

## 46. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur

**Datum:** 12.04.2024  
**Ort:** Ortstermin Pleicherkirchplatz 1/1a und Ratssaal des Rathauses  
**Beginn:** Ortstermin 09:30 Uhr; Sitzung Ratssaal 10:45 Uhr  
**Ende:** 14:00 Uhr

**Vorsitzender:** Oberbürgermeister Christian Schuchardt (bis 12:15 Uhr)

**Mitglieder:** Prof. Ingrid Burgstaller  
Prof. Leonhard Schenk  
Prof. Ovis Wende  
Doris Grabner, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin  
Wilhelm Huber, Architekt  
Ulrich Zeiger, Architekt  
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger  
Benjamin Schneider, Stadtbaurat (Vorsitz ab 12:15 Uhr)  
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats (ab 10:30 Uhr)  
Barbara Lehrieder, Mitglied des Stadtrats (bis 12:30 Uhr)  
Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats (10:30 bis 13:00 Uhr)  
Barbara Meyer, Mitglied des Stadtrats  
Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats  
Dr. Adolf Bauer, Mitglied des Stadtrats (ab 10:30 Uhr)  
Willi Dürrnagel, Mitglied des Stadtrats  
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats (bis 13:00 Uhr)

**Vertreter** Antonia Derek, Fachbereichsleiterin Baurecht/Bauaufsicht  
**Fachbehörden:** Christoph Dubrow, Fachbereich Baurecht/Bauaufsicht  
Adem Ereğ, Fachabteilung Bauaufsicht

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

### teilnehmende Bauherren, Bauherrenvertreter und Architekten:

Wolfgang Meixner  
Frank Möller  
Dr. Ronald Jäger  
Rainer Hofmann  
Christian de Buhr  
Uwe Henig  
Rüdiger Pöhlmann

## Tagesordnung

### **2a. Wohnverbund Haus Gertrud im SkF - Bauvorhaben Pleich**

Pleicherkirchplatz 1 und 1a

*Teilnehmer: Wolfgang Meixner, Geschäftsführer Sozialdienst katholischer Frauen e.V.  
Frank Möller, Architekturbüro Möller, Goldbach*

**!!! Ortstermin !!!**

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

### **2b. Wohnverbund Haus Gertrud im SkF - Bauvorhaben Pleich**

Pleicherkirchplatz 1 und 1a

*Präsentation: Wolfgang Meixner, Geschäftsführer Sozialdienst katholischer Frauen e.V.  
Frank Möller, Architekturbüro Möller, Goldbach*

*Stellungnahme zum Bauvorhaben*

### **3. mgww - mehrgenerationenwohnenwürzburg**

Nähe Marie-Wegrainer-Straße, Emy-Gordon-Straße

*Präsentation: Dr. Ronald Jäger, Vorstand MGWW Wohnungsgenossenschaft e.G.  
Rainer Hofmann, bogevischs buero architektur & stadtplanung GmbH  
Christian de Buhr, DE BUHR LA Landschaftsarchitektur, Sommerhausen*

*Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf*

### **4. Innenstadtnaher genossenschaftlicher Ersatzwohnungsbau**

mit 20 Wohnungen und Tiefgarage

Frauenlandstraße 12

*Präsentation: Uwe Henig, Vorstand Wohnungsgenossenschaft Frauenland Würzburg eG  
Rüdiger Pöhlmann, Architekturbüro PP+, München*

*Stellungnahme zum Städtebaulichen Entwurf*

Stadtbaurat Benjamin Schneider begrüßt alle Teilnehmer um 9:30 Uhr zum Ortstermin am Pleicherkirchplatz. Im Anschluss an den Ortstermin eröffnet Oberbürgermeister Christian Schuchardt um 10:45 Uhr die Sitzung im Ratssaal.

Er beglückwünscht Prof. Ingrid Burgstaller, Doris Grabner und Ulrich Zeiger zur Verlängerung der Berufung als Kommissionsmitglieder und bedankt sich für ihre Bereitschaft, der Stadt Würzburg in diesem Gremium weiterhin beratend zur Verfügung zu stehen.

Prof. Karin Schmid ist entschuldigt. Prof. Dr. Andrew Ullmann und Anna-Lena Dürr sind entschuldigt und werden von Charlotte Schloßareck und Barbara Meyer vertreten. Kerstin Westphal und Achim Köneke sind entschuldigt.

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

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

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

## TOP 2

### **Wohnverbund Haus Gertrud im SkF - Bauvorhaben Pleich**

Pleicherkirchplatz 1 und 1a

Beim Ortstermin erörtern der Geschäftsführer des Sozialdienst katholischer Frauen Wolfgang Meixner und Frank Möller als Planer die örtliche Situation mit dem Gebäude- und Freiflächenbestand. Dr. Hans Steidle gibt einen kurzen Einblick in die Historie der Pleich, insbesondere mit Schwerpunkt auf die Kirche St. Gertraud, die benachbarte ehemalige Klosteranlage und das Vorhabengrundstück mit Pfarrhaus und -garten.

Um eine entsprechende Wohlfühl-Atmosphäre in der Pleich zu schaffen, wurde seitens der Stadt eine aufwändige Sanierung der öffentlichen Straßenräume durchgeführt, die vor ca. 20 Jahren abgeschlossen wurde.

Nach der Besichtigung des Bestands wird die Sitzung im Ratssaal fortgesetzt. Wolfgang Meixner stellt den 1909 gegründeten Sozialdienst der katholischen Frauen e.V. und den Wohnverbund Haus Gertrud in der Pleich mit unterschiedlichen Identitätsstufen in der Betreuung der Menschen mit psychischer Erkrankung vor und betont die Wichtigkeit des Vorhabens hinsichtlich Integration und Inklusion sowie der Synergieeffekte mit den weiteren in der Pleich stationierten Einrichtungen des SkF. Er weist darauf hin, dass das Langzeitwohnheim in der Pleicherpfarrgasse, das 1987 als erstes seiner Art in Unterfranken in Betrieb ging, in die Jahre gekommen und dringend sanierungsbedürftig ist.

Architekt Möller erläutert die Gedanken des Projektentwurfs. Da die Bestandsgebäude kleingliedrig und nicht barrierefrei sind, in den Geschossen bereits mehrfach umgebaut wurden, Gewölbekeller und Bodenverhältnisse nicht ideal erscheinen, wurde der Bestandserhalt für die vorgesehene Nutzung nicht näher untersucht. Der Altbau wird einschließlich der Keller zurückgebaut und durch einen Neubau mit Satteldächern ersetzt, welcher am Pleicherkirchplatz dreigeschossig und entlang der Gertraudgasse zweigeschossig abgestuft vorgesehen ist. Die dreigeschossige Bebauung aus dem benachbarten Bestand wird demnach aufgenommen, die Dachlinie läuft durch, und schließlich wird der Baukörper zur Gertraudgasse hin abgestuft und damit der dortigen Bebauung angenähert. Obwohl die Baugrenze im Bereich des Gartens mit dem Baukörper teilweise überplant ist, bietet das Gebäude derzeit Platz für nur 20 Personen, ein Bedarf für weitere sechs Zimmer besteht. Die Gartenmauer soll abgebrochen und so der Straßenraum zur Gertraudgasse erweitert und Stellplätze angeordnet werden. Die beiden Bäume bleiben dort erhalten, werden jedoch in der Breite für die Bauarbeiten zurückgeschnitten.

Von der 1.057 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche werden 498 m<sup>2</sup> überbaut, der Anteil für Garten und Stellflächen beträgt 559 m<sup>2</sup>. Auf einer Nutzfläche von 1.043 m<sup>2</sup> finden 20 Personen in Einzelzimmern (Mindestgröße 14 m<sup>2</sup>) Platz, der Anteil der Verkehrsfläche beträgt 344 m<sup>2</sup>, die Technik benötigt im Kellergeschoss 25 m<sup>2</sup>. Um eine angenehme Unterbringung aller Personen zu gewährleisten, werden die geforderten 1,5 m<sup>2</sup> je Bewohner für Neben-, Begegnungsräume, Speisesäle, usw. großzügig überschritten.

Der Eingangsbereich ist, ähnlich wie im Bestand, gegenüber der Kirche verortet und bietet einen barrierefreien Zugang zum Erdgeschoss. Dort sind neben den Verwaltungsräumen auch die Nachtaufnahme von Patienten, ein Pflegeraum, der Küchentrakt mit Speiseraum und integriertem Wohnbereich sowie ein Gymnastikraum untergebracht. Der Innenhof dient als Begegnungsstätte. Im 1. und 2. Obergeschoss

befinden sich Einzelzimmer mit jeweils eigenem Bad, kleine Begegnungsbereiche und Aufenthaltsraum sowie ein Pflegebad. Der hohe Anteil der Verkehrsflächen im 2. OG resultiert aus der Abstufung der Baukörper. Das Dachgeschoss verfügt über weitere Einzelzimmer, eine kleine Küche, Wäscheraum und Sportraum.

Seitens der Kommissionsmitglieder steht man dem Projekt grundsätzlich sehr positiv gegenüber, die wichtige Aufgabe des SkF in der Stadtgesellschaft wird sehr hoch geschätzt und die außerordentliche Bedeutung der Einrichtung ausdrücklich betont. Nutzung, Programm und das Bestreben der Bündelung aller zum SkF zugehörigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe werden komplett unterstützt. Es wird lobend erwähnt, dass der Fokus der Erweiterung weiterhin auf dem Stadtkern liegt und eine Verlagerung in einen Außenbezirk nicht in Erwägung gezogen wird.

Auch wenn die Planungsüberlegungen mit der Notwendigkeit des Bestandabbruchs und eines Neubaus nachvollziehbar erscheinen, werden in der Diskussionsrunde hinsichtlich der Herangehensweise und der Architektur doch einige Anmerkungen und Nachfragen geäußert. Eine bessere Beurteilung der Kubaturen und Baukörper wäre anhand eines Modells im Maßstab 1:200 gegeben, bei dem dann auch die Potenziale ersichtlich würden und Besonderheiten herausgearbeitet werden könnten.

Der Gebäudebestand ist ein stattliches, sehr schön ausformuliertes, wertiges und prägendes Haus mit einer klaren Rhythmik, welcher eine herausragende Stellung im umgebenden mittelalterlichen Ensemble einnimmt. Der zurückversetzte Giebel als einfache Baukubatur im Zusammenspiel mit der Gartenmauer entfaltet im Kontext mit Kirche und Platz eine ganz bestimmte Aura. Zudem ist der Charakter des Ensembles besonders durch die Mauer und den hellen, wohltuenden südseitigen Garten definiert. Aus diesem Grund wird Erhalt und Sanierung mit Ausbau des bestehenden Ensembles einschließlich Garten und Mauer als erste Priorität gesehen, weshalb eine nochmalige intensive Prüfung diesbezüglich angeregt wird. Die Notwendigkeit eines Umbaus steht außer Frage, möglicherweise aber auch nur mit partiellem Rückbau.

Die Neuinterpretation der städtebaulichen Situation mit der offenen Ecke ist zwar nachvollziehbar und die städtebauliche Figur möglicherweise denkbar. Der Entwurf hat Qualitäten in der räumlichen Anpassung an das Umfeld. Die gewählte Dachform, Geschossigkeiten und Abstufung der Höhenentwicklung passen in die Pleich und fügen sich formal in die Umgebungsbebauung ein. Jedoch entsteht eine ganz andere Baukörperkomposition mit Wirkung von aneinander gereihten Erweiterungsbauten. Die neuen Baukörper haben nicht die Ruhe, die unterschiedlichen Ausgestaltungen und Kubaturen machen das Gebäude noch indifferenter. Es braucht eine klare Baukörperkubatur mit einer guten und vernünftigen Erschließung.

Die sich durch die Fenster der Einzelzimmer ergebende Fassadengliederungen sind banal. Die Fassaden bieten ausreichend Potenzial zur Überarbeitung der Gestaltung. Referenzen für gute Fassaden und Gauben sollten hierzu herangezogen werden.

Die Rücksichtnahme auf die beiden erhaltenswerten Bäume erfreut. Es wird lobend erwähnt, dass die Zimmer- und Gemeinschaftsflächen größer gestaltet sind als gesetzlich vorgeschrieben. Kritik wird jedoch an dem Flächenverbrauch für die großen Flure und an den angeordneten „Einzelzimmerketten“ geübt.

Die Wegnahme des Bestandgebäudes ist sehr bedauerlich. Zur Herstellung der Barrierefreiheit des Neubaus gehen auch der schmerzhafteste Verlust der Gewölbekeller, der Gartenfläche, deren Höhenniveau auf dem jetzigen Erdgeschoss eingestellt ist,

und dessen Atmosphäre einher. Gemäß der Planung müsste für die Herstellung der Stellplätze die Gartenmauer abgebrochen und der Garten abgegraben werden, wodurch letztlich erhöhte Inseln für die beiden erhaltenen Bäume zurückbleiben. Das sollte vermieden werden. Die Gartensituation mit der historischen Wand im Südosten sollte erhalten werden, da hierdurch einerseits die Ecke mit Übergang von Platz zur Gasse gefasst ist und somit die angenehme Situation vor der Kirche bewahrt bleibt und andererseits hinter der Mauer ein geschützter Aufenthalt für die Bewohner, gerade unter besonderer Berücksichtigung deren psychischer Erkrankungen, möglich ist. Die Notwendigkeit für Parken wird hier nicht gesehen. Die Stellplätze sollten entfallen, eine Abweichung von der Stellplatzsatzung sollte möglich sein.

Unbefriedigend erscheint, dass der südwestliche Gartenbereich, der sich als „Unhof“ darstellt, nicht weiter betrachtet ist. Dieses Areal, einschließlich der Trafostation, deren Entfernung/Verlegung überprüft werden sollte, bietet ein großes Potenzial für einen separaten Erweiterungsbau mit großem Bauvolumen. Hierzu müsste auf den Baum an der Gertraudgasse verzichtet und dieser entfernt werden, um an der nachbarlichen Brandwand einen überzeugend ausgestalteten Neubau ergänzen zu können, der die Bauflucht des Nachbargebäudes bis zum Straßenversprung aufnimmt und dann nach hinten zurückspringt. Somit wäre der Bestand vielleicht zu erhalten. Im Sinne der Erbpacht gedacht, könnte ein Neubau nach Ablauf auch einfach wieder entfernt werden, ohne den Bestand zu beeinträchtigen.

Es werden folgende Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gegeben:

- Der Giebel des Baukörpers am Kirchplatz entlang sollte über den kompletten Baukörper reichen. Mit einfachem Anschluss des zweigeschossigen Baukörpers entlang der Gasse reduziert man somit auf zwei ausdrucksstarke Baukörper.
- Die Gauben müssen die Materialität und den Duktus des Dachs haben, vielleicht mit schlanken Wänden ausgebildet. Das ist eine reine Frage der Architekturqualität. Referenzispiele, die sich mit der Integration von modernen Gauben im historischen Kontext beschäftigen, sollten herangezogen werden. Das gilt auch für die Ausbildung des Sockels, den man vielleicht gar nicht benötigt, sowie für die Gestaltung von Fenster, Faschen, Laibungen, Fassade und Dacheindeckung.
- Vielleicht könnten die Einzelzimmer doppelgliedrige Fenster erhalten, mit offenbarem und nicht offenbarem Teil, Sonnenschutz, etc., damit das Haus ein Gesicht erhält, das aber nicht schlechter sein darf als das jetzige gute Gesicht.
- Der vorgesehene Begegnungsinnenhof ist ein kleiner Hof mit „Schachtwirkung“. Man sollte mehr auf den einzigartigen südlichen Garten setzen, der sicherlich bessere Auswirkungen auf die kranken Menschen haben wird.
- Das EG-Niveau muss für die gut platzierten durchgesteckten Aufenthalts- bzw. Speiseräume auf Gartenhöhe sein und darf gegenüber dem Außenniveau nicht absacken. Behindertengerechtigkeit ist im Eingangsbereich auch problemlos mit Durchladeaufzügen zu erreichen.
- Die Gartenmauer und die Gartensituation im Südosten sollten erhalten bleiben. Auf die Stellplätze sollte verzichtet werden. Stellplätze für Mitarbeiter sind an anderer Stelle möglich.
- Der Altbau hat hohe Qualität. Es ist zu prüfen, ob dieser - zumindest in Teilen (Pfarrhaus) - erhalten werden kann; dort könnten vielleicht sämtliche dienenden Funktionen und die Zimmer in einem Neubau (z.B. Flügelbau als langer Schenkel oder Bau an Brandwand im Südwesten) untergebracht werden.

- Es wäre zu begrüßen, die Fassade - zumindest in Teilen - zur Kirche zu erhalten. Die Gewände der „Echter-artigen“ Fenster sollten wieder eingebaut werden.
- Wenn der Abbruch des Bestands nicht zu vermeiden ist, dann sollte das Gesamtkonzept nochmals komplett neu überdacht werden.
- Die alten Baulinien müssen nicht unbedingt eingehalten werden, wenn die neuen Baukörper dem Platz- und Straßengefüge Genüge leisten.
- Ein Neubau im Südwestbereich - direkt an die benachbarte Brandwand - sollte in Erwägung gezogen werden. Bei Abbildung des Raumprogramms darin könnte dann möglicherweise der historische Bestand mitsamt der Gewölbekeller, in denen vielleicht Gemeinschafts- bzw. Aufenthaltsräume denkbar sind, erhalten werden.
- Hinsichtlich Baumschutz und Baumerhalt muss untersucht werden, inwieweit sich die Baumwurzeln ins künftige Baufeld erstrecken. Die Rodung der Birke ist verschmerzbar, da diese nicht als Zukunftsbaum gilt. Im Garten wäre jedoch genügend Platz für die Pflanzung von neuen Bäumen.
- Um den Bestand zu erhalten könnte alternativ noch überprüft werden, inwiefern bei Bedarf auf weitere in der Pleich leerstehende Gebäude (z.B. ehemal. Metzgerhaus) zurückgegriffen werden könnte.

## Stellungnahme der Kommission

Das wichtige Projekt des SkF in der Pleich wird unterstützt. Die Bemühungen zur Umsetzung der gesetzlichen Rahmenvorgaben, die erfreulicherweise großzügig für die Bewohner ausgelegt sind, werden erkannt. Das Ergebnis überzeugt architektonisch und städtebaulich jedoch noch nicht. Auch wenn formal die gewählte Dachform, Geschossigkeiten und Höhenabstufung sich in die Umgebungsbebauung einfügen, sollte jedoch noch an der Ausformung, Höheneinstellung und Gestaltung der Baukörper, Gauben und Fassaden sowie der Materialität nachgearbeitet werden. Gute Baukörper mit weniger und klarer Erschließungsfläche sind gefragt. Der allseitig umbaute Innenhof sollte dem Erhalt und der Nutzung des südlichen Gartens weichen und das Erdgeschoss auf diesem Niveau eingestellt sein.

Eine seriöse Prüfung zum Erhalt des historischen und wertvollen Bestands wird dringend empfohlen. Es wäre wünschenswert, wenn der Gebäudebestand erhalten, saniert und umgebaut würde bzw. zumindest ein Teilerhalt zu ermöglichen wäre, in welchem dann Sonderfunktionen integriert werden könnten. Zusätzlich wäre ein Ergänzungsneubau entlang der Gertraudgasse denkbar. Sollte ein Komplettabbruch nicht zu vermeiden sein, sollten zumindest historisch wertvolle Bauteile wieder im Neubau integriert werden (z.B. Fenstergewände im Ostgiebel).

Ein entscheidender Punkt stellt der Erhalt des jetzigen Gartens, der auch noch ausreichend Platz für Baumneupflanzungen bietet, als Aufenthaltsort für die Bewohner mitsamt der beiden Bäume und der prägenden und trennenden Mauer zum Kirchplatz und zur Gertraudgasse dar. Auf dieses Gesamtensemble sollte mehr Wert gelegt werden. Wenn ein besserer Bau an der nachbarlichen Brandwand möglich wäre, dann ist der Verzicht auf den dort stehenden Baum ertragbar, wenn dadurch der restliche Garten mit Mauer und der einmaligen Atmosphäre gerettet werden kann. Stellplätze sollten hier keine angeordnet werden.

Insgesamt ist sehr viel Potenzial vorhanden, das bislang nur angekratzt ist. Die Architekturqualität zum städtebaulichen historischen Kontext sollte verbessert werden. Das Projekt wird fortgeschrieben.

## TOP 3

### **mgww - mehrgenerationenwohnenwürzburg** Nähe Marie-Wegrainer-Straße, Emy-Gordon-Straße

Dr. Ronald Jäger, einer der Vorstände der MGWW Wohnungsgenossenschaft e.G., erläutert vor zahlreichen in der Sitzung anwesenden Mitgliedern die Idee und den Grundgedanken ihrer Genossenschaft, die sich aus 59 Erwachsenen und 31 Kindern mit und ohne Behinderungen zusammensetzt und sich bereits jetzt als feste Gruppe im Alltag gegenseitig unterstützt. Seit 2015 beschäftigt man sich intensiv mit dem Thema „generationenübergreifendes Wohnen“. In dieser Zeit wurden viele Ideen zusammengetragen, die die Art des gemeinsamen Zusammenlebens in jeweilig abgeschlossenen Wohneinheiten als umweltverträgliches Wohnen und Leben in unterschiedlichen Wohnformen, z.B. allein, als Paar, als Wohngemeinschaft oder als Familie, abbilden. Man beschränkt sich in der Flächengröße der Wohneinheiten - orientiert an gefördertem Wohnraum - zugunsten der Schaffung gemeinsam genutzter Räumlichkeiten, z.B. großer Wohnraum, Multifunktionsräume (die auch von Nachbarn genutzt werden können), Coworking-Space, Werkstatt, Gästezimmer oder Kinderspielzimmer, etc. Zudem soll der Garten gemeinschaftlich genutzt, ein Car- und E-Bike-Sharing eingerichtet sowie die Gebäude in Holzbauweise errichtet und mittels erneuerbaren Energien - Photovoltaik und Wärmepumpe - betrieben werden. Ziel ist es, eine Immobilie zu entwickeln, in der bestmöglich viele Bedürfnisse aller Generationen berücksichtigt sind.

Zur Information über Projekt und Grundstück im Ostteil des Hubland, welches eine Topografie mit enormem Nord-Süd-Gefälle von 4,5 m aufweist, reicht Architekt Hofmann zunächst das Arbeitsmodell des derzeitigen Vorentwurfsstands im Maßstab 1:500 zur Begutachtung in die Runde. Er räumt ein, dass für den Projektentwurf - als Prozess der gemeinsamen Annäherung aller Beteiligten aus der Gemeinschaft - noch einige baurechtliche Fragestellungen offen sind.

Es ist ein Gebäudekonglomerat aus vier Gebäuden unterschiedlicher Qualitäten und Typologien - Maisonette-Wohnungen und klassische Geschosswohnungen mit insgesamt 47 Wohneinheiten, 32 % davon öffentlich gefördert - um einen zweigeteilten Hof mit einem oberen und einem unteren Plateau entstanden. Der Höhenunterschied der beiden Höfe beträgt ein Geschoss, der über Treppe oder Aufzug überwunden werden kann. Drei Gebäude sind West-Ost orientiert, das nördliche Gebäude ist Nord-Süd ausgerichtet. Der obere, etwas lautere und robustere Hof wird von der östlichen, der untere, etwas ruhigere Hof von der westlichen Straße erschlossen. Die Höfe verbinden bzw. trennen das in der Mitte des Grundstücks situierte vom oberen Hof erschlossene zweigeschossige Gemeinschaftshaus mit ca. 180 m<sup>2</sup>. Unter dem gesamten nördlichen Grundstücksbereich befinden sich die Tiefgarage mit 21 PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätze, Radwerkstatt, Haustechnik, Müllraum sowie ein zum südlichen Hof ausgerichteter zentraler Gemeinschaftsraum. Teile der Flächenanteile aus den Wohnungen sind als kollektiv genutzte Flächen dorthin ausgelagert. Kellerabteile für alle Wohnungen sind ein Geschoss tiefer unter dem südöstlichen Gebäude vorgesehen. Die Südseite zum benachbarten Fünfgeschosser wird wegen dessen Schattenwurf nicht bebaut und bleibt offen, die dreigeschossig geplanten Gebäude ducken sich dahinter weg.

Alle Häuser sind über eine innere Laubengängerschließung, die sich auch über das

Gemeinschaftshaus hinweg erstreckt, barrierefrei miteinander verbunden. Somit sind alle Eingänge nach innen orientiert. Zur Erhöhung der Bindekraft sind auch die Abstufungen der Baukörper zu den als halböffentliche Räume wirkenden Innenhöfen gerichtet, was letztlich zusammen mit Ausrichtung und Erschließung der Gebäude zur Förderung einer dynamischen und lebendigen Gemeinschaft entscheidend beitragen soll. Um ein gleichmäßiges Altern der Holzfassaden zu erreichen, sollen diese bereits vorbehandelt, evt. vorvergraut oder lasiert, eingebaut werden.

Gemäß Bebauungsplan sind auf dem Grundstück Doppel- und Reihenhäuser, zweigeschossig plus Dach, Gebäudehöhe max. 10 m, mit jeweils 2 Wohneinheiten pro Haus zulässig. Diese Vorgaben seien für diese Nutzergruppe jedoch nicht geeignet und für die Genossenschaft wirtschaftlich nicht zu leisten. Daher ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer Überschreitung der zulässigen Höhe von max. 1 m an einer Stelle, wobei in anderen Bereichen die zulässige Höhe nicht erreicht wird, angedacht. Anstelle der geplanten gemeinsamen Erschließung über Laubengänge, Treppen und Aufzüge wären für die kleinen Parzellen, die wegen der Hanglage zudem oft gestaffelt werden müssten, Einzeleröffnungen erforderlich. Die zul. GFZ mit 1,2 wird eingehalten, die GRZ 1 mit einem Wert von 0,5 überschreitet den zulässigen Wert von 0,4 mit einem Delta von 0,1. Die GRZ 2 liegt bei 0,65. Bei Scheitern des Mobilitätskonzepts könnten auf der linken Flanke weitere 30 % der Stellplätze nachgerüstet werden. Damit erhöhe sich aber die GRZ 2 auf 0,71. Da nur wenige Autos unter den Mitgliedern der Genossenschaft vorhanden sind, soll der Stellplatz-Schlüssel drastisch auf 30 % reduziert und mit Car-Sharing kompensiert werden.

Da bislang die Setzung der Gebäudekubatur im Vordergrund steht, gibt es laut Landschaftsarchitekt de Buhr für die Freiflächen noch keine konkrete Planung. Der Freiraum soll jedoch soweit möglich mit Bäumen bestanden sein. Der Wunsch der Gemeinschaft nach Gemeinschaftsgärten mit Obstbäumen soll umgesetzt werden. Im nicht unterbauten unteren Bereich könnten die ökologischen Themen mit großer Wiese und Bäumen behandelt werden. Der obere Hof soll für Gemeinschaftsveranstaltungen dienen. Vertikalbegrünung an den Fassaden ist angedacht. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan werden diesbezüglich eingehalten.

Vor der Diskussion begrüßt der Vorsitzende die zahlreich erschienenen Mitglieder der Genossenschaft. Er betont das große Anliegen des Stadtrats, Generationenwohnen zu ermöglichen und den damit verbundenen Bedürfnissen gerecht zu werden, deutet aber auch auf die große Herausforderung hin, die Bauaufgabe mit den benachbarten Einfamilienhäusern in Einklang zu bringen und zusammenzufügen.

Stadtbaurat Schneider unterstreicht den eindrücklichen Entwurf des wohl bekannten Architekturbüros, von dem es bereits positive Beispiele in Würzburg gibt, hinsichtlich Architektur und Städtebau und formuliert den inhaltlichen Gedankengang als durchaus unterstützenswert. Jedoch zeige der Bebauungsplan Restriktionen auf, zu denen sich der Stadtrat ursprünglich bekannt hatte, hier anstelle Geschosswohnungsbau einen anderen städtebaulichen Akzent mit Hausgruppen zu setzen, unter welchem Aspekt dann letztlich auch die Vergabe des Grundstücks erfolgte. Obwohl die Stadtverwaltung dem Projekt positiv gegenübersteht, stellt sich die Frage, wie es zur Entscheidung durch den Bauausschuss überführt werden kann. Grundlegend wird hier u.a. der Grad der acht erforderlichen Befreiungen sein.

Gemäß den Erläuterungen von Frau Derek ruft die Summenwirkung einzelner auch kleinerer Befreiungen einen höheren Befreiungstatbestand hervor. Seitens der FA Bauaufsicht werden bereits fünf Befreiungen in Aussicht gestellt, wovon zwei sich in einer deutlichen Grauzone bewegen. Es sind Befreiungen z.B. zu Hausgruppen und zur Anzahl der Wohneinheiten zugesagt, obwohl ein gegenläufiges Urteil des Verwaltungsgerichts hierzu besteht. Sockelhöhe und Geschossigkeit werden, unabhängig von der Höhenüberschreitung, hinterfragt. Die Reduktion der erforderlichen Stellplätze um 70% mit Kompensation durch ein Mobilitätskonzept sei eine durchaus politische Entscheidung und sollte als möglicher Präzedenzfall separat als Vorbescheid behandelt werden.

Im eng gesetzten Rahmen der Stadtverwaltung wird man den Weg begleiten, insofern der Gleichbehandlungsgrundsatz - insbesondere hinsichtlich der GRZ - gewahrt werden und man die Entscheidungen nach außen vertreten sowie andere vorstellige Bewerber ähnlich behandeln kann. Das Potenzial für eine Umgestaltung des Projekts, das sich näher an den Grundzügen der Planung orientiert bzw. planungsrechtlich besser in den Bebauungsplan passt, sollte nochmals überprüft werden.

Die Mitglieder der Kommission würdigen die tolle Idee für Mehrgenerationenwohnen und stehen dem Projekt mit seinem beneidenswerten Programm äußerst positiv gegenüber. Es wird als herausragendes Beispiel zukünftigen Wohnens bezeichnet, das mit einem gelungenen Entwurf und der beeindruckenden Präsentation überzeugt und an dem es architektonisch nahezu nichts auszusetzen gibt. Die städtebauliche Herangehensweise mit gut gewählter Dichte ist nachvollziehbar, die Themenkreise Gemeinschaftshaus, Mobilitätsform und Grüngestaltung sind spannende Visionen. Die Fassadengestaltung und der gelebte Gemeinschaftsgedanke, Einzelwohnen zur Gemeinschaftswohnform über Laubengänge zusammenzufügen, sind ansprechend.

Trotz anderer Vorgaben im Bebauungsplan könnte sich der Entwurf städtebaulich in die Umgebung einfügen; die Argumente für ein dichteres Bauen als ursprünglich vorgesehen an dieser Stelle wirken durchaus nachvollziehbar, die Körnung ist gut vorstellbar durch die Sonderlage auf einer gewissen Erhöhung, die angrenzenden Reihenhäuser sind westlich orientiert und das geplante Gebäude an der Südwest-Ecke reagiert leicht zurückversetzt darauf. Die Öffnung nach Süden hin ist verständlich, ihre Wirkung sollte jedoch nochmals überprüft werden.

Die Proportionen sind gelungen, die vorgesehene dreigeschossige Bauweise wirkt u.a. aufgrund der größeren Zwischenbereiche nicht bedrückend. Die abgetreppten Höhenentwicklungen sind dienlich, durch die verschiedenen ablesbaren Wohnformen wird ein Mietskasernen-Charakter vermieden, das für einen Gemeinschaftstypus sinnvolle Arrangement mit Balkonen und Laubengängen ist gelungen, die beiden unabhängigen Zugänge sind zuträglich. Die feingliedrige Holzfassade ist nachhaltig und sehr langlebig und passt an dieser Stelle. Vielleicht sollte den Häusern sogar jeweils eine eigene Identität verliehen werden.

Die Anordnung der Grün- bzw. Freibereiche überzeugt, die Topografie erscheint super ausgenutzt und die Höhenstaffelung geschickt angeordnet. Der gebildete Hof wirkt jedoch durch das zentral situierte Gemeinschaftshaus leicht gestört. Es könnte eventuell seitlich angeordnet sowie eher wie ein Gartenhaus gestaltet werden. Vielleicht könnte sich das Ensemble noch interessanter darstellen, wenn die Gebäude im bestehenden Hang, ohne Änderung der Topografie, eingepasst wären.

Das vorgesehene Mobilitätskonzept wird begrüßt, jedoch wird auf den ausgeprägten

Stellplatzmangel am Hubland hingewiesen. Eine weitere Stellplatzreduzierung wird daher als sehr problematisch erachtet, zumal eine Ermäßigung bereits in der Stellplatzsatzung berücksichtigt ist. Die westlich vorgesehenen weiteren Stellplätze sollten gebaut werden, auch im Hinblick auf zu erwartende Gäste.

Das Projekt stellt ein markanter Baustein für die Genossenschaft und von seiner Erscheinung auch für den Städtebau dar. Die Logik der Genossenschaft, das Projekt von innen her zu denken, ist einleuchtend. Es wird jedoch eine übergeordnete Wechselbeziehung zur Öffentlichkeit, welche die Genossenschaft mit dem Stadtteil verbindet, vermisst. Daher wäre eine Einrichtung, die zwischen der privaten Genossenschaft und der öffentlichen Stadtgesellschaft interagiert, als verzahnendes Element wünschenswert. Auch sollte nochmals überprüft werden, wie man hierzu ein „Stadtgebäude“ mit einer einladenden Geste an den Eingangssituationen zum Straßenraum hin in Anbetracht des Schutzbedürfnisses des Gartens erreichen kann.

Problematik und Zwänge des Projekts wurden in der Präsentation aufgezeigt. Der Entwurf, auch wenn er noch so überzeugend ist, passt nicht zum Bebauungsplan, der - genauso wie das Grundstück - im Vorfeld aber bekannt war. Der im Bebauungsplan-Verfahren abgearbeitete Interessensausgleich wird nun wieder auf den Prüfstand gestellt. Die Anzahl und das Ausmaß der erforderlichen Befreiungen sind immens, die Detailfragen hierzu sind im Rahmen der KoSA-Sitzung nicht zu lösen. Auf die Wichtigkeit von Nachbarschaftsfrieden und -akzeptanz wird hingewiesen. Unfriede ist zu vermuten hinsichtlich einer Benachteiligung derer, die das Baurecht nicht in dieser Weise überzogen haben. Zudem wird die geplante Ausnutzung des Grundstücks im Gegensatz zu den Nutzungs-Vorgaben beim Erwerb sehr stark kritisiert.

Jedoch wird auch eingeräumt, dass vor Jahren Mehrgenerationenhäuser jenseits jeglicher Vorstellung waren und in den Überlegungen nahezu keine Rolle gespielt haben. An der nordöstlichen Hangkante sind inzwischen Genossenschaftshäuser vorgesehen und das Programm Nachverdichtung im Bestand bringt immer große Schwierigkeiten mit sich. Daher ergäbe sich hier die glückliche Fügung, bereits vor der Ausführung eine sinnvolle Nachverdichtung zu steuern, zumal das vorliegende Projekt breite Zustimmung genießt.

### **Stellungnahme der Kommission**

Das Projekt löst eine politische, planungsrechtliche und gestalterische Diskussion aus, überzeugt jedoch durch eine sehr gute Planung und ist absolut unterstützenswert. Es ist gestalterisch hervorragend ausgearbeitet, übertritt allerdings die Festlegungen des Bebauungsplans an mehreren Stellen. Um eine rechtssichere Baugenehmigung zu erreichen, müssen alle noch ungeklärten Punkte gut abgearbeitet sein. Die hierfür bestmögliche Unterstützung sollte zugesagt und alle Befreiungen im rechtssicheren Bereich unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung sollten erteilt werden.

Wenn die eine oder andere Befreiung noch einmal überdacht und entsprechend darauf reagiert wird, dann kann das Projekt ein Schmuckstück werden und über das Potenzial verfügen, dass im gesamten Quartier mehrere Generationen gemeinsam friedlich miteinander leben und sich wohlfühlen können. Hierzu wird auch dringend die Integration einer zwischen Genossenschaft und Stadtgesellschaft interagierenden Einrichtung empfohlen.

Das Projekt wird unter Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise befürwortet.

## TOP 4

### **Innenstadtnaher genossenschaftlicher Ersatzwohnungsbau** mit 20 Wohnungen und Tiefgarage Frauenlandstraße 12

Herr Wiegand stellt die Umgebung sowie das Grundstück an der Kreuzung der Frauenland- und Seinsheimstraße mit bestehendem Gebäude anhand einiger Luftbilder und Fotos aus den Straßenbereichen vor.

Stadtbaurat Schneider verweist auf die mediale Präsenz des Projekts und behandelte Anfragen im Stadtrat sowie die bereits vorliegende Beseitigungsanzeige für den Bestand, dessen Abbruch letztlich in der Verantwortung des Eigentümers liegt. Auch wenn es viele Stimmen für den Erhalt des Bestands gibt, liegt der Fokus in der vorliegenden Präsentation und heutigen Behandlung auf einem Ersatz-Neubau.

Herr Henig, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Frauenland e.G., berichtet, dass die seit 1921 in Würzburg existierende Genossenschaft ihrer Aufgabe, günstigen Wohnraum zu schaffen, seit jeher nachkommt, mittlerweile 624 Wohnungen in 85 Wohnhäusern bewirtschaftet und dennoch viele der 2.700 Mitglieder bis zu 5 Jahre auf eine Wohnung warten müssen. Die Mieten können deutlich unter dem Mietspiegel gehalten werden, erwirtschaftete Gewinne werden vollständig in Immobilien-Projekte in Würzburg reinvestiert. Das Bekenntnis zu historisch wertvollen Objekten ist u.a. daran zu erkennen, dass bereits viele Gebäude aufwändig saniert und behutsam modernisiert wurden, auch in einer seit 20 Jahren vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Architekt Pöhlmann.

Das hier behandelte Objekt steht nicht unter Denkmalschutz, da es sich auch aufgrund einiger Umbauten nicht mehr im ursprünglichen Zustand befindet. Das Ansinnen der Sanierung wurde durch das Untersuchungsergebnis, welches den Bestandserhalt als unwirtschaftlich begutachtet, verworfen und der Entschluss für einen Neubau gefasst. Ursächlich hierfür seien in erster Linie die Anforderungen an den Brandschutz und die Barrierefreiheit sowie die energetischen Themen. Es sei wirtschaftlich unmöglich, einige wenige Wohnungen relativ kostenaufwändig zu sanieren, wenn an gleicher Stelle deutlich mehr zeitgemäßer Wohnraum günstiger bzw. kostenneutral realisierbar ist. Die Mieter werden sich über einen komfortablen barrierefreien Neubau mit hohem Energiestandard und zeitgemäßem Schallschutz freuen, der geringe Nebenkosten generiert, in dem die Wohnungen bezahlbar bleiben und der lebenswerten Wohnraum für Jung und Alt für die nächsten Jahrzehnte sichert. Mit diesem Projekt wird eine konsequente Innenentwicklung im Sinne des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Würzburg verfolgt und ein unnötiges Bauen auf der grünen Wiese vermieden.

Architekt Pöhlmann, seit ca. 20 Jahren in Würzburg tätig, geht zunächst kurz auf die im Frauenland situierte Genossenschaft ein, die mehrere Liegenschaften am Wittelsbacher Platz besitzt, wovon einige bereits saniert sind. Von den 26 Häusern mit 186 Wohnungen sind 7 denkmalgeschützt, jedoch ist keine davon barrierefrei. Ein entsprechender Bedarf besteht allerdings.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB, Eigenart Allgemeines Wohngebiet. Zudem besteht ein Baulinienauflageplan von 1953, der eine Baulinie an der Südwestseite und eine Baugrenze an der Nordwest- und der Nordostseite festsetzt. Die Baulinie ist in der Nachbarschaft bereits durch Erker, Balkone und

Risalite teilweise überschritten. Die Voraussetzungen zur Bauzeit waren andere: es gab noch so gut wie keine Autos, geheizt wurde mit Kohle und Holz, die Stadt hatte wesentlich weniger Einwohner - d.h. der Wohnungsbedarf war nicht so groß - und die Anzahl an Bewohnern pro Wohnung war deutlich höher als heute.

Die Personenrettung im Bestand ist schwer möglich, eine Handleiter für das oberste Geschoss reicht nicht aus. Die Dachformen im Quartier sind aufgrund einerseits des teilweise engen Straßenraums und andererseits des Baumbestands nur schwer wahrnehmbar bzw. nicht erkennbar. Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Würzburg von 2022 stellt ein Ersatzneubau einen sinnvollen Beitrag zur Nachverdichtung dar. Zudem leistet eine konsequente Innenentwicklung gemäß der Konzeptstudie der Stadt Würzburg von 2023 einen wichtigen Beitrag für den Natur- und Klimaschutz und hilft wertvolle, knappe Flächen zu sparen.

Der Neubau ist fünfgeschossig mit extensiv begrüntem Flachdach, auf dem eine Photovoltaik-Anlage angebracht wird, vorgesehen. Er ist optisch in drei horizontale Bereiche gegliedert: Erdgeschoss als Sockelbereich, 1. bis 3. OG als Mittelbereich und der Dachbereich als eine Art Kapitell. Die Gebäudehöhe orientiert sich in etwa an der benachbarten Traufkante bzw. entspricht in etwa der Höhe des Mansard-Knicks des Bestandsgebäudes. Die Neubauplanung hält alle Abstandsflächen mit der nach BayBO geforderten Größe von 0,4 H ein. Benötigt werden Befreiungen für die Überschreitungen der nordwestlichen Baugrenze und der südwestlichen Baulinie.

Im Vergleich zum Bestandsgebäude mit 802 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf acht Etagen-Wohnungen und zwei Dachgeschoss-Wohnungen, weist der Neubau auf ca. 380 m<sup>2</sup> Grundfläche und fünf Geschossen 1.525 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 20 Wohnungen auf. Da Bedarf und Nachfrage für kleinere Wohnungen sehr groß sind, wird ein Wohnungsmix mit 10 Zweizimmer-, 7 Dreizimmer- und 3 Vierzimmerwohnungen gewählt. Etliche Mehrzimmer-Wohnungen anderer Genossenschaftsgebäude sind oft unterbesetzt, d.h. von nur einem oder zwei Senioren, deren Kinder mittlerweile ausgezogen sind, bewohnt. Diese Wohnungen könnten für Familien freigemacht werden, wenn man den Senioren kleinere barrierefreie Wohnungen im gleichen Quartier anbieten kann.

Im Untergeschoss befinden sich die Mieter-Kellerabteile, ein barrierefreier Aufzug in der Mitte des Gebäudes und die Tiefgarage mit 12 Duplex-Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrt über die Seinsheimstraße an der südöstlichen Grundstücksecke erfolgt. Neben der Zufahrt sind Motorradstellplätze angeordnet; dort wären stattdessen aber auch evt. ein bis zwei Car-Sharing-Stellplätze möglich.

In allen Geschossen sind je Etage vier barrierefrei erschlossene Wohnungen mit zur Seinsheimstraße orientierten Balkonen vorgesehen. Im obersten Geschoss ist u.a. wegen Einhaltung der Abstandsflächen ein Rücksprung auf der Nordseite geplant. Als Varianten zum Flachdach könnte ein Schrägdach entweder mit 15 oder auch 30 Grad Dachneigung draufgesetzt werden. Bei letzterem wären jedoch die Abstandsflächen nicht mehr eingehalten.

Der Gebäudezugang erfolgt, wie bereits im Bestand, an der Nordwestecke des Grundstücks über die Frauenlandstraße, flankiert von beidseitig angeordneten Müllhäusern an der Grundstücksgrenze. Der Zugang zum Erdgeschoss ist nun ebenerdig zu erreichen, beim Bestand sind 9 Stufen zu überwinden. Entlang des Weges sind an der Nordseite Fahrradabstellanlagen angeordnet. In der Nordost-Ecke des Grundstücks ist - wie im Bestand - ein Kinderspielplatz verortet. Drei Bäume müssen, u.a. wegen der Tiefgaragenzufahrt, gefällt werden. Als Ersatzpflanzungen werden Bäume 1. Wuchsordnung verwendet. Obwohl es sich um ein Innenstadt-

Gebäude mit nicht allzu vielen Außenflächen handelt, werden für alle EG-Wohnungen Terrassenflächen vorgesehen.

Vor der allgemeinen Diskussion erläutert Stadtheimatspfleger Dr. Steidle die Situation und die wichtige Rolle des Stadtbilds im Quartier, das mit über 50% einen erhöhten Altbaubestand aus der Bauzeit von 1910 bis 1940 mit unterschiedlichen Bautypen - von z.B. Reihenhäusern aus den 20er Jahren mit expressionistischem Anteil in der Sterenstraße bis zu Gebäuden im neobarocken Stil als Alternative zum Bauhaus - aufweist und auch dadurch sehr wohnlich anmutet. Für Würzburg ist dieses Gebiet insofern besonders, da es großflächig nicht von der Zerstörung betroffen war und noch ursprünglich ist. Am Wittelsbacherplatz seien bereits drei Häuser abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, deren Erscheinung nicht mit dem Altbestand zusammenpasse. Hierauf müsse mehr Augenmerk gelegt werden, da ansonsten der Verlust des besonderen Wohnwerts und der Beginn der Zerstörung dieses Gebiets durch künftige Ersatzbauten ähnlicher Ausformungen wie das hier Besprochene zu befürchten sei. Vielleicht müsse eine Satzung auf den Weg gebracht werden, um diese Gebäude bzw. dieses Quartier zu schützen.

Das auf dem Grundstück bestehende Beamtenhaus mit strukturierter Stuckfassade von 1925 steht in Reihe, wirkt von der großen Allee in der Seinsheimstraße, welche die Anmutung eines Boulevards vermittelt, in die etwas schmalere Frauenlandstraße an der Ecke hinein und leitet mit seinem gut sichtbaren Mansarddach über zum benachbarten neobarocken Jugendstilhaus. Wäre des Gebäude denkmalgeschützt, könnte eine Sanierung eine schöne Aufgabe sein und das Ergebnis zu den vielen mit Erfolg wieder hergerichteten Altbauten eingereiht werden. Ein Ersatzneubau muss dem Charakter des Viertels, in welchem die Dächer rhythmisch miteinander spielen, Rechnung tragen und prägnant an der Ecke wirken.

Der Abbruch des Bestandsgebäudes wird von den Kommissionsmitgliedern als großer Verlust empfunden, die Argumente zu Nachverdichtung mittels funktionalem Gebäude, das nicht viel kosten darf, und Wirtschaftlichkeit können aber nachvollzogen werden. Das Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen, wird grundsätzlich unterstützt. Der Anteil der 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 % wird jedoch als zu hoch und unausgewogen mit dem Anteil für Familienwohnungen erachtet, der höher ausfallen dürfte. Das Gebäude steht an einer prominenten Ecke und ist gut sichtbar. Die Dachlandschaft hat eine sehr hohe Bedeutung. Dort wieder ein Bauwerk hinzubauen stellt kein Problem dar, insofern der Duktus des Quartiers, für welches das Bewusstsein groß ist, aufgenommen wird.

Der Versuch, das Gebäude in die Umgebung einzupassen, ist nicht wirklich gelungen; der gezeigte Neubau kann den vorherrschenden Rhythmus nicht aufnehmen und weiterführen, sondern wirkt dort - auch aufgrund des Flachdachs - als Außenseiter. Ein Baukörper in dieser Form, der hier einen totalen Paradigmenwechsel darstellt, ist nicht vorstellbar. Das Einfügegebot ist nicht zu spüren, die „Perlenkette“ ist durch eine austauschbare Architektur gestört, die nicht ins hochwertige Quartier passt.

Der die Baulinie überschreitende Vorbau ist deutlich größer als die benachbarten Risalite. Hinzu kommen noch die Balkone, die auch mit dem Flachdach, das den größten Störfaktor bildet, nicht zusammenpassen wollen. Nachdem das komplette Ensemble von Steildächern geprägt ist, ist auch hier ein solches unbedingt angesagt. Allerdings wird das ledigliche Aufsatteln eines Dachs die Situation nicht retten können.

Ein adäquater Baukörper mit Dachgeschoss ist erforderlich. Die Fassaden müssen individueller und besser ausgestaltet sein. Beispielsweise erscheint der Ansatz der Gruppenbildung an der Nordfassade auf der linken Seite mit relativ geringem Aufwand vielversprechend, die rechte Seite dieser Fassade hingegen kann nicht überzeugen. Auch übernehmen die Balkone auf der Südseite nur reine Funktion, entsprechen dem Ort aber in keiner Weise. Die Motivation für das Absetzen des obersten Geschosses im dunkleren Farbton kann nicht nachvollzogen werden.

Die Vorgartenzone ist die Visitenkarte eines Anwesens. Der unglücklich gewählte Grundstückszugang durch die Müllhäuser hindurch, vorbei an den Fahrrad-Abstellanlagen, ist dem Gebäude nicht zuträglich und macht eine Adressbildung unmöglich. Die Mülltonnenhäuser, Motorradstellplätze und auch die über die Fassade hinausragende und mitten in der Grünfläche platzierte Tiefgaragen-Zufahrt wirken sich störend auf den begrüneten Straßenzugcharakter aus, die Spielplatzgeräte wirken wie abgestellt. Auch wenn die Qualität der Außenanlagen im Bestand womöglich nicht viel höher ist, sollte jetzt die Chance genutzt werden, es besser und höherwertiger mit möglichst geringer Versiegelung auszugestalten. Vielleicht kann ja auch noch der ein oder andere Baum erhalten werden, z.B. durch Umplanung der Tiefgaragen-Zufahrt.

Es werden folgende Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gegeben:

- Ein mächtiger Baukörper ist möglich, der Duktus der Straßenerscheinung und der Dachlandschaft sind aber aufzunehmen und weiterzuführen.
- Die Ausbildung eines Formdachs ist erforderlich; es muss kein Walmdach, aber ein voluminöses geformtes Dach - evt. auch ein Mansarddach - sein, das modern sein kann.
- Anstelle der vielen Balkone könnten französische Fenster (wie bei Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.
- Eine TG-Zufahrt wäre vielleicht über die Frauenlandstraße direkt ins Gebäude möglich. Dadurch könnte auch die Hainbuche erhalten werden.

## **Stellungnahme der Kommission**

Der Abbruch des bestehenden Gebäudes schmerzt sehr, die Argumente für einen Ersatzneubau werden jedoch verstanden. Ein moderner, schön proportionierter Neubau ist vorstellbar, er muss aber besser sein als der Bestandsbau und den Duktus des Quartiers weiterschreiben. Dies wird in der vorgelegten Planung nicht erkannt.

Der neue Baukörper darf kein Flachdach haben, sondern muss ein ausformuliertes Dachgeschoss mit Formdach erhalten, welches nicht nur auf das oberste Geschoss draufgesetzt ist. Die Fassaden sollten die Qualität haben, ein wenig von dem Noblen dieses Quartiers bzw. Ortes erahnen zu lassen. Der durch Müllhäuser führende Zugang zum Grundstück, die vorgesehenen Stellplätze in der begrüneten Vorgartenzone und die Situierung der Garagenzufahrt, die die Qualität der Freianlage sehr schmälert, sollten neu gedacht und überplant werden.

Die Ergebnisse der bereits mit der Bauaufsicht stattgefundenen Vorgespräche und die Anregungen der Kommission sind in eine Neuplanung einzuarbeiten.

Das Projekt wird fortgeschrieben.

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

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 19. Juli 2024** im Ratssaal des Rathauses vorgesehen.

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

27. Juni 2024  
Baureferat

gez.

Peter Wiegand  
Geschäftsleiter der Geschäftsstelle der  
Kommission für Stadtbild und Architektur

Aufgestellt:  
Uwe Kömpel  
Geschäftsstelle der Kommission für  
Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen:

gez.

Oberbürgermeister Christian Schuchardt  
Vorsitzender der  
Kommission für Stadtbild und Architektur