluss an den Film, der einen Eindruck über das Areal mit seiner bestehenden Bebauung vermittelt, gibt Herr Dr. Weigand einen Einblick über die jüngste Historie des Projekts, dessen Wettbewerbsergebnis mit der erfolgten Nachbearbeitung vorgestellt wird.

Nach dem Erwerb des ehemaligen Posthallenareals im Jahr 2015 wurde vom jetzigen Eigentümer im Juni 2017 ein Architektenwettbewerb mit 17 internationalen Teilnehmern ausgelobt. Die Preisgerichtssitzung im November 2017 brachte zwei erste Preisträger mit nahezu ähnlichen Ideen hervor. Nach der von der Jury geforderten Nachbearbeitung wurde das Büro Baumschlager Eberle im Juli 2018 letztlich zum Sieger erklärt, aufgrund der besseren Villentypologie, der „niedrigen Brücken“ zur Bahn und der überzeugenderen Anbindung des Quartiers. Die aktuellen Untersuchungen zum Verkehr in der Harfenstraße prognostizieren ein deutlich besseres Ergebnis als für das Arcaden-Großprojekt; die Busspur war ein Parameter der Wettbewerbsauslobung und soll umgesetzt werden. Sie wird die Bismarckstraße entlasten und eine Bereicherung sein. Der Projektzeitplan sieht vor, in den folgenden 1,5 Jahren das Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen und danach mit den Abbrucharbeiten zu beginnen.

Prof. Eberle beglückwünscht die Stadt zur Entscheidung, ein neues Stück Stadt in unmittelbarer Bahnhofsnähe entstehen zu lassen, wozu sich dieses Quartier optimal eigne. Es besitze hohe Lage- und Erschließungsqualitäten, mit dem einhergehenden Nachteil des Bahnlärms auf der Nordseite. Der Entwurf, der vom Wechsel an Dimensionen, vom Wechsel zwischen eng und weit lebe, sei kleinmaßstäblich konstruiert und entwickle sich selbständig. Speziell die Höhenentwicklung gehe aus der bestehenden Topografie hervor.

Prof. Eberle und Hr. Grassmann stellen zusammen den Entwurf mit seiner boulevardartigen Bebauung und der geöffneten Blockstruktur vor, mit dem Anspruch, die vorherrschende Bebauungs-Typologie und die bestehenden Hochpunkte im weiteren Umfeld mit einer in sich stark strukturierten Form weiterzudenken und weiterzuentwickeln. Daraus habe sich die von der Schönleinstraße aus sukzessiv ansteigende und mit sauber definierten Übergängen charakterisierende Struktur ergeben, welche mit der Positionierung eines zweiten Hochhauses direkt neben dem bestehenden Hochhaus abschließe. Grundsätzlich seien Hochhäuser nicht als einzelne Gebilde, sondern als Teil einer Komposition zu begreifen. Da sich jedoch ein Abtragen des bestehenden Posthochhauses als schwierig herausstellt, ergebe sich die Situation, dieses durch ein direkt daneben positioniertes zweites - eventuell noch höheres - Gebäude in das neu entstehende Gebäude-Ensemble einzubinden. Gleichzeitig ist eine abnehmende Höhenstaffelung von der Bahnseite zum Ringpark hin eingeplant. Die Höhenentwicklung selbst reagiere auf die Ränder des Quartiers. Die Gebäude entlang der Bahn sind 7-, entlang der Bismarckstraße 5- bis 6-geschossig geplant. Sie sollen mit einem massiven 2-geschossigen Sockel aus Stein als Übergang zum Geländeverlauf und darüber z.B. mit einer Putz- oder Klinkerfassade ausgestaltet werden. Dies begründet sich u.a. daraus, dass die Harfenstraße mehr als ein Geschoss unter der Bahnlinie liegt. Daher müssen die Häuser dort mit einer relativ starken Ausformulierung des Sockels angepasst werden,

weil ein Haus nicht unter der Bahnkante stehen kann. Da die Dächer als 5. Fassade aus der Sichtbeziehung vom Weinberg nach einer entsprechenden Gestaltung verlangen, erhalten die Flachdächer eine Dachbegrünung. Gleichzeitig wird der Aspekt der Diversität hiermit bedient. Die begrünten Innenhöfe werden mit Bäumen bepflanzt, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Die Bebauung ist so angelegt, dass man die Innenhöfe ebenerdig erreicht, zu den Straßen hin jedoch ein Hochparterre ausgebildet ist.

Durch die Orientierung der Bebauung und der Quartierstraßen entwickelt sich eine starke Differenzierung des Gesamtquartiers. Passanten werden durch das Bebauungsmuster mit einzelnen Gebäuden eine Durchlässigkeit in N-S-Richtung wahrnehmen. Über die internen Quartierstraßen werden die Bismarck- und Harfenstraße miteinander verknüpft, was zu neuen Wegbeziehungen bzw. Vernetzungen führt.

Über eine sinnvolle Ausnutzung des Quartiers sei zu diskutieren, wobei sich diese immer wieder verändern wird. Eine maßvolle Durchmischung der Nutzungen könne ein wesentlicher Beitrag für die nachhaltige Gültigkeit sein. Daher sollen Nutzungsdurchmischungen mit Wohnungen, Einzelhandel, Supermarkt, Hotel, usw. das neue Quartier bereichern.

Beide Hauptansichtsseiten des Quartiers genießen hohen Stellenwert und sind entsprechend ausgestaltet. Zudem werden die Mauern zur Bahn terrassiert angelegt, sodass dort Baumpflanzungen möglich sind. Die Allee entlang des Ringparks soll erhalten bleiben, auch wenn sie in der Darstellung nicht vorhanden ist.

Die Freianlagen werden mit hoher Qualität angelegt; es werden neue Sichtachsen geschaffen. Die in der Umgebung bereits existierende Flora und Fauna wird u.a. von den weiteren Nistbäumen profitieren. Es wird ein abgestimmtes Pflanzenkonzept geben, das sogar die Blühfarben und -zeiten berücksichtigt. Die erhöhten Innenhöfe sind neue Rückzugsräume und werden unterschiedliche Sonneneinstrahlungen genießen. Aus dem Quartier heraus wird es immer wieder Blickbeziehungen zum Ringpark geben. Die adressbildenden Quartiersstraßen selbst sollen öffentliche verkehrsberuhigte Wohnstraßen sein, die nur für Anlieger und Rettungsfahrzeuge, usw. gedacht sind. Sie erscheinen zwar noch zu breit, was jedoch der Gesetzeslage geschuldet sei. Als eine weitere Option zur Aufwertung des Quartiers soll das Wasser aus der verdohnten Pleichach nach oben in den Straßenraum geholt und in einer offenen Rinne geführt werden.

Nach Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses sei die Geschossflächenzahl von 2,8 auf 2,91 gestiegen, und die Bruttogeschossfläche habe sich von den ursprünglichen 81.000 m² um 4.000 m² erhöht.

Prof. Baumgart stellt zunächst klar, dass das äußerst komplexe Projekt eine Aufgabe von der Tragweite darstellt, die das durchgeführte aufwändige Wettbewerbsverfahren rechtfertigt. Die Satzung der Kommission für Stadtbild und Architektur sieht vor, ein Wettbewerbsergebnis den Kommissionsmitgliedern in einer Sitzung vorzustellen. Es ist im eigentlichen Sinne keine Diskussion angedacht, da dieses Gremium nicht als Oberjury fungieren kann und soll. Da hier jedoch auch die Nachbearbeitung einfließt, werden ein Gedankenaustausch und Anregungen hierzu begrüßt. Bei Überarbeitung eines Wettbewerbsergebnisses entstehen weitere Ideen und Varianten entwickeln sich. In diesem Fall haben die Weiterentwicklungen in größere Volumina und auch teilweise in eine veränderte Formgebung geführt. Mit den neuen Überlegungen habe der Entwurf nachhaltig gewonnen, abgesehen von der Entwicklung eines zweiten Hochhauses. Nun muss das Projekt in einen Bebauungs-Plan überführt werden, was

nicht einfach werden wird, da sämtliche auf das Quartier einwirkende Aspekte, z.B. angrenzende Lärmquellen, Ringpark, verdohtes Bachbett, Grundwasser usw. sowohl den Bauherrn als auch die Stadtverwaltung vor große Herausforderungen stellt.

Die Mitglieder der Kommission sind sich mehrheitlich einig darüber, dass die Verwirklichung eines solchen Projektes zu befürworten ist, da es die Funktionen der Stadt stärkt und diese in der richtigen Art weiterentwickelt wird. Es wird jedoch auch zum Ausdruck gebracht, dass es schwierig ist, in so kurzer Zeit eine detaillierte Stellungnahme zum Entwurf abzugeben. Es wurden im Laufe des Prozesses wohl viele Punkte aufgenommen, die den Menschen wichtig sind. Dennoch sieht man das Ergebnis - trotz guter Planung - kritisch. Folgende Anmerkungen und Hinweise werden gegeben:

- Die Gebäudezäsuren und Durchblicke treten positiv in Erscheinung.
- Die höhergelagerten Innengrünhöfe sind ausgesprochen reizend und versprechen eine hohe Qualität.
- Die Baumasse erscheint zu groß. Dies wird sowohl vom Blick in Richtung Steinberg, aber vor allem auch vom Blick aus Richtung der Festung und vom Steinberg deutlich. Zudem ist die Baumassenentwicklung vom Wettbewerbsergebnis zur Überarbeitung nicht ganz klar. Es sollten ursprünglich max. 80.000 m² BGF sein; diese sollte signifikant reduziert werden, jetzt liegt sie jedoch höher.
- Die Bauhöhe wird als problematisch erachtet. Eine max. 6-geschossige Bebauung könnte als ausreichend erachtet werden. Die Bebauung ist um ein bis zwei Geschosse zu hoch. Die Höhenentwicklung sollte daher nochmals kritisch überdacht werden: statistisch ist diese zwar möglicherweise richtig, ob sie jedoch auch stadtbildverträglich ist, wird infrage gestellt.
- Das bestehende Hochhaus wird bereits als Störung empfunden. Die Stadt hatte sich in der Vergangenheit bereits mit dem Gedanken befasst, dieses zu entfernen. Diese störende Wirkung wird durch die Anordnung eines zweiten Hochhauses bekräftigt. Die Bebauung sollte nicht an diesem missglückten Gebäude ausgerichtet werden.
- Fassadenausbildung erscheint sehr monoton. Eine detaillierte Weiterentwicklung mit Farbspielen, Änderung der Fensterformate, usw. sollte angedacht werden.
- Der Einbezug der Harfenstraße ist ein wichtiger Baustein, da diese somit aus dem „Hinterhofmilieu“ herausgeholt wird. Jedoch wird die Verkehrsverbindung über die Harfenstraße, die jetzt eine Wohnstraße ist, sehr viel Verkehr mit sich bringen, was gut in die Planung eingebracht werden muss.
- Die angedachte Verlegung des Busverkehrs aus der Bismarckstraße, die ganztags von mind. 600 Bussen befahren wird, auf die Nordseite des Areals muss gut geplant werden. Hier sind v.a. auch die Haltestellen mit einzubeziehen. Darüber hinaus ist zu überlegen, wie der Busverkehr von außerhalb dieses Quartiers durch das Areal geführt wird und was das für die derzeit bestehenden Haltestellen für Folgen hat.
- Die präsentierten Visualisierungen werden kritisiert. Die Darstellungen zeigen z.B. andere Verkehrssituationen, als sie in Wirklichkeit bereits vorherrschen bzw. in

Zukunft sein werden. Es wird eine Wirkung von Fußgängerzone übermittelt, die dort definitiv nicht realistisch ist. Auch die Darstellung der Bäume erscheint unrealistisch; dies betrifft sowohl den Bereich zur Bahn, als auch die Bereiche zum Ringpark hin, wo sich die Verdohlung des Bachs und Gewölbe unter den Grundstücken zur Straße befinden. Auch die Darstellung der Baumallee entlang des Ringparks fehlt.

- Der öffentliche Raum und die Quartierstraßen erfordern eine hohe Qualität. Den breiten Straßen fehlt es an einer qualitätsvollen Ausgestaltung. Bislang sind nur klassische Fahrbahnen mit Gehweg dargestellt. Auf eine realistische Begrünung sollte besonderer Augenmerk gelegt werden.
- Die Anordnung einer Tiefgarage scheint wegen des anstehenden Wassers nicht unproblematisch zu sein. Durch die flächendeckende Tiefgarage unter dem gesamten Quartier wird eine Bepflanzung schwierig.
- Die Idee, das anstehende Wasser über eine Wasserrinne ins Quartier einzubeziehen, kann man sich als Belebung sehr gut vorstellen und sollte unbedingt weiterverfolgt werden. Dies erinnere an den früher existierenden Wasserfall vom Bahnhof bis zum Main. Jedoch sollte das Problem Wasser nicht unterschätzt werden: im Bereich des Bahnhofsgebäudes ist wohl eine der schüttstärksten Quellen nicht gefasst.
- Als positiver Effekt wird die Reduzierung der Fußgänger-Unterführung der Bahnleise um die Hälfte herausgestellt.
- Die Entwicklung des Quartiers wird in Kürze in unmittelbarer Nähe im Bereich am EON-Hochhaus weitergeführt.

Stellungnahme der Kommission

Die Vorgaben der Wettbewerbsauslobung, die auf einer langwierigen Erarbeitung beruhen, sind gut umgesetzt. Die städtebaulichen Fügungen erscheinen schlüssig - aufgrund u.a. der guten Durchblicke zum Steinberg und der gewählten Durchgänge. Es entstehen öffentliche Räume, die gut gestaltet werden können. Die Innenhöfe anzuheben, ihnen damit eine eigene Privatheit zu geben und somit eine öffentliche Zone entlang der Bismarckstraße zu definieren und in mehreren Ebenen topografisch gestaltetes Grün zu schaffen, überzeugt. Die Idee, Wasser in diesem Quartier an die Oberfläche zu bringen, gefällt. Die Anordnung, Ausgestaltung und Höhenstaffelung der Gebäude ist nachvollziehbar, eine Reduzierung der Geschossigkeit sollte jedoch nochmals überprüft und gegebenenfalls in Erwägung gezogen werden. Von der Errichtung eines zweiten Hochhauses wird dringend abgeraten.

Anhand dieses Grundgerüsts kann das Projekt weiter bearbeitet und entwickelt werden und die Abstimmungsprozesse für sämtliche noch abzuarbeitenden Belange erfolgen. Besonderes Augenmerk ist hier auf die Verkehrsproblematik und Freiflächengestaltung zu richten.

Das Projekt wird zur Kenntnis genommen.

TOP 3

Erweiterung und Sanierung Mainfranken Theater Würzburg

Theaterstraße 21

Nach einem Keraschwenk über die Bestandssituation des Ensembles Theater und Parkhaus stellt Herr Terwey als Geschäftsführer des Mainfranken-Theaters sich zusammen mit dem Intendanten Herrn Trabusch als Vertreter des Bauherrn und Herrn Sturm als Vertreter der pfp Planungs GmbH vor.

Im Jahr 1966 wurde das Theater eröffnet. Eine Sanierung ist mittlerweile unaufschiebbar geworden. Hierzu wurden in den letzten Jahren verschiedenste Szenarien und Varianten vorgestellt. Im Juli 2018 wurde das Bauvorhaben letztlich im Stadtrat beschlossen, der Bauantrag ist bereits eingereicht, die Werkplanung ist in Arbeit und die Fördermittelanträge werden derzeit erarbeitet.

Die Sanierung erfolgt in zwei Bauabschnitten: zuerst wird der neue Kopfbau als neues kleines Haus bis Sommer 2020 errichtet, danach findet die Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes statt. Zukünftig werden alle angemieteten Räume im Theater untergebracht werden. Der ehemalige Eingangsbereich ist bereits entfernt, die Bauausführung ist während des Spielbetriebs vorgesehen. Die Koordinierung des Baustellenbetriebs mit dem Proben und dem Aufführungsbetrieb stellt eine große Herausforderung dar. Die veranschlagten Kosten belaufen sich derzeit ca. 68,9 Mio. Zusätzlich werden noch Kosten für Kunst am Bau und die Außenanlagen anfallen.

Die Erweiterung des Parkhauses im Rahmen der Erweiterung des Theaters wird sehr begrüßt. Hieraus wird ein großer Nutzen für das Theater resultieren.

Architekt Sturm weist zunächst auf die besondere städtebauliche Situation in der Nähe der Residenz und gegenüber des Kardinal-Faulhaber-Platzes hin. Als Aufgabe galt es, hier einen neuen Kulturschwerpunkt Theaterspielstätte zu entwickeln. Das Planungsbüro ist seit 2012 mit Projekt beauftragt.

Nach dem Erweiterungsbau in Richtung Kardinal-Faulhaber-Platz wird die Sanierung mit neuen Funktionen im Bestandsgebäude durchgeführt.

Im neuen Kopfbau werden u.a. auch Probeprobensraum, neue Orchesterprobe, Werkstätten für Requisiten, Dekorationen usw., Lagerräume im UG mit seitlichem Verbindungstunnel zwischen Neubau und Bestand vorgesehen. Im EG entsteht ein neues Eingangsfoyer mit Kassenbereich und Gastronomie. Im 1.OG sind u.a. der Probenraum für Ballett und eine Garderobe für das „kleine Haus“ vorgesehen. Darüber befindet sich ein Barbereich und ganz oben das neue „kleine Haus“ mit ca. 330 Sitzplätzen und der Stadtloggia.

Das bestehende Foyer mit Garderobenbereich soll erhalten bleiben; der Neubau wird als Fortsetzung von diesem begriffen und mit neuen skulpturalen Treppen ausgestattet. Das Weiß der Wände und Brüstungen im Foyer wird fortgesetzt, die Tresen werden in schwarzem Farbton abgesetzt.

Nach Ausführungen von Intendant Herrn Trabusch ist im kleinen Saal eine möglichst nahe Beziehung von den Zuschauern zur Bühne wichtig, die durch max. 15 Sitzreihen und einer genügenden Steigung zu einer guten Sichtbeziehung führt. Die Bühne geht zeitgenössisch ohne Stufe unmittelbar in die Tribüne über. Die Sichtbarkeit der Technik ist gewollt.

Architekt Sturm betont die Akzentsetzung durch Leuchten bzw. Belichtung sowohl im kleinen als auch großen Saal sowie im kompletten Foyer.

Der große Saal erhält u.a. wegen Akustikproblemen eine neue Gestaltung der Wand- und Deckenverkleidungen, vorwiegend aus Holz. Zudem wird der Orchestergraben in Richtung Zuschauerraum um eine Sitzreihe erweitert, um den Platzmangel dort beheben zu können.

Die seitlichen Fassaden erfahren eine senkrechte Gliederung, die auf den Bestand aufbaut. Sie wird als Natursteinverkleidung vorgesehen. Weitere Öffnungen zur Kommunikation der weiteren Bereiche mit der Außenwelt werden eingebracht. Die zurücktretenden und oberen Baukörper erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Der über das Gebäude hinausragende Bühnenturm erhält eine Fassadenbegrünung. Die Fassade zum Kardinal-Faulhaber-Platz hin ist großzügig geöffnet, um die Aussicht in die Stadt zu gewährleisten. Als Sonnenschutz ist im oberen Bereich ein Textilbehang angedacht, während im unteren Bereich durch Eigenverschattung geschützt sein soll. An der Seite entlang der Oeggstraße ist eine Baumreihe vorgesehen.

In einer kurzen Diskussionsrunde wurden von den Kommissionsmitgliedern folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

Eine Begrünung ist keine reine Frage der Ästhetik sondern eine Lebensnotwendigkeit, die unterhalten werden muss. Die Fassadenbegrünungen sind umstritten: die Begrünung am Bühnenhaus wird nur als Alibi gesehen, die Fassadenbegrünung als „Show“ gewertet. Auf eine solche sollte man verzichten, und das Augenmerk besser auf eine reine und gut funktionierende Dachbegrünung richten.

Die Glasfassade könnte nach außen eine Blendwirkung erzeugen bzw. die dahinter liegenden Räume im Sommer überhitzen. Der ausreichende Sonnenschutz wird infrage gestellt.

Die Längsfassaden wirken sehr einheitlich und nahezu monumental gestaltet. Eine Ablesbarkeit der Funktionen hinter den Fassaden ist nicht mehr gegeben.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt überzeugt durch die sehr gute funktionale und technische Durcharbeitung und Innenraumgestaltung. Zur Fassadenausführung und –gestaltung werden jedoch einige Kritiken geäußert, die im Rahmen der Werkplanung sicherlich noch überprüft und gegebenenfalls eingearbeitet werden können.

Das Projekt wird zur Kenntnis genommen.

TOP 4

Neubau Wohnhaus und Aufstockung Hochgarage

Rüdigerstraße 3

Herr Kraft führt einleitend als Geschäftsführer der Parkhaus-Verwaltungs-GmbH, deren Hauptgesellschafter die Sparkassenstiftung ist, die Eckpunkte des Vorhabens aus. Das Parkhaus mit 191 Stellplätzen wurde 1966 zusammen mit einer Tankstelle und Waschanlage, die bereits vor ca. 25 Jahren wieder abgebrochen wurden, gebaut. In diesem Zusammenhang wurde das jetzige erdgeschossige Gebäude für die Parkleitzentrale errichtet. Dieses ist mittlerweile wieder anderweitig vermietet.

Die Überlegungen zur Erweiterung des Parkhauses und der damit einhergehenden Verbesserung der Ein- und Ausfahrtssituation, die u.a. auch auf Forderungen der SVG beruhen, bieten eine einmalige Chance, zusammen mit der Erweiterung des Theaters ein Gebäude-Ensemble auszubilden. Durch die vorgesehene Aufstockung des Parkhauses, die wirtschaftlich nur mit 4 Stockwerken á 32 Stellplätzen abbildbar sei, finde keine weitere Flächenversiegelung statt. Über der Einfahrt biete sich eine Wohnbebauung an, deren 18 Ein- und 16 Zweizimmerwohnungen vorrangig zur Unterbringung von Gastkünstlern am Theater dienen sollen.

Die Durchführung der Maßnahme, die auch nur unter laufendem Parkbetrieb möglich sei, hänge vorrangig von der Finanzierung der Sparkasse ab.

Der Geschäftsführer des Architekturbüros pfp, Herr Junkers, stellt die derzeitige städtebauliche Situation als sehr unbefriedigend und „Unort“ heraus und betont die Möglichkeit der Planung im Kontext mit dem Theater, bei der die Bebauung in einem Bauwerksensemble zusammengefasst und städtebaulich sogar auf den Kardinal-Faulhaber-Platz abgestimmt werden kann. Hierbei sollen die Fassade zur Rüdigerstraße als Ende des Theaters und das Parkhaus als eingeklemmtes Juwel in Form eines Zylinders zwischen Theater und Wohnhausneubau verstanden werden. Gefasst wird das Ensemble durch eine erdgeschossige Einfassung um das gesamte Gebäude als Natursteinsockel, über dem sich letztlich Theater und Appartementhaus mit Putzfassaden zeigen. Es ist beabsichtigt, möglichst viele Verbindungen, z.B. in Materialität usw., zwischen den Baukörpern herzustellen.

Das höhergesetzte Parkhaus soll jedoch mit einem transluzenten messingfarbenen Metallgewebe überspannt und somit hervorgehoben werden. Die Massivbrüstung des Parkhauses wird u.a. zur statischen Entlastung entfernt und um es zu öffnen und besser zu belichten. Zudem ist aus statischer Sicht keine Aufstockung möglich, ohne eine Ersatztragkonstruktion herzustellen. Daher müssen Stützen vor die Spindel gestellt werden. Jedoch sollen die Konstruktionsteile und die Struktur der Spirale hinter der transluzenten Gewebefassade weiterhin erkennbar bleiben. In der Oeggstraße wird ein weiteres Treppenhaus in ovaler Grundrissform ergänzt.

Die Stellplätze in der Parkgarage sind im sehr effizienten Spindelgaragengrundriss vom 2. UG bis ins 6. OG untergebracht. Die Grundrisse des Wohngebäudes sind nach Nordosten ausgerichtet. In den zwei Untergeschossen sind die Technik- und Lagerräume untergebracht, im Erdgeschoss sind zwei Gewerbeeinheiten sowie die Zu-/Ausfahrt mit einer dritten variablen Fahrspur geplant, in den sich darüber befindenden fünf Obergeschossen und dem 6. Obergeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss sind kleine einfache Apartments, die über einen gemeinsamen Flur erschlossen sind, vorgesehen. Über der Einfahrt soll ein „Loggia-Regal“, in dem die kleinen Balkoneinheiten zusammengefasst sind, vor die Fassade gesetzt werden,

durch welches das Wohngebäude nicht als banaler Bau, sondern zum einen als prägnante „Rückseite“ des Theaters aber zum anderen auch als Vorderseite eines Wohngebäudes selbstbewusst in Erscheinung treten soll.

Die Mitglieder der Kommission begrüßen grundsätzlich die vorgesehene Parkhaus-Aufstockung, um den größeren Bedarf an Stellplätzen nach der Theatererweiterung decken zu können, sowie den Wohnungsneubau an dieser Stelle und bestätigen die hohe Bedeutung einer gemeinsamen Entwicklung mit der Theatererweiterung. Dies wird auch eine große Wirkung für die Weiterentwicklung der Ecke Ludwigstraße / Rüdigerstraße erzeugen. Die vorgestellte Planung wird jedoch in einigen Punkten kritisiert und sollte überarbeitet werden.

- Die Planung ist in dieser Art nicht mit der guten Planung des Theaters vereinbar. Das Theater muss dominant sein, die dominierenden Elemente von Wohnbau und Parkhaus (lediglich dienende Funktion) sollten zurückgenommen werden.
- Das Vorhaben erscheint zu massiv; die Höhenentwicklung in der Umgebung ist nicht wirklich nachvollziehbar. Die Geschossigkeit gegenüber den umliegenden Gebäuden wirkt beherrschend. Das Wohngebäude muss sich in der Umgebung einfügen.
- Eine Reduzierung der Höhe ist anzustreben. Das vorgesehene Prinzip ist zwar gut vorstellbar, jedoch sollte es etwas niedriger ausgeführt werden. Das Parkhaus darf das neue Theater nicht überragen. Bezug könnte die Traufhöhe des Theaters sein. Insgesamt sollten die Baukörper um ein oder zwei Geschosse reduziert werden.
- Die Fassade des Wohnhauses sollte etwas geschlossener ausgeführt und auf das „Loggia-Regal“ bzw. die Balkone sollte verzichtet werden.
- Gestaltung insgesamt zurücknehmender, ruhiger, nicht so aufgeregt.
- Die eigens gestaltete Rotunde wirkt als Fass bzw. Tank; eine Weiterführung der derzeitigen charmanten Spindelausführung würde bevorzugt. Jedoch könnte das Metallgewebe auch in einer bestimmten Höhe aufhören und der obere Bereich der Parkhausspindel ohne Verkleidung sichtbar gemacht werden.
- Die Straßenästhetik erscheint gestört, die durchgängige Mauer erzeugt eine Art Abschottung.

Stellungnahme der Kommission

Es steht außer Frage, dass um das Theater herum dringender städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, das Quartier insgesamt zu betrachten ist und das Projekt im Zusammenhang mit der Theater-Erweiterung als Ensemble entwickelt und nach Möglichkeit auch umgesetzt werden soll. Dies erscheint mit den beteiligten Partnern sehr gut möglich zu sein. An der Notwendigkeit einer Aufstockung des Parkhauses bestehen keine Zweifel, eine rückseitige Wohnbebauung ist unbestritten. Die Höhe bzw. Anzahl der Geschosse sollte nochmals überprüft und reduziert werden und die Fassaden etwas ruhiger ausgestaltet werden. Auch die Ausformung des Zylinders sollte nochmals überdacht werden.

Unter Beachtung und Einarbeitung der vorgenannten Hinweise und Anregungen wird das Projekt befürwortet.

TOP 5

Neubau eines Verwaltungsgebäudes und eines Parkdecks als Erweiterung des Verwaltungsgebäudes - AWO

Kantstraße 45

Der Geschäftsführer des Bezirksverbands der Arbeiterwohlfahrt Unterfranken, Herr Ulses, erläutert das Aufgabenspektrum der AWO, die sich insbesondere um sozial schwache Menschen kümmert, in den Aufgabenfeldern der Senioren, der Behindertenhilfe, hier v.a. um psychisch Kranke, aber auch um Kinder, Jugendliche und um familiäre Angelegenheiten. Die AWO beschäftigt aktuell ca. 2700 Mitarbeiter an 40 Standorten an über 100 Einrichtungen.

Die Verwaltung platzt aus allen Nähten und ist auf verschiedene Standorte aufgeteilt, was erhebliche Kommunikationsprobleme mit sich zieht. Daher sollen alle Verwaltungsmitarbeiter an diesem Standort, der sich aufgrund der Verbindung zur bestehenden Verwaltung und der Geriatrie hierfür als ideal geeignet darstelle, zusammengeführt werden. Hinsichtlich der Parksituation wurden mit den Nachbarn bereits Gespräche gesucht; als Ergebnis wird deswegen ein Parkdeck erstellt, auch wenn es viel Geld in Anspruch nehmen wird.

Architekt Stahl stellt zunächst den Umfang des Projektes dar. Neben der Erweiterung der derzeitigen Verwaltung gehört zur Maßnahme auch der Bau eines Parkdecks, um Stellplätze für den Neubau nachzuweisen und den Parkdruck im Umgebungsgebiet zu reduzieren. Das Grundstück genießt in seiner Nutzung eine Sonderstellung und ist umgeben von Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte. Der große Klinikriegel in zweiter Reihe auf dem Grundstück, am Rande von Würzburg gelegen, ist vom Straßenraum her kaum wahrnehmbar.

Der vorgelagerte Parkplatz erhält in seiner vorhandenen Geometrie eine zweite Ebene mit einer 1m hohen Brüstung; damit werden aus 25 nun 56 Stellplätze. Die Brüstung der OG-Ebene des vorderen Klinikgebäudes wird hierdurch nicht überragt, sodass der Ausblick aus der Klinik erhalten bleibt. Als Fassade dienen Eichenholz-Stelen um das Parkhaus, als Reminiszenz zum ehemaligen Weinberg. Das Parkhaus soll somit als Skulptur wirken. Eine zusätzliche Begrünung wäre auch möglich.

In der südöstlichen Ecke des Grundstücks ist ein Verwaltungsneubau in den Hang hinein vorgesehen, der mit dem Bestandsgebäude über ein eingeschossiges Verbindungsglied, über das die barrierefreie Erschließung beider Gebäude gewährleistet wird, verbunden ist. Talseits ist der Neubau viergeschossig, bergseits zweigeschossig. Der Baukörper mit begrüntem Flachdach überragt die Straße Unterer Neubergweg in etwa um ein Geschoss. Die Oberkante des Neubaus pegelt sich knapp unter der Oberkante des Bestands ein. Die Grundstruktur des Neubaus ist gegliedert, ein Lichthof über das 2. und 3. OG integriert. Die Körnung der Fassade ist durch Gliederungen und Zäsuren an die vorhandene Maßstäblichkeit angepasst.

Im EG befinden sich neben Foyer und Gastronomiezone hangseitig Nebenräume und talseitig Büroräume. Im 1. und 3. OG sind Großraum- und Kleinraumbüros untergebracht, im 2. OG nur Kleinraumbüros mit Lichtinnenhof, dessen Struktur sich nach außen abbildet. An der Haupteingangsfassade (NW) ist das zurückspringende Erdgeschoss gut zu erkennen.

Die gesamte Infrastruktur ist über die Kantstraße erschlossen; dies soll beibehalten werden. Eine Erschließung über den Unteren Neubergweg ist nicht vorgesehen. Die Stützmauern werden erhalten.

Bei der anschließenden Diskussion und Erörterung des Vorhabens durch die Kommissionsmitglieder stehen v.a. die nachbarlichen Beschwerden über das Parken der AWO-Mitarbeiter im Unteren Neubergweg im Fokus. Von den Nachbarn wird befürchtet, dass sich die momentan bereits sehr angespannte Situation manifestiert und durch den Neubau und der damit verbundenen Mehrung der Arbeitsplätze an diesem Standort sich sogar noch verstärken könnte.

Die Problematik beruhe auf der einstigen Bebauung, die vor über 25 Jahren in einem kurzen Zeitraum habe entschieden werden müssen sowie dem nachfolgenden Bau des ersten Verwaltungsgebäudes, mit Zugang über einen Steg zum Unteren Neubergweg, der dann wohl das Problem ausgelöst habe.

Gemäß Bauvorbescheid sei es jedoch unstrittig, dass zusätzliche Verwaltungsräume hier ergänzt werden könnten. Der Vorgabe an die Planer, die sich bereits seit langer Zeit mit diesem Projekt auseinandersetzen, die Höhen des Bestandes nicht zu überschreiten, sei nachgekommen worden. Folgende Anregungen werden gegeben:

- Die Verkehrsproblematik, v.a. der ruhende Verkehr, ist ein wesentliches Thema, das der Bauherr organisieren muss. Dies ist regelbar und sollte vorangetrieben werden, damit in die nachbarlichen Beziehungen Frieden einkehren kann, auch wenn es nur schwer zu regeln sein wird, wer sich auf öffentlichen Grund stellen darf.
- Die Absicht, das Parkdeck zuerst zu bauen, wird begrüßt.
- Das Parkhaus sollte vernünftig begrünt werden. Möglicherweise könnte es sogar etwas größer ausgeführt werden, um den Parkdruck noch weiter zu reduzieren.
- Der Verwaltungsneubau erscheint ein wenig zu massiv; er wird jedoch als Lärmriegel dienen und ist bereits in ähnlicher Art in der Nachbarbebauung schon vorhanden, auch wenn diese nicht unbedingt als Bezugsfall herangezogen werden sollten. Die Probleme aufgrund der Gebäudehöhe sind nicht nachvollziehbar, da der Neubau nur etwa ein Geschoss über den Unteren Neubergweg herausragt.
- Das Grundstück ist in seiner Gesamtheit wohl nicht mehr korrigierbar; eine Überplanung der Freianlagen wäre eine Option, da auch die Wegeführung unklar bleibt. Vielleicht wäre eine grundsätzliche strukturelle Überarbeitung eine Lösung.
- Es handelt sich nicht um eine reine Klinikverwaltung sondern um eine Zentralverwaltung der AWO, die auch an einem anderen geeigneteren Standort gebaut werden könnte.

Stellungnahme der Kommission

Das Projekt hat eine schwierige Ausgangssituation, begründet in den dort vor über 25 Jahren errichteten Klinikgebäuden. Das Vorhaben der Verwaltungserweiterung ist grundsätzlich legitim, Regelungen zur Lösungsfindung sind möglich. Neben der Aufgabe des Bauherrn, eine organisatorische Lösung für die Parkproblematik zu finden, sollte es Aufgabe der Stadt sein, die Verkehrsverhältnisse am Unteren Neubergweg im Einvernehmen mit dem Bauherrn und zum Schutz der Anlieger zu überprüfen und zu regeln. Diese Maßnahmen sind jedoch eher als Rahmenbedingungen und daher unabhängig von der Ausgestaltung des Vorhabens zu sehen. Es besteht Nachbesserungsbedarf am Parkdeck mit Begrünung o.ä.

Unter Beachtung und Einarbeitung der vorgenannten Hinweise und Anregungen wird das Projekt befürwortet.

TOP 6

Sonstiges

Die festgelegten Termine der Sitzungen der Kommission im Jahr 2019 wurden bekanntgegeben und verteilt. Diese sind am 1. Februar, 5. April, 12. Juli und 18. Oktober 2019 (jeweils Freitag) vorgesehen.

Der aus dem Dienst ausscheidende Stadtbaurat Prof. Christian Baumgart wurde als Mitglied der Kommission verabschiedet. Gleichzeitig wurde Stadtschulrat Herr Achim Könneke als neues Mitglied begrüßt.

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

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

Die nächste Sitzung der Kommission ist am **Freitag 01.02.2019** im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

18. Dezember 2018
Baureferat

Aufgestellt:
Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur

gez.

Wiegand
Geschäftsleiter
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:

gez.

Oberbürgermeister Schuchardt
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur