

2. Sitzung 2016 der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 15.07.2016
Ort: Ratssaal Rathaus
Beginn: 10:30 Uhr
Ende: 13:50 Uhr

Vorsitzender: Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat

Mitglieder: Prof. Christiane Thalgott, München
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin
Prof. Bernhard Winking, Hamburg
Prof. Ferdinand Stracke, Architekt München
Prof. Petra Kahlfeldt, Architektin Berlin
Prof. Ovis Wende, Freischaffender Künstler, BBV
Dipl.-Ing. Norbert Diezinger, Eichstätt
Dipl.-Ing. Doris Grabner, Freising
Dr. Thomas Gunzelmann, Landesamt für Denkmalpflege
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger
Thomas Schmitt, Mitglied des Stadtrats
Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats
Heinrich Jüstel, Mitglied des Stadtrates
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Micaela Potrawa, Mitglied des Stadtrats
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats
Karl Graf, Mitglied des Stadtrats
Raimund Binder, Mitglied des Stadtrats

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

Vertreter René Sauerteig, Fachbereichsleiter Baurecht/Bauaufsicht
Fachbehörden: Gerhard Spenkuch, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht

anwesende Bauherren und Architekten:

Herr Haas
Herr Keupp
Herr Zumkeller
Herr Unckell
Herr Kriebel
Herr Martin
Herr Kräutner

Tagesordnung

- 1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)**
- 2. Neubau eines Mehrfamilienhauses**
Zum Tännig 21
Präsentation: Architekt Stephan Haas, Bauherr Herr Keupp
Stellungnahme zum Bauvorhaben
Hinweis: in der Sitzung der Kommission am 17.10.2014 wurde bereits ein Bebauungsvorschlag von Architekt Stengeler vorgestellt
- 3. Aufstockung des Gebäudes**
Theaterstraße 25
Präsentation: Architekt Frank Zumkeller
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 4. Neubau Erweiterung Hotel Rebstock**
Neubaustraße 7
Präsentation: Architekt Rainer Kriebel, Bauherr Christoph Unckell
Stellungnahme zum Bauvorhaben
- 5. Neubau eines Alten- und Pflegeheims**
Berner Straße
Präsentation: Architekt Harald Martin, Bauherr Herr Kräutner
Stellungnahme zum Bauvorhaben

Prof. Christian Baumgart eröffnet als Vertreter des Oberbürgermeisters Christian Schuchardt um 10:30 Uhr die 2. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2016.

Das Kommissionsmitglied Frau Professorin Regine Keller ist entschuldigt und wird von Frau Grabner vertreten. Es fehlt das Kommissionsmitglied Muchtar Al Ghusain.

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

TOP 1

Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

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

TOP 2

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Zum Tännig 21 (2. Vorlage)

Einleitend erinnert Prof. Baumgart daran, dass bereits eine Planung zur Bebauung dieses Grundstücks der Kommission in der Sitzung vom 17.10.2014 vorgestellt wurde. Nach Wechsel des Architekten wird das Vorhaben nun erneut - jedoch in einer anderen Version - der Kommission zur Stellungnahme vorgelegt.

Nach Verdeutlichung der Grundstückssituation durch ein Video stellt Herr Haas diese auch anhand von Luftbild, Lageplan sowie etlichen Bildern der Umgebung und der Umgebungsbebauung dar. Sein Planungskonzept sieht eine geschossweise Eingliederung zweier Baukörper in den Hang des ca. 2100 m² großen Grundstücks vor, beginnend auf Straßenniveau mit einem Garagen- bzw. Eingangsgeschoss, darüber jeweils 2 Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Die Erschließung erfolgt zentral über einen transparenten Verbindungsbau. Die Baukörper selbst sind – der Empfehlung aus der letzten Behandlung folgend - abgerückt von und giebelständig zu der Straßenkante platziert. Die einzelnen Geschosse mit insgesamt 7 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 680 m² sind der Hangkante folgend gestaffelt angeordnet. Dies wird durch eine Modellstudie anhand von Modellbildern verdeutlicht.

Das Konzept wird von der Kommission in einigen Belangen kritisiert. Der Baukörper mit der „schubladenartigen“ Staffelung der Geschosse fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein, die Ausgestaltung ist nicht nachvollziehbar. Die Wahl der im Gebiet vorherrschenden Dachform wird zwar begrüßt, die asymmetrische Ausbildung ist jedoch nicht begründbar und passt stilistisch nicht zu den Untergeschossen. Auch bewirkt die parallele Engstellung der Baukörper u.a. baurechtliche und Belichtungs-/Verschattungsprobleme. Aufgrund der überhöhten Baumasse ist vom Hang nicht viel übrig geblieben.

Von den Kommissionsmitgliedern wird die Überführung der Baukörper in eine „ruhige“ einfache Gebäudeform, angeglichen an die Nachbarbebauung, dringend empfohlen. Zudem sollte geprüft werden, ob durch Verdrehung zumindest eines Gebäudes sowie behutsamerer Staffelung bzw. Höhenversatz die Baukörper besser auf die örtliche Gegebenheit angepasst werden können und somit der Hang „erlebbar“ bleibt. Eine Reduktion der Baumasse durch Herausnahme eines Geschosses (zumindest an einem Gebäude) und Eliminierung des verbindenden Erschließungsbaus wird angeraten.

Stellungnahme der Kommission

Das vorgestellte Konzept wird nicht befürwortet, die Anregungen der Kommission sollten in das Projekt eingearbeitet werden. Eine Ausarbeitung von Varianten wäre vorteilhaft.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 3

Aufstockung des Gebäudes, Theaterstraße 25

Nach Vorstellung der prägnanten städtebaulichen Lage des Vorhabens in unmittelbarer Nachbarschaft zur Residenz durch einen Videoclip geht auch Herr Zumkeller auf die örtlichen Gegebenheiten (u.a. die stark befahrene Straße und die heterogenen Nachbarbebauung wie Residenz, Rosenbachpalais, „Roter Bau“, Musikhochschule, VR-Bank) ein.

Er stellt das einfache und zurückhaltende 3-geschossige Bestandsgebäude aus den 50/60iger Jahren (Wiederaufbau), das von zwei Seiten wahrnehmbar ist, vor. Die Ladenzone im Erdgeschoss ist mit Travertin verkleidet, die Obergeschosse sind als Putz-/Lochfassade ausgebildet, gegliedert durch senkrechte Putzfaschen. Das abschließende Walmdach ist mit Schiefer eingedeckt.

Herr Zumkeller zeigt die beiden wesentlichen Ansichten für eine eingeschossige Aufstockung mit umlaufender Glasfassade und Büronutzung, für die seit 2002 eine Baugenehmigung existiert und die noch gültig ist.

Er stellt im Anschluss seine Überlegungen zu einer zweigeschossigen Aufstockung für Wohnnutzung vor, die auf Grund des Umdenkens des Bauherrn erfolgt sind, welche sich aber noch im Entwurfsstadium befinden. Gewählt ist eine Art der Aufstockung, die sich einerseits leicht kontrastierend zum Bestand zeigen, sich andererseits jedoch nicht zu sehr hervorheben soll. Zum Vergleich zeigt er zuvor einige unterschiedliche Aufstockungslösungen aus anderen Städten.

Sein Entwurf sieht eine 2-geschossige Aufstockung vor, die bündig auf die Außenwände der bestehenden Obergeschosse gesetzt wird und das vorgegebene Fensterraster mit bodentiefen Fenstern aufnimmt. Der Baukörper erhält ein flachgeneigtes, aus dem Straßenraum vermutlich nicht wahrnehmbares Dach, welches an das Nachbardach in der Kapuzinerstraße über eine Brandwand angeschlossen wird. Für die beiden im Süden neu entstehenden Wohneinheiten mit ca. 140 m² und ca. 240 m² je Geschoss ist jeweils eine Loggia vorgesehen. Die Farbigkeit der Putzwandscheiben soll sich an den beiden bestehenden Obergeschossen orientieren, bzw. sich von diesen leicht kontrastierend absetzen.

Herr Dr. Steidle stellt die besondere Lage des Objekts in der Nachbarschaft von 4 Baudenkmalern, insbesondere der Residenz als UNESCO-Weltkulturerbe heraus, das die historische Vorkriegsline des damaligen Sandhofs aufnimmt, der wiederum als niedriges Gebäude die Staffelung zum Roten Bau eröffnete und somit die Sichtachse zu Stift Haug gewährleistete. Dies sei bei dem bestehenden Gebäude noch klar zu spüren. Daher wird eine Aufstockung als stadträumlich negativ erachtet, jedoch erscheint eine eingeschossige Aufstockung – wie in der Baugenehmigung von 2002 dargestellt - gerade noch verträglich. Ein ausgebautes Dach würde dem historischen Gefüge entsprechen.

Von den Kommissionsmitgliedern wird der Entwurf als unentschieden gewertet, der aus ästhetischen Gesichtspunkten nicht funktioniere. Die vorgesehenen Freisitze sind nicht hinnehmbar und sollten – soweit wirklich erforderlich - evt als Wintergarten ausgeführt werden, um zumindest eine geschlossene Fassade zu erzeugen.

An dieser prominenten Lage sei ein in sich stimmiges monolithisches Gebäude erforderlich. Daher wird empfohlen, die Fassaden einheitlich auszubilden, eine in sich schlüssige und den Bestand des bescheidenen 50er Jahre-Baus weiterführende Staffelung durch eine eingeschossige Aufstockung mit einem evt. ausgebauten Dach vorzusehen, in der Art wie es bereits in der bestehenden Baugenehmigung von 2002 vorgesehen ist. Nach dem Vorbild dieser Genehmigung sei auch anstelle des 2. vorgesehenen zusätzlichen Geschosses die Erweiterung der Gebäudetiefe in Richtung Innenhof als konsequent und die Aufnahme der Traufhöhe des benachbarten „Roten Baus“ als dringend empfehlenswert zu erachten. Alternativ sei jedoch auch ein Neubau denkbar, der jedoch nicht von allen Kommissionsmitgliedern unterstützt wird.

Stellungnahme der Kommission

Es werden erhebliche Bedenken sowohl gegen die zweigeschossige Aufstockung als auch die dargestellte Gestaltung vorgebracht. Des Weiteren werden deutliche Hinweise und Empfehlungen für das weitere Verfahren zur Änderung auf Wohnnutzung und zur bestehenden Baugenehmigung gegeben. Ein zusätzliches Staffelgeschoss mit eventuell. ausgebautem Dachgeschoss und abgestimmter Fassadengestaltung in Anlehnung an die bestehende Baugenehmigung wird empfohlen.

Ein überarbeiteter Entwurf sollte der Kommission erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 4

Neubau Erweiterung Hotel Rebstock, Neubaustraße 7

Durch einen einleitenden Film wird die städtebauliche Situation des vorgesehenen Baufelds auf dem Grundstück des Franziskanerklosters, der umgebenden Bebauung und der angrenzenden Straßenzüge Neubaustraße und Franziskanergasse vorgestellt. Prof. Baumgart erklärt, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans vom Stadtrat bereits beschlossen ist.

Hr. Unckell erläutert eingangs die Situation und die geschichtlichen Hintergründe zum Hotel Rebstock und den Absichten zur Erweiterung des Hotels. Seit 1997 gebe es Verhandlungen mit den Franziskanern zur Verwirklichung eines Neubaus auf diesem sensiblen Grundstück des Franziskanerklosters in Nachbarschaft zu den Baudenkmalern Neubaukirche, Rebstock-Gebäude, den schräg gegenüberliegenden „Greisinghäusern“, usw.

Aufgrund der derzeitigen allgemeinen und auch wirtschaftlichen Situation der Franziskaner und der aktuell durchgeführten Sanierung des Klosters, die Architekt Kriebel betreut, wurden die Verhandlungen wieder aufgenommen, um einen gemeinsamen positiven Effekt von dem Neubau zu erzielen.

Nachdem Herr Kriebel die Größe und Aufteilung des Klostergeländes mit Klosterkirche, Kreuzganghof, Konventbau, Garten-/Parkanlage und Seminarbau anhand eines Schwarzplans verdeutlichte, die Straßenachse mit den barocken „Greisinghäusern“ von Balthasar Neumann, der Neubaukirche, dem Priesterseminar usw. mittels historischen Bildern räumlich und zeitlich erklärte und mit der heutigen Situation verglich, stellte er seine Planung vor, die sich im Wesentlichen direkt hinter der aus der Gebäudeflucht hervorspringenden Mauer als bereits historisches Merkmal, an der die Würzburger Stadtgeschichte geradezu ablesbar ist, erstreckt. Der Neubau soll die von dieser Mauer vorgegebene Kontur schlicht aufnehmen.

Das neue Hotelgebäude der Kategorie 4 Sterne plus ist als energetisch und statisch selbständiger Baukörper hinter der Mauer vorgesehen, welche vom dort im EG platzierten Eingang / Foyer über eine abtrennende Verglasung sichtbar bleibt. Der Eingang ist über das bestehende Tor in der Neubaustraße vorgesehen, das bestehende Rebstock-Gebäude wird über einen unterirdischen Gang unter der Franziskanergasse mit dem Neubau verbunden. Unter dem Neubau ist eine Split-Level-Tiefgarage, mit Einfahrt von der Franziskanergasse aus, eingeplant. Hierfür ist ein Durchbruch in der Grenzmauer erforderlich, über den auch weitere Kfz-Stellplätze im Innenhof erschlossen sind.

Über der Mauer erscheint eine 3-geschossige Struktur mit Flachdach, wobei das 3. OG Richtung Innenhof zugunsten eines Dachgartens zurückspringt. Die Fassaden sind aus den Vorgaben der bestehenden Häuser aus dem Straßenzug entwickelt. Auf eine Giebel-Ausbildung wurde mit Rücksicht auf den benachbarten Giebel des Rebstockgebäudes bewusst verzichtet. Die horizontalen Gesimse haben klassische Proportionen, womit eine vertraute und passende Empfindung entsteht.

Die Fassade ist aus Architekturbeton hergestellt, mit sandgestrahlter und geätzter Oberfläche, womit man schon sehr gute Erfahrungen gemacht habe und welche zwischen Barockfassaden und Fassaden der 60er-Jahre-Bauten vermitteln soll.

Die trichterförmigen Fassadenöffnungen der Zimmerfenster bewirken u.a. auch eine belebte Nachtarchitektur, wodurch man eine weitere Fassadenbeleuchtung vermeiden will.

Alle Kommissionsmitglieder bescheinigen dem Architekten eine gelungene Präsentation und Einführung in die Historie sowie mit der vorgestellten Planung eine behutsame Annäherung an die Umgebungsarchitektur. Eine solch hervorragende Planung zeuge von viel Einfühlvermögen und Architekturkenntnis. Zudem sei hiermit eine ausgezeichnete und langfristige Lösung für den Hotelbetrieb vorgegeben. Auch die Einbindung der Mauer sei vorbildlich gelöst.

Als vorsichtige Kritikpunkte wurden die großen Glasflächen der Zimmerfenster, die womöglich zu dominant in Erscheinung treten könnten, die mutmaßlich zu geringe Belichtung des Erdgeschosses aus dem Innenhof heraus und die Lage des Gebäudes, das zu nah an der Grenzmauer positioniert sein könnte, genannt. Diese Punkte wurden jedoch kontrovers diskutiert, ebenso wie der Vorschlag, anstelle des unterirdischen Verbindungsgangs eine Verbindungsbrücke aus Glas über die Franziskanergasse vorzusehen.

Stellungnahme der Kommission

Das vorgestellte Projekt wird als äußerst gelungener Entwurf mit einer sich an die Umgebung sehr behutsam annähernden Architektur angesehen.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 5

Neubau eines Alten- und Pflegeheims, Berner Straße

Anhand eines kurzen Films wurde die derzeitige Bestands- bzw. Umgebungssituation am Heuchelhof u.a. in direkter Nachbarschaft zum Gut Heuchelhof vorgestellt.

Der Geschäftsführer Herr Kräutner stellt die Bauträgergesellschaft des Evangelischen Siedlungswerks vor, die als größtes evangelisches Immobilienunternehmen für jeden Teil des Lebenszyklus eines Menschen eine Wohnlösung anbieten will. Dies soll nun auch anhand eines Alten- und Pflegeheims am Heuchelhof verwirklicht werden.

Architekt Martin stellt anschließend das Planungskonzept vor, das nach Zusammenarbeit mit der Arbeiterwohlfahrt und dem Bezirk Unterfranken erstellt wurde. Am Heuchelhof, in direkter und erweiterter Nachbarschaft u.a. zum Gut Heuchelhof, der Leonhard-Frank-Grundschule, dem Zentrum für Körperbehinderte und Hörgeschädigte, einem Heizwerk, Reihenhausanlagen und dem Seelein, ist ein Seniorenzentrum mit stationärer Pflegestation (ca. 90 Betten), 21 barrierefreien Servicewohnungen, einem Tagescafé und einer Tagespflegestation eingeplant. Beim Grundstück handelt es sich um eine Hanglage; es befindet sich im steilsten Bereich der Berner Straße.

Zulässig nach dem geltenden Bebauungsplan sind 3 Geschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss als Vollgeschoss und einer Dachneigung von 40 bis 45 Grad.

Geplant ist ein Gebäudeensemble aus 3 Flachdach-Riegeln in Nord-Süd-Ausrichtung, der Topographie des Hangs folgend mit einem großen Gefälle nach Norden. Der westliche und mittlere Riegel, verbunden mit einem quer ausgerichteten Mittelbau, sind für die Nutzung als Alten- und Pflegeheim vorgesehen. Diese weisen hangseitig 3 und talseitig 4 Geschosse auf. Pro Geschoss sind zwei Wohngruppen eingeplant, im Verbindungsbau jeweils die Serviceeinheiten platziert. Im untersten Geschoss sind talseitig der Zugang sowie die Tagespflegestation und das Tagescafé untergebracht. Der östliche Riegel, dessen talseitig angeordneter Kopfbau 5-geschossig ausgeführt ist, beherbergt die Seniorenwohnungen, ausgestattet mit jeweils 2 bis 3 Zimmern. Zwischen dem östlichen und dem mittleren Gebäuderiegel ist in den Hang eine eingeschossige Tiefgarage integriert.

Bei der Diskussion der Kommissionsmitglieder wird zunächst der quartiersprägende Charakter des Guts Heuchelhof herausgestellt, wobei dieser zu allen Flanken mit unterschiedlichster Bebauung versehen ist und somit ein heterogenes Quartier vorzufinden ist.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Anlage mittlerer Größenordnung, welche wohl funktional und inhaltlich gut ausgearbeitet ist, deren Baumasse aber zu sperrig und städtebauliche Gebäudetypologie unpassend gewählt erscheint. Da zukünftig aufgrund geänderter Bedürfnisse andere Pflegeformen entstehen werden, ist ein paralleles Aufstellen von Pflege- und Wohnbereichen nicht zielführend. Eine geschlossener Form könnte sich vorteilhafter erweisen, das

dargestellte „Kammsystem“ ist für diese komplexe Aufgabe in dieser Umgebung nicht förderlich. Das Gebäude sei zwar nicht schlecht, aber an beliebigen Standorten denkbar. Hier jedoch fehle der Bezug zur bzw. der Dialog mit der Umgebung und dem Straßenraum.

Auf die benachbarte Bebauung sollte mehr Bezug genommen werden, da diese doch bereits Lösungen vorgeben kann. Der Entwurf müsse einerseits Privatheit herstellen, andererseits eine entsprechende Außenwirkung entfalten. Hierfür sei doch die Umgebungsbebauung mit der Organisation der Reihenhäuser als Vorbild ideal heranziehbar. Hier sei deutlich zu erkennen, dass durch leichtes Eindrehen räumliche Identifikation hergestellt werden könne. Anzustreben sei doch ein identitätsstiftender Ort mit einer „Mitte“, an dem man seinen Lebensabend verbringen möchte. Ein rein funktionales Gebäude erfülle diese Anforderung nicht. Zudem entfalten die Freiflächen keine Aufenthaltsqualität, da die nur wenig verbleibenden Grünflächen mit Fahrwegen sowie Parkflächen mit nur einzelnen dazwischen gepflanzten Bäumen versehen sind.

Um eine adäquate Lösung für dieses Grundstück und die gestellte Aufgabe zu finden, wird empfohlen, ein Wettbewerbsverfahren in Erwägung zu ziehen.

Stellungnahme der Kommission

Es wurde gezeigt, wie ein vorgegebenes Raumprogramm ambitioniert und funktional umgesetzt werden kann. Die gewählte Gebäudetypologie wird für das Grundstück jedoch als nicht geeignet erachtet. Daher sollte versucht werden, die Aufgabe mittels einer anderen Gebäudeform zu lösen.

Über die Auslobung eines Architekten-Wettbewerbs für diese schwierige Aufgabe sollte nochmals nachgedacht werden.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

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

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

Die nächste Sitzung der Kommission ist für Freitag 21.10.2016 im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

29. September 2016
Baureferat

Aufgestellt:
Uwe Kömpel
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur

gez.

Wiegand
Geschäftsleiter
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen

gez.

Prof. Christian Baumgart
Vorsitzender der
Kommission für Stadtbild und Architektur