

# WÜRTTEMBERG



EVALUIERUNG DER KONVERSIONSMASSNAHME HUBLAND



# STADT WÜRZBURG

EVALUIERUNG DER  
KONVERSIONSMASSNAHME  
HUBLAND



# VORWORT



## Vorwort

Vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung des Hublands heute bereits zu rd. 80 % abgeschlossen ist, wird das Konversionsvorhaben sowie die Zielerreichung der relevanten Entwicklungsziele nun evaluiert.

Dieser Evaluierungsbericht ist in gewisser Weise eine „Momentaufnahme“, fasst Strukturdaten zusammen, legt unabhängige Meinungen von Experten:innen und Bürger:innen (Anwohner:innen) dar und benennt weiterführende Handlungsempfehlungen.

Für diese „Jahrhundertaufgabe und -chance“ der Konversion der ehem. Leighton-Barracks setzte die Stadtverwaltung und das Baureferat von Anfang an auch auf externe Unterstützung und Expertise. Begleitet wurde die Konversionsmaßnahme seit 2012 durch ein Stadtumbaumanagement der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE).

Maßgeblich unterstützt wurde die Stadt Würzburg auch kontinuierlich durch das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehem. Stadtbau West).

Ich freue mich sehr, dass bereits jetzt klar wurde, dass mit dem Hubland ein integriertes und beliebtes Stadtquartier entstanden ist, mit einer Vielfalt an hochwertigen Angeboten zum Wohnen, Arbeiten, für Bildung, Versorgung, Freizeit und Sport.

Die Entwicklung begann mit einer breit angelegten Bürgerbeteiligung 2008, welche die Umwandlung der ehemaligen Militärfläche „Leighton-Barracks“ zum neuen Stadtteil Hubland wesentlich mitgestaltete. Aus dem Ergebnis des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbes (2009) wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die räumliche Leitlinie und inhaltlichen Ziele der Planung definiert.

Der Ankauf einer Teilfläche von rund 95 ha durch die Stadt Würzburg im Jahr 2012 läutete dann die konkrete Umnutzung und Umgestaltung des Geländes ein.

Aufgrund der engen Zeitvorgaben der Durchführung der Landesgartenschau 2018 und der gewünschten zügigen Aufsiedelung und Belebung der Quartiere mussten am Hubland alle Maßnahmen parallel vorangetrieben werden.

Alle Planungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen wurden deshalb zeitlich ineinandergreifend abgestimmt und umgesetzt, so dass das gesamte Gelände, das annähernd so groß wie die Altstadt innerhalb des Ringparks ist, in spürbar kurzer Zeit um- und neugestaltet werden konnte.

Im Rahmen der Evaluierung wurde nun anhand der im Rahmenplan definierten Ziele deren Grad der Zielerreichung überprüft. Experten:innen aus unterschiedlichen Fach- und Funktionsbereichen am Hubland wurden befragt, ebenso wie die ansässigen Bürger:innen

Dem Bericht vorangestellt ist ein Fazit und ein kurzes und knappes Resümee der wichtigsten Bewertungsergebnisse und statistischen Daten bezogen auf die Entwicklung am Hubland. Danach folgt die Darstellung der Zielerreichung der Rahmenplanung und in den prägnantesten Auszügen die Ergebnisse der Befragungen. Im Anhang der Broschüre finden sich die wichtigsten Auswertungen der Experten:innen-Gespräche und Anwohner:innen-Befragungen.

Ich freue mich über die positiven Rückmeldungen zur Entwicklung am Hubland, aber auch über die konkreten Anregungen und Verbesserungsvorschläge.

Die aufbereiteten Erfahrungen und Erkenntnisse aus der Evaluierung bilden eine wichtige Grundlage für zukünftige Quartiersentwicklungen in Würzburg.



Benjamin Schneider  
Stadtbaurat der Stadt Würzburg

## Vorgehensweise

Die Stadt Würzburg hat mit Kaufvertrag vom 1. August 2012 einen Flächenanteil von 95 ha an den ehemaligen Leighton-Barracks erworben. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wurde am 28. November 2012 zur Unterstützung der Stadt Würzburg als Stadtumbaumanager mit Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen bei der Entwicklung der Konversionsmaßnahme Hubland beauftragt. Das Vorhaben wird im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehem. „Stadtumbau West“) durch die Bundesrepublik Deutschland und den Freistaat Bayern gefördert.

Nach einer ersten Planungs- und Ausschreibungsphase in 2013/2014 konnte im Juli 2014 mit dem Pre-Development (Flächenvorentwicklung/Aufbereitung) und mit dem Rückbau der ersten Gebäude (ehem. Shopping-Mall) begonnen werden. In 2015 wurden mit den Erschließungsarbeiten und der Neuauf siedlung des Geländes begonnen. Bereits vor Beginn der Landesgartenschau 2018 konnten im Herbst 2017 erste Wohnungsbauprojekte bezogen werden. Im Zeitraum von April bis Oktober 2018 wurde die LGS 2018 durchgeführt. Seit Juli 2019 laufen die Arbeiten zur Neuerschließung der letzten beiden Wohnquartiere IV/V am östlichen Rand des Konversionsgeländes.

Anfang 2021 waren die Quartiere I, II, III und VI weitestgehend aufgesiedelt bzw. vermarktet. Wesentliche private und städtische Infrastrukturprojekte wie z. B. das Nahversorgungszentrum, das Stadtteilzentrum/die Stadtteilbibliothek „Tower“ oder auch das Inklusionscafé Belvedere standen der Bevölkerung zur Verfügung. Die „wohnberechtigte Bevölkerung“ auf dem Hubland lag zu diesem Zeitpunkt bereits bei rd. 2.100 Neubewohnern:innen. Nach Abschluss des Gesamtvorhabens sowie der vollständigen Entwicklung und Auf siedelung der letzten beiden Wohnquartiere IV und V sollen in rd. 2.500 geschaffenen Wohneinheiten rd. 5.000 Neubewohner:innen ihre neue Heimat auf dem Hubland gefunden haben.

Vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung des Hublands Mitte 2022 bereits zu rd. 80% abgeschlossen ist, sollen das Konversionsvorhaben sowie die Zielerreichung der relevanten Entwicklungsziele evaluiert werden. Die KE hat hierzu in Abstimmung mit der Stadt Würzburg nachfolgendes Evaluierungskonzept ausgearbeitet bzw. entwickelt, welches aus vier sich ergänzenden methodischen Ansätzen bzw. Bausteinen besteht:

- 1. Auswertung der Einwohnerstatistik/Bevölkerungs- und Strukturdaten**
- 2. Expert:innengespräche in 2021**
- 3. Anwohner:innenbefragung/Fragebogenaktion in 2022**
- 4. „Bewertungsmatrizenmethode“, Zielerreichung von Fein- und Unterzielen des Rahmenplans**

## Inhalt

Seite	Kapitel
5	Vorwort von Baureferent Herrn Schneider
12	<b>1. Gesamtfazit/Ergebnisse der Gesamtauswertung und weitere Handlungsempfehlungen</b>
23	<b>Luftbild Stand: 07/2018</b>
24	<b>2. Auswertung der Einwohnerstatistik/Bevölkerungs- und Strukturdaten</b>
25	2.1 Methodisches Vorgehen
25	2.2 Wanderungen
27	2.3 Einwohner:innenstruktur
27	2.3.1 Altersstruktur
29	<b>Luftbild Stand: 10/2019</b>
30	<b>3. Konversion Hubland, Zielerreichung Rahmenplan, Bewertungsmatrizenmethode</b>
31	3.1 Bewertungsmatrizenmethode, Zielerreichung Rahmenplanung
32	3.2 Methodik der Bewertungsmatrizenmethode
33	3.3 Ergänzung um weitere Hauptziele
34	3.4 Ergebnisse der Bewertungsmatrizenmethode, Zielerreichung der Fein- und Hauptziele des Rahmenplans
34	3.4.1 Entwicklung eines vielfältigen Stadtteils
36	3.4.2 Gestaltung attraktiver Freiräume
38	3.4.3 Anlegen eines lebendigen Campus
39	3.4.4 Förderung einer stadtverträglichen Mobilität
41	3.4.5 Sicherstellung einer qualitätsvollen Umsetzung
43	3.4.6 Ökologische Belange
44	3.4.7 Funktionale, städtebauliche Belange
47	<b>Luftbild Stand: 10/2020</b>
48	<b>4. Expert:innengespräche</b>
49	4.1 Vorstellung Expert:innen
50	4.2 Auswertung Expert:innengespräche – Allgemeine Themen
50	4.2.1 Wie bewerten Sie das Hubland insgesamt?
53	4.2.2 Was ist das Beste am Hubland?
54	4.2.3 Wo sehen diese bzw. Sie einen Verbesserungsbedarf?
58	4.2.4 Wunsch für das Hubland
60	4.2.5 Schlusssatz/Fazit
62	<b>Luftbild Stand: 10/2021</b>

63	<b>5.</b>	<b>Befragung der Anwohner:innen Stadtteil Hubland April – Mai 2022</b>
64	5.1	Rahmenbedingungen der Befragung
65	5.2	Fragen zur Ortsentwicklung
65	5.2.1	Wie bewerten Sie die Infrastrukturausstattung in Ihrem direkten Wohnumfeld bzw. Wohnquartier?
66	5.3.	Überblick über die einzelnen Ausstattungsmerkmale
66	5.3.1	Freiflächen und Grünflächen
66	5.3.2	Spielplätze
67	5.3.3	Öffentliche Plätze mit Aufenthaltsqualität
67	5.3.4	Sport- und Freizeitmöglichkeiten
68	5.3.5	Grundschulangebot
68	5.3.6	Betreuung von Kleinkindern (unter Dreijährige)
69	5.3.7	Regelangebot der Kindergärten (Drei- bis Sechsjährige)
69	5.3.8	Angebote und Treffmöglichkeiten für Jugendliche
70	5.3.9	Angebote und Treffmöglichkeiten für Senior:innen
70	5.3.10	Einkaufsmöglichkeiten
71	5.3.11	Dienstleistungsangebot (Friseur, Bank etc.)
71	5.3.12	Gastronomie
71	5.3.13	Ärzt:innen-Angebot
72	5.3.14	ÖPNV/Busanbindung
72	5.3.15	Anbindung mit dem Pkw
72	5.3.16	Angebot an öffentlichen Stellplätzen
73	5.4	Wünsche
73	5.4.1	Gibt es Dinge, die Sie in Ihrem Wohnumfeld vermissen?
75	5.4.2	Wie bewerten Sie die Qualität und das Image Ihres direkten Wohnumfeldes bzw. Wohnquartiers?
76	5.4.3	Städtebauliche Gestaltung
76	5.4.4	Nachbarschaft, nachbarschaftliches Miteinander
77	5.4.5	Sicherheit, öffentliche Ordnung
77	5.4.6	Sauberkeit
77	5.4.7	Ruhe, Luftqualität
78	5.4.8	Verkehrssicherheit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen
78	5.4.9	Lage und Erreichbarkeit
79	5.4.10	Lebens- und Wohnqualität (allgemein)
79	5.4.11	Straßenraum
79	5.4.12	Grünfläche
80	5.5	Erläuterungen
80	5.5.1	Verkehr und Mobilität
82	5.5.2	Freiraum
82	5.5.3	Wohnen

83	5.6	Fragen zur Parkierung und Verkehrsmittel
83	5.6.1	Wo stellen Sie Ihren Pkw ab, wenn Sie zu Hause sind?
83	5.6.2	Wo stellen Sie Ihr Fahrrad ab, wenn Sie zu Hause sind?
84	5.6.3	Welches Verkehrsmittel nutzen Sie häufig im Alltag?
84	5.6.4	Welches Verkehrsmittel nutzen Sie häufig auf dem Arbeitsweg?
85	5.6.5	Wie weit ist der Arbeitsweg ungefähr?
86		<b>Luftbild Stand: 10/2022</b>
87	<b>6.</b>	<b>Bilddokumentation</b>
105		Drohnenbilder Hubland
107	<b>7.</b>	<b>Anhang</b>
108	7.1	Auswertung der Einwohnerstatistik/Bevölkerungs- und Strukturdaten
108	7.1.1	Methodisches Vorgehen
108	7.1.2	Einwohner:innen
109	7.1.3	Geburten
110	7.1.4	Zuzüge
111	7.1.5	Fortzüge
113	7.1.6	Migration
114	7.1.7	Nationalität
114	7.1.8	Haushaltsstruktur
116	<b>8.</b>	<b>Expert:innengespräche Gesprächsleitfaden/Fragebögen</b>
		Wie schätzen Sie die folgende Situation/Angebote ein? (Noten 1 bis 6)
118	8.1	Angebote an öffentlichen Einrichtungen/Versorgung?
121	8.2	Angebote private Einrichtungen/Versorgung?
123	8.3	Angebot Sport, Kultur, Freizeit?
125	8.4	Angebot ÖPNV?
129	8.5	Angebot Mobilstationen?
131	8.6	Grünräume?
133	8.7	Straßenräume/öffentliche Plätze?
134	8.8	Wie wird das Hubland nach Ihrer Einschätzung von Ihren Bewohner:innen/ Kund:innen/Nutzer:innen/Beschäftigten/Studierenden angenommen/bewertet?
136	8.9	Wunsch für die eigene Einrichtung
138	8.10	Fachliche Themen
158	8.11	Schlusssatz/Fazit Expert:innengespräche
160	8.12	Gesamtfazit/Resümee Expert:innengespräche

162	<b>9. Auswertung Anwohnerbefragung</b>
164	9.1 Altersstruktur der Umfrageteilnehmenden
164	9.2 Erwerbstätigkeit und Einkommen
166	9.3 Fragen zur Wohnsituation
173	9.4 Zusammenfassung: Anwohner:innenbefragung
174	<b>10. Impressum</b>

## Abbildungen

25	Abbildung 1: Herkunft Zuwandernde
26	Abbildung 2: Binnenwanderung
27	Abbildung 3: Durchschnittsalter 2020
28	Abbildung 4: Altersgruppen 2020
65	Abbildung 5: Überblick über alle Ausstattungsmerkmale mit Gewichtung von 3 (sehr gut) bis 0 (sehr schlecht)
108	Abbildung 6: Einwohner:innen Hauptwohnsitz und Wohnberechtigte
109	Abbildung 7: Geburten
110	Abbildung 8: Geburten je 1.000 EW 2020
110	Abbildung 9: Jährliche Zuzüge seit 2017
111	Abbildung 10: Bestandsbevölkerung, Zuzüge und Geburten im Vergleich zu den Wohnberechtigten 2020
112	Abbildung 11: Jugendquotient 2020
112	Abbildung 12: Altenquotient 2020
113	Abbildung 13: Einwohner:innen mit Migrationshintergrund 2020
113	Abbildung 14: Ausländer:innenanteil 2020
114	Abbildung 15: Haushaltstypen 2020
114	Abbildung 16: Haushalte mit Kindern 2020
115	Abbildung 17: Haushalte alleinerziehend 2020



# 1 GESAMTFAZIT

ERGEBNISSE DER  
GESAMTAUSWERTUNG  
UND WEITERE  
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



## In der zusammenfassenden Analyse und Auswertung der kommunalstatistischen Daten des konvertierten Hublands im Stadtteil Frauenland wird folgendes deutlich:

Zum Jahresende 2021 lebten 2.238 wohnberechtigte Personen auf dem Hubland. Seit dem Jahr 2017 (547 Wohnberechtigte) ist die Zahl der Wohnberechtigten um 1.691 Personen angestiegen und hat sich somit vervierfacht. Hingegen ist die Zahl der Wohnberechtigten in der Stadt Würzburg im gleichen Entwicklungszeitraum 2017–2021 von 143.871 nur um 339 auf 144.210 Wohnberechtigte angewachsen. Grund dafür ist die Schaffung neuen Wohnraums mit der Folge einer Binnenzuwanderung bzw. Umzüge innerhalb des Stadtgebiets (vor allem aus den Stadtbezirken Frauenland und Sanderau) aber auch „echte“ Zuzüge von außerhalb der Stadt Würzburg bzw. der Region. Insgesamt hat sich das neue Quartier Hubland seit 2017 sehr dynamisch entwickelt. Das Hubland ist seit 2017 um über 300% gewachsen und hat sich somit mehr als vervierfacht (Gesamtstadt Zuwachs nur 0,24%).

Auf dem Hubland werden überdurchschnittlich viele Kinder geboren. Die Zahl der Geburten je 1.000 Einwohner liegt um fast ein Drittel höher als in der Gesamtstadt. Hier wohnen auch vermehrt jüngere Personen. Sehr hoch fällt der Anteil der Altersgruppe von „Kindern unter sechs Jahren“ aus. Weiterhin leben auf dem Hubland überdurchschnittlich viele „18 -bis 30-Jährige“.

Dieser „junge Stadtteil“ drückt sich auch im hohen Anteil von Haushalten mit Kindern aus. Eines der wichtigen Ziele des Rahmenplans wird somit erreicht: das neue Quartier Hubland vor allem auch als Wohnstandort für junge Familien zu entwickeln und hierzu entsprechend Wohnangebote zu schaffen.

Hingegen wohnen auf dem Hubland im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich weniger Senioren:innen, obwohl mit der Seniorenwohnanlage des Bürgerspitals in der Rottendorfer Straße bereits frühzeitig eine Altenbetreuungseinrichtung zur Verfügung steht. Die Altersgruppe der älteren Mitbewohner:innen zeigt sich im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich unterrepräsentiert (Altenquotient). Es handelt sich dabei um die Relation der Altersgruppe der „über 60-Jährigen“ gegenüber der Zahl an Personen im Erwerbsalter zwischen 20 und 60 Jahren.

Bei den Lebensformen liegt der Schwerpunkt bei den Zweipersonenhaushalten. Auch das familienfreundliche Wohnen mit Haushalten ab drei Personen ist im städtischen Vergleich überdurchschnittlich ausgeprägt.

Mit der Fertigstellung weiterer Wohnungsbaumaßnahmen in den verschiedenen Quartieren wird sich die Anzahl der Wohnberechtigten voraussichtlich bis zum Jahr 2030 nochmals verdoppeln.

Die aktuelle Zielgröße der Rahmenplanung für das Hubland liegt bei rd. 5.000 Neubewohnern:innen in rd. 2.500 neu hergestellten Wohneinheiten. Aufgrund der bisherigen sehr dynamischen Entwicklung des Hublands, der hohen Wohnqualität des Standorts insgesamt und der zukünftigen geplanten bzw. sich in der Realisierung befindlichen Wohnangebote erscheint eine Zielerreichung von 5.000 Neubewohnern:innen (Trendprognose) trotz der aktuellen Krisen und einer möglichen wirtschaftlichen Rezession „möglich“ und plausibel.

**Im Resümee der Expert:innengespräche konnte folgendes festgehalten werden:**

Das Hubland wird von allen Expert:innen als sehr gelungenes Stadtentwicklungs- und Konversionsprojekt bewertet. Die hohe Qualität des Rahmenplans und die rasche Umsetzung der Rahmenpläne werden von allen Fachkundigen gelobt. „Die Vorgaben wurden optimal umgesetzt!“. Die Entwicklung insgesamt wird als „hervorragend“ oder „sehr positiv“ eingeschätzt. Speziell das frühzeitige Vorhandensein bzw. die rasche Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen wird als „sehr wichtig und gut“ bewertet.

Vor allem die „gute Wohnsituation bzw. das tolle Wohnumfeld“, aber auch die Großzügigkeit des Städtebaus sowie die hohe Qualität der öffentlichen Frei- und Grünflächen sowie der Kinderspielplätze werden als „besondere und herausragende“ Einzelmerkmale sehr häufig genannt bzw. als „Bestes“ am Hubland gesehen. Das Hubland wird als „facettenreicher junger Stadtteil“ beschrieben.

Die Expert:innen sind sich einig, dass die Landesgartenschau 2018 ein „Treiber“ bzw. die Lokomotive für die Gesamtentwicklung des Hublands war und diese auch zu der hohen Qualität der öffentlichen und privaten Grünflächen geführt hat.

Die Ausgewogenheit bzw. das Angebot an unterschiedlichen Wohnangeboten und Konzepten (Studierendenwohnen, Inklusionswohnen, Wohnen für junge Familien, Altenwohnen) und vor allem auch der hohe Anteil an sozial gebundenen Wohnungen wird sehr positiv gesehen. Die Sozial- und Bevölkerungsstruktur ist gemischt, aber sehr ausgewogen; alle ökologischen Belange wurden nach Ansicht der Experten vorbildlich umgesetzt.

Sehr positiv wird auch von Einzelnen gewertet, dass das Energiekonzept Hubland (Grundversorgung Fernwärme) mit den Vorgaben zu höheren Energiestandards im Wohnungsbau (von KfW 55-Standard auf KfW 40) und der Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen nochmals deutlich nachgeschärft und den aktuellen Entwicklungen (Klima- und Energiekrise) angepasst wurde.

In einem „integrierten Stadtquartier“ bzw. Standort werden auf dem Hubland alle Grunddaseinsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung, Gesundheit, Sport und Freizeit durch entsprechende Angebote in hoher Qualität sichergestellt. Durch kurze Wege im Gebiet (fußläufige Erreichbarkeit) wird Pkw-Verkehr vermieden. Nach Einschätzung eines Experten werden die im Rahmen der Städtebauförderung zur Finanzierung eingesetzten Fördermittel bzw. die damit geschaffenen öffentlichen Anlagen und Einrichtungen als „sehr gut angelegt“ bewertet.

Andere Expert:innen kommen zur Einschätzung, dass durch die städtische Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik (mit Unterstützung der Wohnungsbauförderung des Bundes und des Freistaats Bayern) eine gewisse „Preisdämpfung“ im Grundstücks- und Immobilienmarkt sowie bei den Mieten erreicht werden konnte. Der Ankauf der Konversionsfläche erfolgte im Rahmen eines kommunalen Zwischenerwerbsmodells oftmals mit direkter Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke an soziale Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau GmbH zu „fairen“ bzw. „sozialgebundenen Preisen“ (außerhalb eines Bieterverfahrens). An private Bauherren/junge Familien wurden Einfamilienhausgrundstücke im Losverfahren zu fairen Preisen veräußert.

**Folgende Einzelpunkte bzw. Sachverhalte wurden bemängelt und weitere Handlungsempfehlungen ausgesprochen:**

Der Hauptkritikpunkt der Expert:innen bezieht sich auf das bisher auf dem Hubland vorhandene ÖPNV-Angebot. Das Angebot der Buslinie 29 wird nur als „gut/befriedigend“ eingeschätzt. Das Fahrtenangebot in den Hauptverkehrszeiten, nachts und an den Wochenenden sollte nachgebessert werden. Für Fremde/Besucher:innen, die die Buslinie 29 nicht regelmäßig nutzen, ist die Linienführung im Bereich des Hublands bzw. der Universität nur „schwierig nachvollziehbar“. Vor allem aber der Bedarf einer Straßenbahnanbindung und deren schnellstmöglicher Umsetzung wird von allen Expert:innen als „dringlichst“ eingestuft.

Weitere Kritikpunkte sind die noch fehlenden öffentlichen Einrichtungen eines Familien- und Seniorentreffs, einer Kindertageseinrichtung/eines Kindergartens und die Grundschulversorgung bzw. das Fehlen einer Grundschule im neuen Stadtquartier.

Das bereits 2018 fertiggestellte Stadtteilzentrum Tower bzw. die sich dort im EG/UG befindliche Stadtteilbibliothek wird als das „herausragende, sehr innovative“ städtische Einzelprojekt beschrieben bzw. bewertet. Kritisiert wird aber, dass derzeit noch ein „echter Bürgertreff“ auf dem Hubland fehlt, indem sich vor allem auch ältere Neubewohner:innen treffen können.

Im Vergleich zum Stadtteil Zellerau (als „altem Stadtteil“ in Würzburg) wird auch das Fehlen ergänzender kirchlicher Einrichtungen, Quartiers- und Gemeindezentren, Senioren- und Familientreffs bemängelt. Kritisiert wurde zudem, dass die Notwendigkeit einer Grundschule auf dem Hubland zu spät erkannt bzw. anscheinend in der städtischen Bedarfsplanung ursprünglich „falsch“ eingeschätzt wurde.

Das nahezu vollständig vorhandene Warenangebot im Nahversorgungszentrum an der Rottendorfer Straße (mit REWE, Naturbäcker, Bioladen, Drogeriefachmarkt etc.) wird von allen Expert:innen als sehr gut eingeschätzt. Obwohl das auf dem Hubland vorhandene italienische Restaurant sowie das Inklusionscafé im Belvedere sehr positiv bewertet werden, besteht nach Experteneinschätzung auf dem Hubland ein gewisser Ergänzungsbedarf an weiteren Gastronomiebetrieben, Kneipen etc., vor allem auch für ältere Personen.

Das Angebot an Ärzt:innen wird als „noch nicht vollständig“ beschrieben, da bestimmte Fachdisziplinen noch fehlen. Weitere zukünftige Versorgungseinrichtungen sollten ggf. dezentral in den einzelnen Wohnquartieren verteilt bzw. angesiedelt werden, um Wegentfernungen vor allem für ältere Bewohner zu minimieren.

Die vorhandenen Sportangebote und Sporteinrichtungen auf dem Hubland werden durchweg als „gut bis sehr gut“ eingeschätzt. Die Qualität und vor allem die „Weit- und Großzügigkeit der öffentlichen Grünanlagen“ wird besonders hervorgehoben. Aufgrund dieser außergewöhnlichen Qualität werden die Grünflächen vor allem in den Sommermonaten sehr intensiv genutzt, teilweise auch von externen Besucher:innen außerhalb von Würzburg. Dies soll bereits zu Problemen mit den Anwohner:innen geführt haben.

Aufgrund der Weitläufigkeit bzw. der Größe der zentralen Grünfläche des Wiesenparkgeländes besteht an der einen oder anderen Stelle Ergänzungsbedarf an zusätzlichen „Schattenplätzen“ bzw. Nachpflanzungen von Bäumen. Vor allem für die ältere Anwohnerschaft fehlen in den heißen Sommermonaten ausreichende „Schattenplätze“ mit Bänken zum Verweilen. Diese sollten auch fußläufig gut erreicht werden können. Des Weiteren wurde die Verbesserung der Ausstattung auf den öffentlichen Flächen mit Sitzgelegenheiten, Mülleimern, Fahrradabstellmöglichkeiten und Grillplätzen angeregt.

Es bestehen Befürchtungen und Bedenken, dass diese intensiven Sport- und Freizeitnutzungen (besonders in den Abendstunden) ggf. die gute Wohnqualität auf dem Hubland und die Wohnsituation mittelfristig beeinträchtigen und verschlechtern könnten und Anwohner sich vermehrt belästigt fühlen. Dies könnte ggf. mittelfristig zu einer Verschlechterung des sehr positiven Meinungsbildes bzw. des Images führen. Diese Entwicklung sollte deshalb im Auge behalten werden.

Das Angebot der drei vorhanden bzw. der einen in sich im Bau befindlichen Mobilstationen wird insgesamt als „gut und der Zeit voraus“ bewertet. Einigen Expert:innen waren nicht alle Mobilstationen bzw. deren Lage bekannt. Mit weiteren Hinweisschildern könnte auch die Wahrnehmbarkeit verbessert werden (z. B. Mobilstationen an der Südseite des TGZ im UG Landsteinerstraße).

Vor dem Hintergrund der zunehmenden E-Mobilität und hoher Zulassungszahlen bei E-Pkw sollte das Thema ausreichender E-Ladestationen im Blick behalten werden. Sinnvolle Ergänzungen wären auch Angebote mit E-Lastenfahrrädern (Hinweis: Diese gibt es zwischenzeitlich an den Mobilstationen 1 und 2).

Die Straßenräume und öffentliche Plätze werden als „sehr großzügig und von hoher Qualität“ beschrieben. Weitere Maßnahmen zur Belebung des zentralen Quartiersplatzes werden angeregt. Schutzmaßnahmen gegen „wildes Parken“ wie z. B. das Aufstellen von Pollern werden für den Fußgängerweg südlich von Stadtbau I und für den zentralen Quartiersplatz empfohlen. Zu schnelles Fahren bzw. „wildes Parken“ sollte durch eine stringenteren Parkraum- und Verkehrsüberwachung noch besser kontrolliert werden.

Konkret wird auch eine bessere Fußwegverbindung zwischen dem östlichen Bereich Campus Süd und den Seminargebäuden Campus Nord im Bereich der Deutschen Telekom durch die Experten angeregt. Die Straße „Am Galgenberg“ ist hier sehr stark befahren und es gibt keine gesicherten Übergänge. „Im Bereich der Telekom ist der Zaun geschlossen und man kann von Süden nicht in das Uni-gelände Campus Nord gelangen!“. Der schnellstmögliche Ausbau des Knotens K 3 mit Übergängen für Fußgänger und Radfahrer wird deshalb von den Experten als sehr wichtig erachtet. Ebenso auch die beiden geplanten Fußwegeverbindungen zwischen dem Gewerbequartier (Skyline Hill) mit dem Campus-Nord („derzeit besteht hier ein Trampelpfad“).

Die Expertenmeinung deutet darauf hin, dass bisher der Fokus bei der Entwicklung des Hublands vor allem auf junge Familien gerichtet war und die Altersgruppe der „über 55-Jährigen und Älteren“ bei der Ausstattung von Infrastruktur, öffentlichen und privaten Einrichtungen/Angeboten ggf. etwas zu kurz gekommen ist. Dies ist aber nach Einschätzung der Expert:innen eine wichtige Zielgruppe zum Aufbau einer belastbaren Bürgergesellschaft auf dem Hubland und sollte deshalb im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

## Gesamtfazit Anwohner:innenbefragung

### Die Auswertung und Analyse der Anwohner:innenbefragung führt in der Gesamtbetrachtung zu folgenden Ergebnissen:

Nahezu alle Teilnehmenden sind in den vergangenen sechs Jahren in das Quartier gezogen. 57,2% wohnten zuvor in einem anderen Würzburger Stadtteil. Bei 43,5% erfolgte der Zuzug von außerhalb.

Als Hauptgründe für den Zuzug werden private/familiäre Gründe genannt. Unter Sonstiges konkret aufgeführt werden mehrfach das „Studium“ sowie „Altersgründe“.

Mehr als zwei Drittel geben an, sehr zufrieden mit ihrer Wohnung zu sein. Diese Zufriedenheit erstreckt sich auf die Lebens- und Wohnqualität sowohl in Würzburg allgemein als auch im unmittelbaren Wohnumfeld. Die meisten Teilnehmer:innen leben zur Miete in einer Geschosswohnung (Neubau), welche über zwei bis drei Zimmer verfügt. Die Wohnfläche variiert dabei stark.

Mit Blick auf die Infrastrukturausstattung werden als besonders positiv die Frei- und Grünflächen, die Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten gesehen. Alle drei Faktoren werden überwiegend mit „sehr gut“ bewertet. Auch mehrheitlich mit „sehr gut“ werden die öffentliche Plätze gesehen.

Eher kritisch betrachtet wird die Ausstattung in Bezug auf Betreuungs- und Bildungsangebote. Unzufrieden sind die Teilnehmenden vor allem mit den Betreuungs- und Bildungsangeboten für Kinder. Dies gilt sowohl für die Jüngsten (U3) als auch für Kindergarten- und Grundschulkindern. Hier decken sich die Ergebnisse/Einschätzungen mit denen der Expertenbefragung. (Hinweis: Durch die Schaffung einer Interimslösung mit einem Kindergarten in der ehemaligen Flugschule (Inbetriebnahme ab Mai 2022) hat sich die Situation bereits deutlich verbessert. Weitere Angebotsverbesserungen werden sich durch die im Bau befindliche Kindertageseinrichtung in Geb. 013 (HUB 27+) mit geplanter Fertigstellung im Sommer 2023 und einen weiteren geplanten Kindergarten im Quartier V ergeben. Durch die sich derzeit in Planung befindliche Grundschule (nördlich des ehemaligen Flughangars, Geb. 014) wird sich auch das Grundschulangebot auf dem Hubland deutlich verbessern.

Vermisst werden vor allem Parkplätze, gastronomische Angebote, Kindergärten/Kitas und Grundschulen, Ärzt:innen und eine Bank/Sparkasse. Zudem besteht Bedarf für einen Treffpunkt für Jung und Alt.

Die Qualität und das Image des direkten Wohnumfeldes sind durchweg positiv. Ganz besonders trifft dies auf die Grünflächen, die Lebensqualität sowie Sauberkeit und Sicherheit zu. Der Straßenraum (inkl. Parkflächen) wird eher kritisch betrachtet.

Viele Wünsche und Ideen beziehen sich auf das Handlungsfeld Verkehr und Mobilität. Neben Maßnahmen für den fließenden und parkenden MIV (motorisierter Individualverkehr) umfassen diese auch die Verbesserung der Wege (Sicherheit, Gestaltung) sowie den Ausbau des ÖPNV. Trotz der hohen Qualität der öffentlichen Grünflächen wird deren weitere Aufwertung (Bäume, Bänke, Wasser) gewünscht (Thema: Schattenplätze im Sommer).

Die Nutzung der Verkehrsmittel in Alltag und auf dem Arbeitsweg unterscheidet sich klar nach Häufigkeit. Während privat eher zu Fuß gegangen wird, dominiert auf dem Arbeitsweg das Auto. Und dies, obwohl ein Großteil der Beteiligten angibt, eine Fahrstrecke zur Arbeit von weniger als sechs Kilometern zurückzulegen. Das Angebot für Berufspendler auf der Buslinie 29 sollte deshalb optimiert werden.

Indifferent zeigt sich die Beurteilung bei den Angeboten und Treffmöglichkeiten für die älteren Generationen. Etwa ein Drittel bewertet das Angebot als „eher gut“, ein anderes als „eher schlecht“. Im Vergleich zu Angeboten und Treffmöglichkeiten für Jugendliche fällt das Urteil unter den Teilnehmenden deutlich besser aus. Auch beim Angebot für ältere Generationen sollte unter Einbindung kirchlicher und sozialer Träger nachgesteuert werden.

Bei den Anregungen zu den Handlungsfeldern für das Stadtquartier Hubland insgesamt sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Die meisten Anmerkungen beziehen sich auf das Themenfeld Verkehr. Hier werden insbesondere der Mangel an Parkplätzen für Bewohner und Gäste angemerkt, aber auch die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (die Anbindung an die Straßenbahn) sowie sichere Rad- und Fußwege gewünscht.

Am zweithäufigsten werden Anmerkungen für den Bereich Gastronomie eingebracht. Viele Teilnehmer wünschen ein Mehr an Gastronomie für ihren Stadtteil, insbesondere Restaurants, Kneipen/Bars und Cafés. Mehrfach genannt werden auch Biergärten.

Im Handlungsfeld „Bildung und Betreuung“ wird vor allem bemängelt, dass es vor Ort keine Kita/Kindergärten und keine Grundschule gibt. Gewünscht werden außerdem ein Jugendtreff sowie Angebote für Senior:innen.

Vielfach vermisst wird des Weiteren eine Bank/Sparkasse bzw. ein Geldautomat. Darüber hinaus wurden dem Handlungsfeld „Dienstleistungen“ auch der geäußerte Bedarf an einer Post, einer Telefonzelle, einem Friseur, einem Optiker und einem Akustiker sowie der Wunsch nach einer Kirche zugeordnet.

Viele Äußerungen zielen auf das Fehlen ärztlicher Versorgung (Hausarzt, Kinderarzt, Urologe), im besten Fall eines Ärztehauses ab. Außerdem wird ein Pflegedienst gewünscht. Diese Bedürfnisse finden sich im Handlungsfeld „Medizinische Versorgung“ wieder.

Das Handlungsfeld „Freizeit, Sport und Spiel“ ist breit gefächert und umfasst u. a. die Wünsche nach Sportangeboten im Allgemeinen, (Sport-)Vereinen, einem Schwimmbad, (Kultur-)Veranstaltungen, Kino, Beachvolleyballfeld, einem zusätzlichen Fußballfeld sowie einem Kicker-Spiel.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum würden aus Sicht der Teilnehmenden eine bessere Straßenbeleuchtung, mehr Mülleimer und Bänke, zusätzliche öffentliche Toiletten sowie Freiflächen für Jugendliche zum „Chillen“ beitragen.

## Konversion Hubland, Zielerreichung Rahmenplan, Bewertungsmatrizenmethode Gesamtfazit/Resümee

In die Bewertung der Zielerreichung der Rahmenplanziele sind u. a. die Ergebnisse der statistischen Auswertung, der Expert:innengespräche und der Anwohner:innenbefragung eingeflossen bzw. wurden hierbei berücksichtigt. Im Einzelnen wurde die Zielerreichung folgender Rahmenplanziele bewertet:

- 1. einen vielfältigen Stadtteil entwickeln**
- 2. attraktive Freiräume gestalten**
- 3. einen lebendigen Campus anlegen**
- 4. stadtverträgliche Mobilität fördern**
- 5. eine qualitätsvolle Umsetzung sicherstellen**

Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadiskussion und der besonderen Bedeutung der ökologischen Belange in der Stadtentwicklung wurden in Anlehnung an das „DGNB SYSTEM KRITERIENKATALOG QUARTIERE 2020“ der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.) die fünf Hauptziele der Rahmenplanung durch zwei weitere Hauptziele „Ökologische Belange“ sowie „Funktionale/Städtebauliche Belange“ ergänzt.

In der Gesamtbetrachtung bzw. Evaluierung der Zielerreichung wird über alle sieben Hauptziele eine Gesamtpunktzahl von 1096 Punkten (von 1364 möglichen Punkten) erzielt. Mit 80% Zielerreichung führt dies zu einem Gesamturteil „gut“.

Die beste Zielerreichung mit 95% (152 Punkte von 160 möglichen Punkten) ist für das Hauptziel „Ökologische Belange“ festzustellen.

Diese „herausragende Zielerreichung“ liegt daran, dass auf der Grundlage der definierten bzw. vorgegeben zehn Feinziele zur Bewertung der „Ökologischen Belange“ acht Feinziele mit der max. Zielerreichung von vier Punkten und zwei Feinziele mit drei Punkten bewertet wurden.

In Bezug auf die Umsetzung von ökologischen Belangen kann das Konversionsprojekt Hubland als „beispielhaft, aber mit Augenmaß“ bewertet werden. Dies betrifft die Themenbereiche Erhalt und Integration des wertvollen Baumbestands und der vorhandenen Grünflächen, das Thema Biodiversität, Natur- und Artenschutz, z. B. mit der Schaffung eines Fledermauswinterquartiers in einem alten Tunnelsystem, den Bodenschutz mit einer Flächenentsiegelung von rd. 31 ha befestigter Flächen, die Kampfmittelräumung und Altlastensanierung sowie die Umsetzung eines „Integrierten Rückbau-, Verwertungs- und Entsorgungskonzepts“ mit den Ziel, Abfälle zu vermeiden und Wertstoffe wiederzuverwenden. Im Rahmen der Umsetzung des Energiekonzepts wurden die vorgegebenen Standards zur Energieeffizienz der Wohngebäude „nachgeschärft“ (KfW 55 Standard zu KfW 40 und zur Verpflichtung der Errichtung von Photovoltaikanlagen).

Hingegen schneidet die Zielerreichung beim Hauptziel „Förderung einer stadtverträglichen Mobilität“ mit nur 63% (99 Punkte von 156 maximal möglichen Punkten) am schlechtesten ab.

Diese im Vergleich zu den anderen Hauptzielen weit unterdurchschnittliche Zielerreichung liegt vor allem an der noch nicht realisierten Straßenbahnlinie. Das Planfeststellungsverfahren konnte in 2021 abgeschlossen werden, es fehlen aber noch die erforderlichen Grundstückswerbe im Stadtgebiet (Zielerreichung deshalb nur 1 Punkt).

Der geplante P&R-Platz (Gerbrunner Tor) befindet sich bereits in der Planung. Die Realisierung wird aber erst mit der Umsetzung der Straßenbahn erfolgen. Insofern ist auch eine „bedarfsgerechte Busanbindung mit Umsteigemöglichkeit zur Straßenbahn“ derzeit noch nicht vorhanden (0 Punkte).

Für Radfahrer steht auf dem Hubland ein gut ausgebautes Straßen- und Wegenetz zur Verfügung. Eine Verknüpfung mit dem Radwegenetz der Region ist erfolgt. Bemängelt wird aber die „gefährliche Situation“ für Radfahrer im Bereich der Rottendorfer Straße. Es gibt zwar eine parallel verlaufende Radwegeverbindung vom Hubland in Richtung Innenstadt, diese ist aber nicht allen bekannt. In den Mobilstationen sind Ladestationen für E-Bikes vorhanden. Bezüglich der Verbesserung der „Attraktivität der Infrastruktur für Radfahrer“ fehlen aber noch weitere Angebote, z. B. Bike & Business und Servicestationen. Verleihsysteme und Angebote an Fahrrädern und Lastenfahrrädern sind vorhanden, aber noch nicht allen bekannt (Zielerreichung 3 Punkte).

## Gesamtfazit/Resümee zu 1

Hauptziele:		Erreichte Punktzahl	Maximale Punktzahl	Zielerreichung in Prozent
1	Entwicklung eines vielfältigen Stadtteils	188	280	67 %
2	Gestaltung attraktiver Freiräume	185	220	84 %
3	Anlegen eines lebendigen Campus	91	120	76 %
4	Förderung stadtverträglicher Mobilität	99	156	63 %
5	Sicherstellung qualitätvoller Umsetzung	181	204	89 %
6	Ökologische Belange	152	160	95 %
7	Funktionale, städtebaulicher Belange	200	224	89 %
<b>Gesamtzielerreichung Stand November 2022</b>		1096	1364	80 %

Für das Konversionsvorhaben Hubland ist Stand November 2022 über alle sieben Hauptziele eine Gesamtzielerreichung von 80 % (1096 von 1364 Punkten) und somit eine Gesamtnote „gut“ festzustellen. Weitere Hauptschwerpunkthemen bzw. weiterer Handlungsbedarf für die zukünftige Entwicklung des Hublands besteht in folgenden Bereichen:

**Verkehr**

- Herstellung Straßenbahn
- Fertigstellung/Ausbau Verkehrsknoten K3 und K4
- Verbesserung Busangebot
- Maßnahmen zur weiteren Verkehrsberuhigung im Gebiet

**Soziale Infrastruktur**

- Grundschule
- weitere Angebote für Kinderbetreuung
- Angebote für Senior:innen und Jugendliche

**Weiteres**

- weitere Gastronomieeinrichtungen
- weitere Treffpunkte/Sitzgelegenheiten zum Verweilen im Grünen

Luftbild Stand: 07/2018



Quelle: © Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

# 2 AUSWERTUNG

DER EINWOHNERSTATISTIK/  
BEVÖLKERUNGS- UND  
STRUKTURDATEN



## 2.1 Methodisches Vorgehen

Die von der Stadt Würzburg zur Verfügung gestellten und von der KE ausgewerteten kommunalstatistische Daten über das neue Stadtquartier Hubland wurden im Rahmen einer Sonderauswertung der Fachabteilung Statistik ermittelt. Grundlage hierfür waren statistische Daten des Stadtbezirks Frauenland, die jährlich ausgewertet werden. Das Hubland ist Teil des Stadtbezirks Frauenland und wird somit auch diesem Bezirk statistisch zugeordnet. Die Sonderauswertung der Einwohnerdaten erfolgte jahresweise für den Zeitraum 2017 bis 2020 und umfasst das gesamte Gebiet des Rahmenplans mit 140,7 ha (davon Fläche ehem. Leighton-Barracks 134,5 ha).

Zur Aktualisierung der Auswertungen der Jahre 2017 bis 2020 erfolgte für das Jahr 2021 eine ergänzende Auswertung. Da es sich hier um eine „Nacherfassung“ handelt; wurden die Daten des Jahres 2021 zwar inhaltlich ausgewertet und sind im Bericht auch textlich erläutert, sie sind aber nicht in den dazugehörigen Abbildungen dargestellt. Diese beinhalten ausschließlich den Zeitraum 2017 bis 2020.

Die Zahlen der Einwohnerstatistik für den neu entwickelten Stadtteil Hubland sowie die Vergleichszahlen für die Stadt Würzburg basieren auf Daten des Einwohnermeldewesens der Stadt Würzburg. Die Daten für das Jahr 2020 beziehen sich auf den Stand 31. Dez. 2020, die Daten für 2021 auf den Stand 31. Dezember 2021.

Die Vergleichszahlen für den Freistaat Bayern stammen vom Bayerischen Landesamt für Statistik.

## 2.2 Wanderungen

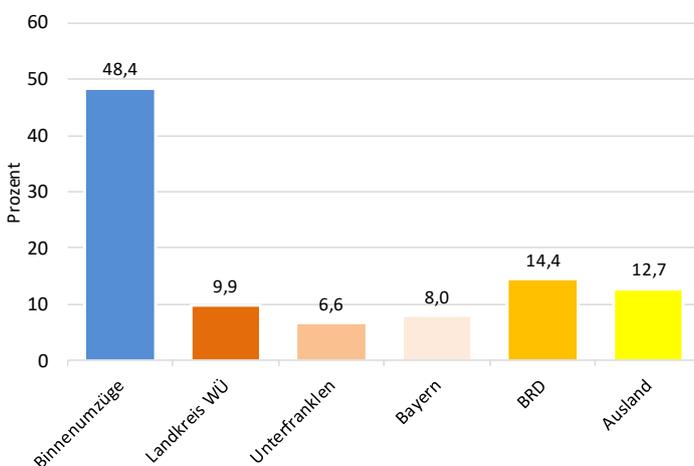


Abbildung 1: Herkunft Zuwander:innen

Knapp die Hälfte der Zugezogenen hat vorher bereits in der Stadt Würzburg gewohnt. Aus dem Landkreis Würzburg stammen rund 10% der Zuwandernden, aus der Region Unterfranken knapp 7%, sowie aus dem übrigen Bundesland 8%.

Jeder siebte Zugewanderte ist aus dem sonstigen Bundesgebiet zugezogen. Personen aus dem Ausland machen knapp 13% aus. Dies ist ein Beleg dafür, dass der Wohnstandort Hubland sowohl für Personen aus der Stadt und dem dem Umland als auch überregional von Interesse ist.

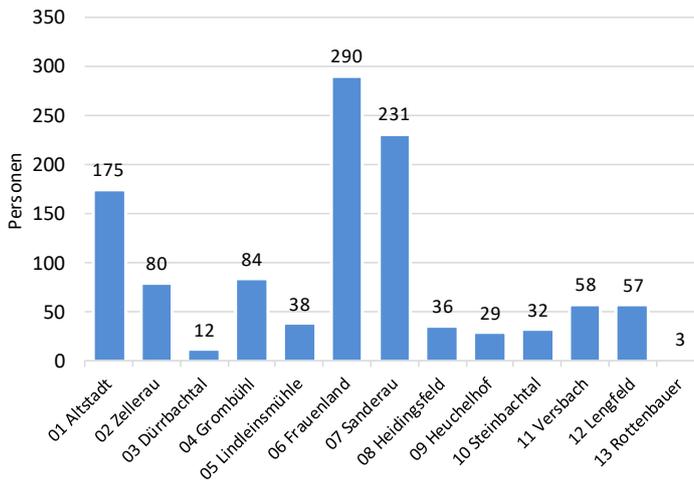


Abbildung 2: Binnenwanderung

Die meisten Binnenzuwandernden haben zuvor in den Stadtbezirken Frauenland und Sanderau gewohnt. Es handelt sich somit um Umzüge innerhalb des Stadtgebiets. Gemessen am gesamtstädtischen Einwohneranteil sind aus diesen beiden Stadtteilen überdurchschnittlich viele Personen in das Hubland gezogen.

An dritter Stelle der Binnenzuwanderung liegt die Altstadt. Bei den weiteren Stadtteilen stechen mit je rund 80 Zuwanderern noch Zellerau und Grombühl hervor.

Aus dem hohen Maß der Binnenzuwanderung aus anderen Stadtbezirken von Würzburg bzw. der hohen Zahl der Umzüge innerhalb des Stadtgebiets (Binnennumzüge) lässt sich auch eine hohe Wohnattraktivität bzw. Wohnqualität des neuen Stadtquartiers ableiten.

# 2

## 2.3 Einwohner:innenstruktur

### 2.3.1 Altersstruktur

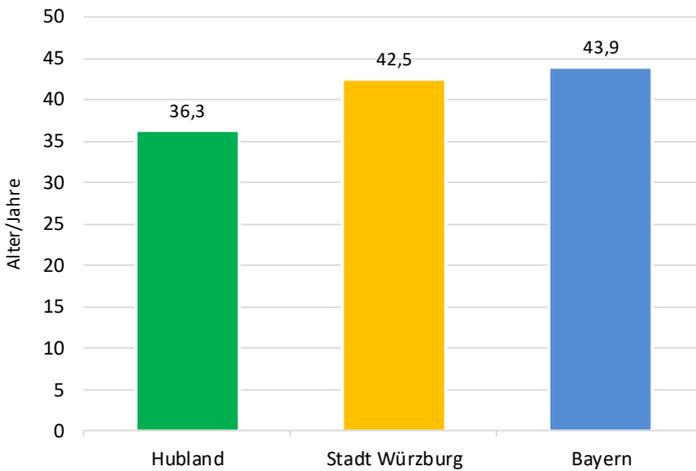


Abbildung 3: Durchschnittsalter 2020

Das Durchschnittsalter der Bewohner:innen des Hublands „ist jung“ und beträgt im Jahr 2020 gerade einmal 36,3 Jahre. Dass es sich beim Hubland um einen sehr junges Stadtquartier handelt, wird auch im Vergleich zur Stadt Würzburg und zum Bundesland Bayern deutlich.

Dort liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung um 6,2 bzw. 7,6 Jahre deutlich höher.

Ein wesentlicher Grund für diese „junge Wohnbevölkerung“ auf dem Hubland liegt vermutlich auch an der hohen Zahl an Studierenden. Daneben dürften jedoch auch das familienfreundliche Wohnungsangebot und die große Zahl der jungen Familien mit Kindern (mit signifikant hohem Anteil an Kindern unter sechs Jahren) eine zentrale Rolle spielen.

# 2

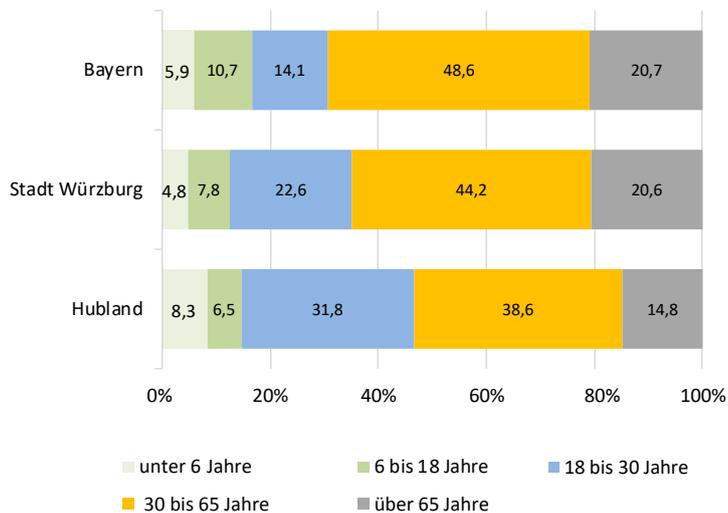


Abbildung 4: Altersgruppen 2020

Bei der näheren Analyse des altersstrukturellen Aufbaus der Bevölkerung werden fünf Altersgruppen betrachtet.

Signifikant im altersstrukturellen Aufbau des Hublands ist der hohe Anteil an „Kindern unter 6 Jahren“. Dieser Anteil ist gegenüber der Stadt Würzburg fast doppelt so hoch und übertrifft auch deutlich den Landeswert.

Dagegen wohnen im neuen Stadtteil weniger „6- bis unter 18-Jährige“ als in den Vergleichsräumen. Auffällig ist der deutlich niedrigere Wert in dieser Altersgruppe im Vergleich zum Freistaat Bayern.

Ein weiteres Merkmal des Hublands sind die dort vermehrt lebenden „18- bis 30-Jährigen“. Deren Bevölkerungsanteil liegt um ein Drittel höher als der gesamtstädtische Durchschnitt. Der Landeswert wird dabei sogar um mehr als das Doppelte übertroffen.

Hingegen deutlich unterrepräsentiert sind auf dem Hubland die „Erwerbstätigen zwischen 30 und 65 Jahren“ sowie Ältere. Lediglich 53,4% der Bewohner des Hublands sind über 30 Jahre alt. In der Stadt Würzburg sind es 64,8%, im Land Bayern sogar 65,3%. Weitere Daten sind im Anhang unter 8.1 bis 8.1.8 zu finden.

Luftbild Stand: 10/2019



Quelle: © Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

# 3 KONVERSION HUBLAND

ZIELERREICHUNG

RAHMENPLAN

BEWERTUNGSMATRIZENMETHODE



### 3.1 Bewertungsmatrizenmethode, Zielerreichung Rahmenplanung

Vorbereitend zur Rahmenplanung hat die Stadt Würzburg im Jahr 2010 ein umfassendes Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen von sogenannten „Bürgerwerkstätten“ wurde ein Zielkonzept „Rahmenplan“ entwickelt, welches eine Fortschreibung und Weiterentwicklung der im bisherigen Planungsprozess formulierten Ziele ist.

Zur Entwicklung der Gesamtfläche der ehemaligen Leighton-Barracks haben der Freistaat Bayern und die Stadt Würzburg 2010 gemeinschaftlich einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt und sich auf einen gemeinsamen Rahmenplan geeinigt. Zur kollektiven Umsetzung der Entwicklungsziele wurde eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen.

Die Stadt Würzburg hat aber auf die konkrete inhaltliche und zeitliche Umsetzung bzw. Zielerreichung der einzelnen Entwicklungsziele des Rahmenplans für die Teilflächen des Freistaats Bayern bzw. der Universität keinen direkten Einfluss.

Folgendes übergeordnete Leitbild wurde für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Hublands formuliert:

***„Eng verzahnt mit dem Landschaftsraum und den umstehenden bestehenden Strukturen soll ein neuer lebendiger Stadtteil entstehen, der vielfältigen Raum für Wohnen, Arbeiten, Forschen, Studieren und Erholen bietet.“***

Ausgehend von diesem übergeordneten Leitbild wurden als konzeptionelle Grundlagen für die weitere Planung und Entwicklung folgende fünf Hauptziele definiert:

- 1. einen vielfältigen Stadtteil entwickeln**
- 2. attraktive Freiräume gestalten**
- 3. einen lebendigen Campus anlegen**
- 4. stadtverträgliche Mobilität fördern**
- 5. eine qualitätvolle Umsetzung sicherstellen**

In die Bewertung der Zielerreichung der Rahmenplanziele sind auch die Ergebnisse der statistischen Auswertung, der Expert:innengespräche und der Anwohner:innenbefragung eingeflossen bzw. wurden mitberücksichtigt.

## 3.2 Methodik der Bewertungsmatrizenmethode

Die fünf Hauptziele der Rahmenplanung wurden mit entsprechenden Fein- und Unterzielen hinterlegt.

Im Rahmen der Bewertungsmatrizenmethode wird das Maß der Zielerreichung (in %) der einzelnen Fein- und Unterziele („Bewertungskriterien“) bewertet (Punktzahl 0 bis 4). Entsprechend ihrer Bedeutung für die fünf Hauptziele werden diese Feinziele unterschiedlich gewichtet:

„Ziel bisher nicht erreicht“,	Zielerreichung 0 %,	0 Punkte (Farbe=dunkelrot)
„Ziel in Planung/Beauftragung“,	Zielerreichung 25 %,	1 Punkt (Farbe=hellrot)
„Ziel in Ausführung/Umsetzung“,	Zielerreichung 50 %,	2 Punkte (Farbe=orange)
„Ziel in großen Teilen umgesetzt“,	Zielerreichung 75 %,	3 Punkte (Farbe=hellgrün)
„Ziel vollständig erreicht“,	Zielerreichung 100 %,	4 Punkte (Farbe=dunkelgrün)

Die bei den einzelnen Feinzielen erreichten Punktzahlen (Zielerreichung x Gewichtung) werden aufaddiert und mit der maximal erreichbaren Punktzahl für das Hauptziel ins Verhältnis gesetzt und bewertet. Hieraus errechnet sich die Zielerreichung für das jeweilige Hauptziel (z. B. „einen vielfältigen Stadtteil entwickeln“). Die jeweilige Bedeutung der einzelnen Feinziele am Gesamtziel (Zielerreichung) wird durch die unterschiedlichen Gewichtungen (Multiplikator 0 bis 4) besonders hervorgehoben.

Ergänzend hierzu werden im Rahmen der Bewertungsmatrizenmethode die wesentlichen Feinziele bzw. deren Zielerreichung auch textlich erläutert.

Anhand des nachfolgenden Beispiels wird die Systematik/Funktionsweise der Bewertungsmatrizenmethode dargelegt:

- Hauptziel Rahmenplan: „Einen vielfältigen Stadtteil entwickeln“.
- Feinziel Rahmenplan: „Erhalt/Umnutzung des Towers als Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek, öffentliches Informationsbüro/ Stadtteilbüro, Räumlichkeiten auch für kulturelle und soziale Zwecke“.
- Zielerreichung: Stadtteilzentrum Tower bereits im Jahr 2018 zur Landesgartenschau umgesetzt und somit bei 100 % Zielerreichung (4 Punkte) somit Farbe: „dunkelgrün“.
- Gewichtung: Das Bauvorhaben „Umnutzung Tower zu einem Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek“ ist das städtische Leuchtturmprojekt dem Hubland, deshalb Gewichtung/Multiplikator x 4.

### 3.3 Ergänzung um weitere Hauptziele

Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadiskussion und der besonderen Bedeutung der ökologischen Belange in der Stadtentwicklung wurden in Anlehnung an das „DGNB SYSTEM KRITERIEN-KATALOG QUARTIERE 2020“ der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen die fünf Hauptziele der Rahmenplanung durch zwei weitere Hauptziele „Ökologische Qualität“ sowie „Funktionale/Städtebauliche Belange“ ergänzt.

Das DGNB-System sieht zur Bewertung für nachhaltige Stadtquartiere folgende Merkmale vor:

- Beitrag zum Klimaschutz und Reduzierung der Klimagase über den gesamten Lebenszyklus.
- Anpassung an den Klimawandel sowie Förderung der Biodiversität (z. B. Begrünung, Regenwassernutzung).
- Etablierung von Energie- und Stoffkreisläufen auf Quartiersebene (Circular Economy).
- Förderung einer sozialen und funktionalen Vielfalt.
- Hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität.
- Förderung der Gesundheit u. a. durch attraktive Fuß- und Radwege sowie geringe Lärm- und Schadstoffemissionen.
- Nachhaltige Mobilitätsangebote.
- Ressourcen- und Kosteneinsparung durch den sinnvollen Einsatz von technischen Systemen (Smart Infrastructure).
- Maximale Nutzung und Erzeugung erneuerbaren Energien im Gebiet.
- Hohe Flexibilität der Baufelder, Gebäude und Freiräume an sich ändernde Anforderungen.

# 3

## 3.4 Ergebnisse der Bewertungsmatrixmethode, Zielerreichung der Fein- und Hauptziele des Rahmenplans

### 3.4.1 Entwicklung eines vielfältigen Stadtteils

Hauptziel: Entwicklung eines Stadtteils

	Fein- bzw. Unterziele/Bewertungskriterien	Zielerreichung Einzelziele	Gewichtung	Erreichte Punktzahl	max. mögliche Punktzahl	Bemerkung
1	Nutzungsmischung aus Wohnen, Forschen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Versorgung und Erholung mit optimaler Zuordnung und Verzahnung der Nutzungen zueinander	3	4	12	16	Angestrebte Nutzungsmischung bereits im hohen Maße erreicht, Wohnbaugebiete Quartier IV/V noch in der Umsetzung, es fehlen noch gewisse Ergänzungsangebote wie z. B. Familien- und Seniorentreff, Kindertageseinrichtungen und Grundschule, Gastronomie.
2	Lebensraum für ein breites Spektrum von Lebensformen zur Ermöglichung einer sozialen Mischung, Gestaltung einer alltagstauglichen Wohnumgebung für alle Bevölkerungsgruppen (Alter, Gender etc.)	3	4	12	16	Bisher schon große soziale Mischung erreicht, alle Alters- und Bevölkerungsgruppen auf dem Hubland vertreten, es handelt sich um einen "bunten, aber ausgewogenen Stadtteil" mit Schwerpunkt "junge Familien".
3	Schaffung eines Stadtteilplatzes als zentraler Treffpunkt	2	4	8	16	Zentraler Quartiersplatz (am Cube) hergestellt. "Der Platz könnte aber noch etwas mehr belebt sein bzw. bespielt werden!" Mit Bau des Ärztehauses und der dort an der Platzseite geplanten Nutzungen im EG wird sich die Belebung des Platzes deutlich verbessern, z. B. könnten auch ein Wochenmarkt oder andere temporäre Nutzungen die Funktion eines "zentralen Treffpunktes" stärken.
4	„Europäisches Stadtgefühl“ mit angemessener urbaner Dichte insbesondere am Quartierszentrum und an den Parkrändern (Etagenwohnen)	3	4	12	16	Mit Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben Stadtbau I und Stadtbau II (Geschosswohnungsbau) wird das Wiesenparkgelände am nördl. Rand deutlich "gefasst". Die einzelnen Quartiere sind kompakt und haben eine hohe urbane Dichte, man hat aber trotzdem das Gefühl, "großzügig und in freier Landschaft" zu wohnen. Beide Entwicklungsziele sind somit in einem "ausgewogenen Verhältnis" umgesetzt.
5	Kompakte, flächensparende, energiesparende Baustrukturen	3	2	6	8	In allen bisher entwickelten Wohnquartieren I bis III sowie Gewerbequartieren VI und VII wurden "kompakte, flächen- und energiesparende Baustrukturen" umgesetzt. Diese Zielvorgaben sind auch im Wohnquartier III (mit den realisierten Ketten- und Doppelhausbebauungen) erfüllt.
6	Herausbilden von individuellen Quartieren mit eigenständigem Charakter	3	3	9	12	Die einzelnen Quartiere unterscheiden sich in ihren unterschiedlichen Gebäudetypologien und Bauweisen deutlich und sind nicht konform (z. B. im Vgl. Wohnquartiere I, III und Bestandswohnen am Elferweg). Jedes Wohnquartier hat seinen eigenen Erkennungswert, ist "individuell" gekennzeichnet und zeigt seinen "eigenen Charakter".
7	Erhalt identitätsstiftender Gebäude zur Sicherung des Erinnerungswertes	4	3	12	12	Durch den Erhalt der markanten Bestandsgebäude sowie deren Umnutzung (Flugzeughangars in ein Nahversorgungszentrum (REWE) sowie HUB 27*, Tower in Stadtteilzentrum, Umnutzung Flugschule als provisorischer Kindergarten sowie Erhalt der beiden markanten Tore/ Zufahrten "Rottendorfer Tor" und "Gerbrunner Tor" wird die Historie der militärischen Vornutzung für immer "sichtbar" bleiben und auch langfristig gesichert werden. Die Wirkung wird noch verstärkt durch die privaten Wohnungsbauvorhaben "Elferweg" und "Wohnen am Terrassenpark" (Umnutzung/Modernisierung ehemaliger Mannschaftswohngebäude). Als herausragendes Projekt wird die Umnutzung des Towers in ein Stadtteilzentrum bewertet.
8	Nachnutzung von Bestandsgebäuden zur Umsetzung innovativer Immobilienkonzepte, Ergänzung durch zeitgemäße An- und Umbauten	3	3	9	12	Siehe Ziffer 7
9	Differenziertes Angebot unterschiedlicher, zeitgemäßer Wohnformen (sozialer Mix) und vielfältige Produkttypen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse in jedem Quartier	4	4	16	16	Durch die Schaffung unterschiedlicher bzw. zeitgemäßer Wohnformen (z. B. Seniorenwohnen/Betreuung Bürgerspital, Inklusionswohnen Quartier III, Studentenwohnen, günstiges Wohnen für "Junge Familien", aber auch hochpreisiger Geschosswohnungsbau, "sozialgebundener Mietwohnungsbau") wurden für alle Bevölkerungskreise, soziale Gruppen und Einkommensgruppen gute und bezahlbare Wohnangebote auf dem Hubland in einem ausgewogenen Verhältnis geschaffen. Dies hat zu einer ausgeglichenen sozialen Mischung und Sozialstruktur geführt.

# 3

10	Schaffung von gefördertem Wohnungsbau (15 % des Geschosswohnungsbaus), dies ist durch Bebauungspläne und (städtebauliche Verträge) zu sichern	4	4	16	16	Mit Beschluss des Stadtrats (Juli 2018) wurde die Verpflichtung zur Umsetzung von sozial gefördertem Wohnungsbau von 15 % auf 30 % erhöht.
11	Möglichst vielfältige Parzellierung und breite Streuung der Eigentumsverhältnisse	4	4	16	16	Durch die von der Stadt WÜ angewendeten unterschiedlichen Vergabeverfahren/Auswahlverfahren beim Verkauf der Baugrundstücke (oftmals in einem Losverfahren, Konzeptvergaben anstatt Bieterverfahren), durch die kleinteilige Grundstücksparzellierung (Verkaufspakete) und den Verkauf an unterschiedlichste Bauherr:innen, Bauträger:innen und Investor:innen (Private, Genossenschaften, Baugruppen, Stadtbau GmbH, soziale Bauträger, Bestandshalter, aber auch Angebote für den freien Wohnungsmarkt wird auch langfristig eine breite Streuung der Eigentums- und Mietverhältnisse erreicht bzw. sichergestellt.
12	Lebendige Stadtteilmitte mit Nahversorgung (Vollversorger, Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt, Drogerie, kleinere Läden) Dienstleistungen, Gastronomie, kulturellen und sozialen Einrichtungen	3	4	12	16	Die vorhanden Versorgungsangebote im Nahversorgungszentrum werden von ihrer Qualität und Vielfältigkeit als "hervorragend" eingeschätzt, die vorhanden Gastronomieeinrichtungen Ital. Pizzeria, Biergarten am Terrassenpark und Inklusionscafé Belvedere als sehr gute Angebote, es besteht ein Ergänzungsbedarf an weiteren Gastroangeboten, Kneipen auch wird das Ärzt:innenangebot als "noch nicht komplett" bewertet. Bei den sozialen Einrichtungen fehlt noch ein echter Senior:innen- und Familientreff, ebenso ausreichende Kinderbetreuungseinrichtungen.
13	Weiternutzung der Sporthalle für Sport und Freizeit, Einrichtung des jugendkulturellen Zentrums in den anliegenden Räumen	1	4	4	16	Umsetzung Zentrum HUB 27* noch in Planung, Bezug Geb. 13 (2023) und Planung Grundschule Geb. 14 noch im Verfahren.
14	Attraktives Angebot an sozialer Infrastruktur im Stadtteilzentrum für alle Bevölkerungsgruppen (Alter, Gender etc.)	2	4	8	16	Das Fehlen eines echten Familien- oder Senior:innentreffs wird bemängelt, ebenso auch das "Hinterherhinken " bei den Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Kindertageseinrichtung in Gebäude 13 kommt sehr spät! Geplante Fertigstellung und Inbetriebnahme Kita nach den Sommerferien 2023, interimswise Kita in der Flugschule.
15	Nutzung des Towers als öffentliches Informationsbüro/Stadtteilbüro sowie für kulturelle und soziale Zwecke	4	4	16	16	Umnutzung des Towers in ein Stadtteilzentrum bzw. in eine Stadtteilbibliothek wird als das "herausragendes städtisches Projekt" bewertet, Mehrzweckraum für die Öffentlichkeit offenstehend.
16	Attraktives Angebot zur Ganztageskinderbetreuung	1	4	4	16	Umnutzung Bestandsgebäude 13 in eine Kinderbetreuungseinrichtung mit geplanter Baufertigstellung/Inbetriebnahme nach den Sommerferien 2023, übergangsweise wurde als Provisorium im EG der ehemaligen Flugschule eine Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen und ab Mai 2022 in Betrieb genommen, Kritik: Die Schaffung der erforderlichen Kinderbetreuungseinrichtungen "hinkt" der Gesamtentwicklung und Aufsiedlung des Hublands hinterher!
17	Ausbau und Attraktivierung der benachbarten Mönchbergschule (Grundschulbedarf)	1	4	4	16	Fußwegeverbindung Hubland zur Mönchbergschule ausgebaut, der Bau einer Grundschule nördlich des Zentrums HUB 27 + in Planung. Kritisiert wird, dass der Bedarf einer weiteren Grundschule zu spät erkannt wurde!
18	Angebot an kleinteiligen Gewerbeflächen für Existenzgründer, Kreative etc. zur Förderung eines innovationsfördernden Arbeitsklimas	4	3	12	12	Bereitstellung von Flächen für Existenzgründer im TGZ (Quartier VI), Stadtteilzentrum Tower, Cube und Skyline Hill Center.
19	Erhalt und Nutzung des Casinos als Ort für Veranstaltungen, Gastronomie und nach Möglichkeit als Ergänzung Tagungshotel	0	2	0	8	Casino aufgrund massiver baulicher Mängel zurückgebaut! Ersatzneubau an gleicher Stelle, Hotel mit Tagungsmöglichkeit.
20	Erhalt und Nutzung der Chapel für religiöse oder soziale Zwecke	0	2	0	8	Es konnte kein kirchlicher bzw. sozialer Träger für eine Nachnutzung gefunden werden!

Legende	
„Ziel bisher nicht erreicht“, Zielerreichung 0%, 0 Punkte (Farbe=dunkelrot)	
„Ziel in Planung/Beauftragung“, Zielerreichung 25%, 1 Punkt (Farbe=hellrot)	
„Ziel in Ausführung/Umsetzung“, Zielerreichung 50%, 2 Punkte (Farbe=orange)	
„Ziel in großen Teilen umgesetzt“, Zielerreichung 75%, 3 Punkte (Farbe=hellgrün)	
„Ziel vollständig erreicht“, Zielerreichung 100%, 4 Punkte (Farbe=dunkelgrün)	

Erreichte Punktzahl/Prozent	
188	67 %
Maximal mögliche Punktzahl/Prozent	
280	100 %

# 3

Bezüglich des Hauptzieles „Entwicklung eines vielfältigen Stadtteils wurde eine Punktzahl von 188 Punkten erreicht (67 % von 280 maximal möglichen Punkten).

Diese im Vergleich zu den anderen Hauptzielen unterdurchschnittliche Zielerreichung liegt vor allem an der noch nicht erfolgten baulichen Umsetzung des HUB 27+ (Zielerreichung 1 Punkt) und der noch nicht zur Verfügung stehenden Kinderbetreuungseinrichtung in Geb. 13 (geplante Inbetriebnahme nach der Sommerpause 2023). Trotz Schaffung eines Kindergartenprovisoriums in der ehemaligen Flugschule wurde durch Expert:innen und Anwohner:innen kritisiert, dass die städtischen Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie für Senioren und Familien der raschen Gesamtentwicklung des Hublands deutlich „hinterherhinken“ (Zielerreichung 1 Punkt). Der zentrale Quartiersplatz im Bereich des Cubes ist zwar baulich hergestellt, hier werden aber städtische Maßnahmen zu dessen Belebung gewünscht (Zielerreichung 2 Punkte). Der geplante Neubau des Ärztehauses und die in Richtung des zentralen Quartiersplatzes im EG vorgesehenen Nutzungen werden sicherlich zu einer Belebung der Platzsituation beitragen.

Der Erhalt und die Umnutzung der ehemaligen Chapel für religiöse und soziale Zwecke wurde als ein weiteres Feinziel definiert. Da trotz umfangreicher städtischer Vermarktungsbemühungen keine Nachnutzer gefunden werden konnten, musste der Rückbau des Bestandsgebäudes erfolgen (Zielerreichung 0 Punkte).

Aufgrund starker baulicher Mängel (Statik) konnte auch das ehemalige Casino – als weiteres Feinziel – nicht erhalten bleiben (Zielerreichung 0 Punkte).

## 3.4.2 Gestaltung attraktiver Freiräume

Hauptziel: Gestaltung attraktiver Freiräume

	Fein- bzw. Unterziele/Bewertungskriterien	Zielerreichung Einzelziele	Gewichtung	Erreichte Punktzahl	max. mögliche Punktzahl	Bemerkung
1	Großräumige Grünvernetzung im äußeren Grüngürtel Würzburgs (Main – Alandsgrund – Sieboldshöhe – Hubland – Lehnleite – Kürnachtal – Greinberg)	3	4	12	16	Gelände wurde vollständig geöffnet und Grün/Biotopflächen mit benachbarten Flächen, z. B: Lehnleite, verknüpft. Ausgleichsflächen B-Plan "Kürnacher Berg" müssen noch umgesetzt werden!
2	Zentraler, offen gestalteter Park mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen (Alter, Gender, etc.)	4	4	16	16	Im Rahmen der LGS 2018 wurden sehr großzügige öffentliche Grünflächen (Wiesenparkgelände, Terrassenpark) in sehr hoher Qualität geschaffen, die für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen, Freizeit und Sportangebote für alle Altersgruppen. Ergänzungsbedarf im Sommer an "weiteren Schattenplätzen" an der einen oder anderen Stelle.
3	Vielfältige generationenübergreifende Aktivitäts- und Erholungsmöglichkeiten	4	2	8	8	Siehe Ziffer 2.
4	Möglichst "autofreie" Gestaltung des Parks und der Parkränder (Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau, rückwärtige Parkierung im Quartierszentrum etc.)	4	3	12	12	Öffentliche Grün- und Freiflächen "autofrei", alle Baukörper im Geschosswohnungsbau mit ausreichend Tiefgaragenstellplätzen versehen, Zufahrten zu den Tiefgaragen beeinträchtigen nicht die öffentlichen Grün- und Freiflächen. "Wildes Parken" wurde mit geeigneten Maßnahmen verhindert, z. B. zentraler Quartiersplatz mit Aufstellung von Pollern.

# 3

5	Dezentrale Grünzäsuren zur Gliederung der Bauflächen, Sicherstellung eines wohnortnahen Freiraumangebots und Vernetzung der Freiräume	4	3	12	12	Der weitestgehende Erhalt vorhandener Grünstrukturen und dezentralen Grünzäsuren gliedert die Bauflächen und führt zu einer Vernetzung der Freiräume ("Gartenstadtartiger Charakter")
6	Vernetzung mit dem Grünzug Lehnleiten als naturnah gestaltetem Erholungsraum	4	3	12	12	Siehe Ziffer 1.
7	Ausbau des Wegenetzes für Erholungszwecke	3	2	6	8	Wegenetz für Erholungszwecke vollständig ausgebaut bzw. umgesetzt, es fehlt noch die Ausgleichsfläche Kürnacher Berg, Beleuchtung des Beltwalks erwünscht!
8	Zentraler Stadtteilplatz am Schnittpunkt der Freiraum- und Nutzungsachsen	3	3	9	12	Zentraler Quartiers- bzw. Stadtteilplatz (am Cube) bereits hergestellt, sollte mit geeigneten Maßnahmen "noch etwas belebt" werden!
9	Grünes Uni-Band zur Vernetzung des neuen und bestehenden Uni-Campus	2	4	8	16	Grünes Uni-Band noch nicht umgesetzt, bisher nur Provisorien! In Zuständigkeit des Freistaats Bayern und der Universität.
10	Integration historischer Elemente in die Gestaltung (Landebahn, Mauern, Kleinarchitektur etc.)	2	2	4	8	Vollständige Integration der "brauchbaren/verwendungsfähigen" historischen Elemente ist erfolgt. Der Bereich der ehemaligen Landebahn wird städtebaulich durch das "Wiesparkgelände" dargestellt. Im Terrassenpark wurden die historischen Mauern erhalten bzw. ertüchtigt und in die Neuplanung integriert. Erhalt des Kartoffeldenkmals sowie des ehemaligen Wachgebäudes am "Gerbrunner Tor" sowie Torbogen am "Rottendorfer Tor", Erhalt des vorh. Grün-/Baumbestandes in der Umsetzung (z. B. Alter Park).
11	Nachnutzung der Sportanlage an der Kitzinger Straße und Ergänzung mit weiteren Angeboten (Bolzplatz, Skateanlage etc.)	1	2	2	4	Vergabe im Erbbaurecht an die Würzburger Kickers, bisher nur Planungsüberlegungen/Bauantrag eingereicht, aber noch keine Maßnahmen in der konkreten Umsetzung.
12	Dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers	3	4	12	16	Umsetzung Trennsystem/Mulden-Rigolensystem zur Niederschlagswasserbewirtschaftung/-zurückhaltung (wo technisch möglich und wirtschaftlich angemessen), auf privaten Flächen Bewirtschaftung auf eigenen Grundstücken gemäss Entwässerungssatzung!
13	Erhalt wertvoller Biotopstrukturen und Bäume	3	4	12	16	Die wertvollen Biotopstrukturen und Bäume wurden überwiegend erhalten und gesichert.
14	Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort im Zusammenhang mit dem Biotopverbundsystem	3	4	12	16	Eingriffe in Natur und Landschaft werden komplett im Rahmen B-Plan "Ausgleichsflächen Kürnacher Berg" ausgeglichen (Ausgleichsflächen noch nicht vollständig hergestellt!).
15	Berücksichtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses – Freihaltung klimarelevanter Bereiche	4	4	16	16	Grünflächen der Alten Landebahn (als Kaltluftentstehungsgebiete auch für die Innenstadt) wurden in den Rahmenplan überführt und im Rahmen LGS 2018 als Wiesparkgelände langfristig gesichert!
16	Landesgartenschau 2018 als Beschleuniger der Stadtteilentwicklung	4	4	16	16	Diese Einschätzung wird von allen Expert:innen so geteilt!
17	Nutzung der Landesgartenschau zur Errichtung von besonderen Orten	4	4	16	16	Z. B. Spielplätze, Sportband, Terrassenpark, Tribüne, Belvedere, Brunnenanlage. Diese Einschätzung teilen alle Expert:innen.

Legende		
„Ziel bisher nicht erreicht“,	Zielerreichung 0%,	0 Punkte (Farbe=dunkelrot)
„Ziel in Planung/Beauftragung“,	Zielerreichung 25%,	1 Punkt (Farbe=hellrot)
„Ziel in Ausführung/Umsetzung“,	Zielerreichung 50%,	2 Punkte (Farbe=orange)
„Ziel in großen Teilen umgesetzt“,	Zielerreichung 75%,	3 Punkte (Farbe=hellgrün)
„Ziel vollständig erreicht“,	Zielerreichung 100%,	4 Punkte (Farbe=dunkelgrün)

Erreichte Punktzahl/Prozent  
185 84 %  
Maximal mögliche Punktzahl/Prozent  
220 100 %

Beim zweiten Hauptziel „Gestaltung attraktiver Freiräume“ wird eine Punktzahl von 185 Punkten erzielt (84 % von 220 maximal möglichen Punkten).

Diese im Vergleich zu den anderen Hauptzielen überdurchschnittliche bzw. „gute“ Zielerreichung liegt vor allem daran, dass nur drei Unterziele nicht oder noch nicht umgesetzt werden konnten.

# 3

Das Feinziel „Umsetzung des Grünen Bands“ durch die Universität befindet sich bisher erst in der Planung (Zielerreichung 2 Punkte). Ebenso konnte auch der ursprünglich geplante „Erhalt der Landebahn“ als „Integration historischer Elemente“ so nicht umgesetzt werden (Zielerreichung 2 Punkte). Auch befindet sich die Nachnutzung der Sportanlage „Kitzinger Straße (durch die Würzburger Kickers)“ bisher nur im Genehmigungsverfahren (1 Punkt). Alle weiteren Feinziele sind entweder vollständig (4 Punkte) oder nahezu vollständig (3 Punkte) umgesetzt.

## 3.4.3 Anlegen eines lebendigen Campus

Hauptziel: Anlegen eines lebendigen Campus (überwiegend Aufgabe und Zuständigkeit des Freistaats Bayern)

Fein- bzw. Unterziele/Bewertungskriterien	Zielerreichung Einzelziele	Gewichtung	Erreichte Punktzahl	max. mögliche Punktzahl	Bemerkung
1 Verbesserung der inneruniversitären Vernetzung: Hierzu soll mittelfristig eine räumliche Konzentration der teils auf viele verschiedene Standorte verteilten universitären Einrichtungen erfolgen.	3	2	6	8	Wichtige Institute mit Seminarräumen wurden bereits in Bestandsgebäude am Campus Nord verlagert, weitere Vernetzung/Konzentration/Schwerpunktbildung noch in Umsetzung, weitere Ansiedlung/Neubau von Gebäuden, aber auch auf dem Universitätsgelände Campus Süd.
2 Ausbau der Kapazitäten: einerseits, um die derzeit vorhandenen Flächendefizite abzubauen und andererseits, um adäquate Flächen für den Aufwuchs durch das aktuelle Ausbauprogramm zu schaffen.	3	4	12	16	Das starke Anwachsen der Studierendenzahlen mit großem Bedarf an Seminarräumen und Wohnungen konnte mit dem Campus Nord kurzfristig gedeckt werden, mit diesem (30 ha) und den Bestandsgebäuden stehen auch für die Zukunft ausreichende Potenziale zur Ansiedlung weiterer Institute/Seminarräume und Studierendenwohnplätze auf Jahre hinaus zur Verfügung bzw. sind gesichert.
3 Entwicklungspotenzial und zukunftssichere Konzepte für künftige Veränderungen und Innovationen in Hochschulandschaft und Wissenschaft aufzeigen	3	3	9	12	Campus Nord mit einer Gesamtfläche von rd. 39 ha bietet maximale Entwicklungspotenziale, vor allem auch im Kontext mit uniaffinen Nutzungen im Quartier VII (siehe hierzu auch Ziffer 5).
4 Ansiedlung außeruniversitärer Forschungseinrichtungen in Würzburg und in Campusnähe	3	3	9	12	Ansiedlung ZAE und Universitätsausgründungen im TGZ, Infosim, weitere "uniaffine Nutzungen" im Quartier VII.
5 Erweiterung des bestehenden Campus auf dem Hubland zur Konzentration von bestehenden und künftigen Universitäts-einrichtungen auf dem neuen Campus der Zukunft (alt und neu)	3	3	9	12	Wichtige Institute mit Seminarräumen wurden bereits auf den Campus Nord verlagert, weitere Konzentration/Entwicklung noch in Umsetzung, Erste Impulse wurden gesetzt durch Schaffung einer neuen Kantine, Studierendenwohnheime etc., weitere universitäre Bau-vorhaben in Planung Umsetzung (siehe hierzu auch Ziffer 3).
6 Vernetzung der beiden Campusbereiche über die Straße am Galgenberg mit einer adäquaten Brücke für Fußgänger und Radfahrer	2	3	6	12	Fuß- und Radwegebrücke östl. Knoten K2 (Kantine) ist hergestellt, es fehlt aber noch eine zweite Querungsmöglichkeit über die Straße am Galgenberg im Bereich des Telekomgebäudes, Beschluss zur Herstellung der beiden Fußwege zwischen Campus Nord (östl. Bereich) und Gewerbegebiet VII ist erfolgt.
7 Schaffung eines belebten, urbanen Campus zur Förderung einer Symbiose aus wissenschaftlichem Arbeiten, Wohnen und Leben	4	4	16	16	Studierende schätzen den "integrierten Stadtteil Hubland sehr. Alle Funktionen/Bedarfe zu Bildung, Grundversorgung, Wohnen, Freizeit und Sport sind auf dem Hubland in guter Qualität vorhanden und fußläufig erreichbar.
8 Vernetzung mit dem neuen Stadtquartier	2	4	8	16	Militärgelände wurde vollständig geöffnet, Querbeziehungen in nördl. Richtung über Wiesenparkgelände sichergestellt, Zäune wurden vollständig zurückgebaut, mehrere "wilde Fußwege" (bei schlechter Witterung "Schlammfede") sollten befestigt werden, auch Radwegeverbindung vor allem in Richtung Innenstadt sind noch verbesserungsfähig (siehe hierzu auch Ziffer 6).
9 Gewerbeflächen in unmittelbarer Nachbarschaft des Uni-Campus als Premiumstandorte für hochschulaffine, hochwertige Nutzungen (Forschung, Dienstleistung, Büro)	4	4	16	16	TGZ, Infosim (Q VI) und IT-Firmen (Q VII), Einmietung/Ansiedlung Universitätseinrichtungen/Institute in Gebäuden Quartier VII.

Legende		
„Ziel bisher nicht erreicht“,	Zielerreichung 0%,	0 Punkte (Farbe=dunkelrot)
„Ziel in Planung/Beauftragung“,	Zielerreichung 25%,	1 Punkt (Farbe=hellrot)
„Ziel in Ausführung/Umsetzung“,	Zielerreichung 50%,	2 Punkte (Farbe=orange)
„Ziel in großen Teilen umgesetzt“,	Zielerreichung 75%,	3 Punkte (Farbe=hellgrün)
„Ziel vollständig erreicht“,	Zielerreichung 100%,	4 Punkte (Farbe=dunkelgrün)

Erreichte Punktzahl/Prozent	
91	76 %
Maximal mögliche Punktzahl/Prozent	
120	100 %

# 3

Bezüglich des Hauptzieles „Anlegen eines lebendigen Campus“ wird eine Punktzahl von insgesamt 91 Punkten erreicht (76 % von 120 maximal möglichen Punkten).

Diese im Vergleich zu den anderen Hauptzielen etwas unterdurchschnittliche Zielerreichung liegt vor allem an der noch nicht komplett erfolgten Vernetzung des Campus Nord mit dem nördlichen Stadtquartier Hubland. Es wurden zwar alle Barrieren und Zäune zwischen den beiden Teilflächen des Rahmenplangebietes beseitigt bzw. diese geöffnet und auch über das Wiesenparkgelände Fußwege geschaffen, kritisiert werden aber die „wilden Trampelpfade“, die bei schlechter Witterung verschlammten bzw. nicht begehbar sind. Der Beschluss zur Herstellung der beiden Wegeverbindungen zwischen Gewerbequartier VII und Campus Nord wurde in 2022 gefasst, die bauliche Umsetzung soll 2023 erfolgen.

Zur Verbesserung der Vernetzung der beiden Campusbereiche Nord und Süd wurde über die Straße am Galgenberg eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke realisiert (Bereich Kantine). Im Rahmen der Expertengespräche hat sich aber herausgestellt, dass über die Straße Am Galgenberg eine zweite gefahrenlose Überquerung im Bereich des Grundstücks der Deutschen Telekom wünschenswert wäre. Hier gibt es anscheinend starke Fußgängerverkehre (Studierende) zwischen den östlichen Funktionsgebäuden der Universität (Campus Süd) und dem östlichen Bereich des Campus Nord. Der Ausbau des Knotens K3 wird hier sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung der Situation führen.

## 3.4.4 Förderung einer stadtverträglichen Mobilität

Hauptziel: Förderung stadtverträglicher Mobilität

	Fein- bzw. Unterziele/Bewertungskriterien	Zielerreichung Einzelziele	Gewichtung	Erreichte Punktzahl	max. mögliche Punktzahl	Bemerkung
1	Vermeidung von MIV (motorisierter Individualverkehr) durch attraktive Angebote für ÖV (öffentlicher Verkehr) und Langsamverkehr (Mobilitätsmanagement)	2	4	8	16	Angebot der Buslinie 29 wird grundsätzlich als "gut" eingeschätzt aber es besteht noch Nachbesserungsbedarf mit einer dichteren Taktfolge in den Hauptverkehrszeiten und bessere Angebote in den Abend- und Nachstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen. Das Fehlen der Straßenbahnlinie gilt als großes Manko, ein schnellstmöglicher Bau wird für erforderlich gehalten!
2	Stadtverträgliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	3	3	9	12	Die Rahmenbedingungen für den motorisierten Individualverkehr und die Ausbauqualitäten des Straßennetzes werden als gut bewertet.
3	Haupterschließungsachse ist die zweispurige Straße Am Galgenberg/Kitzinger Straße, keine Anbindung des Eiferweges nach Norden	2	3	6	12	Bisher sind nur die Knoten K2 und K5 ausgebaut, sowie Teilausbau Knoten K4. Damit die Straße Am Galgenberg bzw. die Kitzinger Straße als Haupterschließungsachse voll leistungsfähig werden können, ist vor allem der Ausbau Knoten K3 als Kreisverkehr erforderlich!
4	Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs mit neuer Straßenbahnstrecke am Rand des Uni-Campus	1	4	4	16	Siehe hierzu Ziffer 1, das Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen, im Bereich der Innenstadt fehlen noch erforderliche Grundstückserwerbe von Privaten, geplanter Baubeginn 2027 sehr spät!

# 3

5	Offenhalten der Verlängerungsmöglichkeit der Straßenbahnstrecke nach Gerbrunn	4	2	8	8	Freihaltetrasse für Schleife im Gewerbequartier VII (Haltestelle) und weitere Freihaltetrass Richtung Gerbrunn vorgesehen!
6	Zusätzliche bedarfsgerechte Busanbindung mit Umsteigemöglichkeiten zur Straßenbahn	0	3	0	12	Aufgrund noch nicht vorhandener Straßenbahnanbindung und fehlendem P&R-Platz (Wendeschleife "Gebrunner Tor") noch keine Verknüpfung mit Busliniennetz .
7	Realisierung eines großen, erweiterungsfähigen Park-and-Ride-Platzes am Endhaltepunkt der Straßenbahn	2	4	8	16	P&R Platz im B-Plan enthalten und Teil des Planfeststellungsverfahrens Straßenbahn, Realisierung mit Straßenbahnausbau.
8	Attraktives Fuß- und Radwegenetz innerhalb und außerhalb des Gebietes sowie zur Vernetzung mit der Umgebung	3	4	12	16	Fuß- und Radwegenetz innerhalb Hubland sehr großzügig ausgebaut, Verknüpfung mit außerhalb erfolgte mit Radrouten zur LSG 2018, bemängelt wird fehlende direkte Radwegeverbindung zur Innenstadt, Radroute aus dem Quartier I nicht allen bekannt, Radroute über Rottendorfer Straße (ohne Radwege) wird als sehr gefährlich eingestuft!
9	Attraktive Infrastruktur für Radfahrer (sichere und komfortable Stellplätze, Bike&Business, Verleihsysteme, Servicestationen etc.)	3	4	12	16	Im Bereich der Mobilstationen Lademöglichkeiten für E-Bikes und Abstellmöglichkeiten, Angebote für Servicestationen noch nicht vorhanden, Verleihsysteme für Fahrräder bzw. Lastenräder vorhanden, aber noch nicht allen bekannt.
10	Barrierefreie Gestaltung des Wohnraums und der Freiräume	4	4	16	16	Sämtliche Wohnräume und Freiräume sind barrierefrei!
11	Fußgänger- und spielfreundliche Straßengestaltung für alle Altersgruppen (Begegnungszonen)	4	4	16	16	Öffentliche Freiräume, Wege und Plätze sind "fußgänger- und spielfreundlich für alle Altersgruppen" ausgebaut, Verbesserung der Querungsmöglichkeit Rottendorfer Straße im Bereich Nahversorger durch Überweg ("Zebrastreifen") ist erfolgt, weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten von Pkws in der Rottendorfer Straße wünschenswert.

Legende		
„Ziel bisher nicht erreicht“,	Zielerreichung 0%,	0 Punkte (Farbe=dunkelrot)
„Ziel in Planung/Beauftragung“,	Zielerreichung 25%,	1 Punkt (Farbe=hellrot)
„Ziel in Ausführung/Umsetzung“,	Zielerreichung 50%,	2 Punkte (Farbe=orange)
„Ziel in großen Teilen umgesetzt“,	Zielerreichung 75%,	3 Punkte (Farbe=hellgrün)
„Ziel vollständig erreicht“,	Zielerreichung 100%,	4 Punkte (Farbe=dunkelgrün)

<b>Erreichte Punktzahl/Prozent</b>	99   63 %
<b>Maximal mögliche Punktzahl/Prozent</b>	156   100 %

Beim Hauptziel „Förderung einer stadtverträglichen Mobilität“ wird eine Punktzahl von insgesamt 99 Punkten erreicht (nur 63 % von 156 maximal möglichen Punkten).

Diese im Vergleich zu den anderen Hauptzielen weit unterdurchschnittliche Zielerreichung liegt vor allem an der noch nicht realisierten Straßenbahnlinie. Das Planfeststellungsverfahren konnte in 2021 abgeschlossen werden, es fehlen aber noch die erforderlichen Grundstückswerbe im Stadtgebiet (Zielerreichung 1 Punkt). Nach Expertenaussage und aktuellem Zeitplan kann mit einem „Straßenbahnangebot“ nicht vor 2027 gerechnet werden.

Zwar befindet sich der geplante P&R-Platz (Gerbrunner Tor) bereits in der Planung. Die Realisierung wird aber erst mit der Umsetzung der Straßenbahn erfolgen. Insofern ist auch eine „bedarfsgerechte Busanbindung mit Umsteigemöglichkeit zur Straßenbahn“ derzeit noch nicht vorhanden (0 Punkte).

Für Radfahrer steht auf dem Hubland ein gut ausgebautes Straßen- und Wegenetz zur Verfügung. Eine Verknüpfung mit dem Radwegenetz der Region ist erfolgt. Bemängelt wird aber die „gefährliche Situation“ für Radfahrer im Bereich der Rottendorfer Straße. Es gibt zwar eine parallel verlaufende Radwegeverbindung vom Hubland in Richtung Innenstadt, diese ist aber nicht allen bekannt. In den Mobilstationen sind Ladestationen für E-Bikes vorhanden. Bezüglich der Verbesserung der „Attraktivität der Infrastruktur für Radfahrer“ fehlen aber noch weitere Angebote, z. B. Bike & Business sowie Servicestationen. Verleihsysteme und Angebote an Fahrrädern und Lastenfahrrädern sind vorhanden, aber noch nicht allen bekannt (Zielerreichung 3 Punkte).

Zum Feinziel „Vermeidung von MIV (Motorisierter Individualverkehr)“ werden weitere Verkehrslenkungsmaßnahmen für die „Rottendorfer Straße“ gewünscht. Anscheinend wird hier zu schnell gefahren, und die Straße soll auch vom „Durchgangsverkehr“ in Fahrtrichtung Innenstadt genutzt werden (2 Punkte).

Da die Haupterschließungsachse Am Galgenberg/Kitzinger Straße noch nicht vollständig ausgebaut ist (es fehlen noch die Knoten K3 und K4), führt dies bei diesem Feinziel nur zu einer Zielerreichung von 2 Punkten.

### 3.4.5 Sicherstellung einer qualitativollen Umsetzung

Hauptziel: Sicherung einer qualitativollen Umsetzung

	Fein- bzw. Unterziele/Bewertungskriterien	Zielerreichung Einzelziele	Gewichtung	Erreichte Punktzahl	max. mögliche Punktzahl	Bemerkung
1	Klare Profilbildung des neuen Stadtteils im Standortwettbewerb als innovativ, zukunftsorientiert, international und hochwertig	4	4	16	16	Hubland wird als moderner, junger, familienfreundlicher und innovativer Stadtteil bewertet, in dem in "integrierter Art und Weise" alle Angebote/Grunddaseinsfunktionen wie Bildung, Wohnen, Versorgung/ Gesundheit, Freizeit und Sport in hoher Qualität vorhanden sind!
2	Zeitgemäße Architektur, Förderung neuer Standards durch innovatives Bauen (Bauausstellung)	3	4	12	16	In allen Quartieren moderne/zeitgemäße Architektur in hoher Qualität, innovatives Bauen, z. B. Holzbaueile Quartier III, aber kein experimenteller Wohnungsbau ("gute Mitte!"), Durchführung von Konzeptvergaben.
3	Hohe Standards bei der baulichen Umsetzung zur Energieeffizienz und zum Ressourcenschutz	3	4	12	16	Zunächst Grundsatzbeschluss zur Umsetzung Fernwärmekonzept und "KfW 55 Standard" im Wohnungsbau, nachgeschärft mit Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen und "KfW 40 Standard" seit 2020 seit 2021 Umsetzung des "KfW 40 Standards".
4	Größtmögliche Barrierefreiheit	4	4	16	16	Sämtliche Wohngebäude/Wohnräume sowie Straßen, Wege und Plätze sind barrierefrei.
5	Ermöglichung der unabhängigen Realisierung von Teilbereichen	4	2	8	8	Aufgrund Erschließungskonzept mit Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten sukzessive Aufsiedlung, Beginn Quartiersentwicklung im Wohnquartier I.
6	Anpassbarkeit des Gesamtkonzepts innerhalb eines flexiblen und robusten Gesamtrahmens und Veränderbarkeit von Einzelbausteinen (an sich wandelnde Lebensumstände anpassbare Häuser etc.)	4	3	12	12	Rahmenplan gibt festen Rahmen zur Gebietsentwicklung vor, aber hohes Maß an Flexibilität möglich, mehrere Anpassungsprozesse in der Fortschreibung, z. B. Quartiere III, IV und V und Mischung der Gebäudetypologien im Quartier I.
7	Räumlich konzentrierte Entwicklung in den ersten Bauabschnitten zur Vermeidung einer Torsobildung und Reduzierung der Belastung durch Lärm und Schmutz von Baustellen	4	3	12	12	Bauabschnittsbildung und schrittweise Entwicklung von Westen nach Osten mit Beginn der Erschließung/Aufsiedlung Quartier I, Baustellen- und Logistikplan zur Vermeidung übermäßiger Belastungen der Anwohnenden während der Bauphase.

# 3

8	Förderung von attraktivitätssteigernden Initialprojekten	4	4	16	16	Bürgerspital, Stadtbau I, Nahversorgungszentrum, Stadtteilzentrum Tower, Inklusionscafé Belvedere, ZAE, Studierendenwohnen, TGZ, Mobilstationen.
9	Intensivierung der Bürgerbeteiligung und Weiterführung in die Realisierungsphase zur Bildung sozialer Netze und bürgerschaftlicher Stadtteilstrukturen	4	4	16	16	Diverse Bürgerbeteiligungs- und Informationsveranstaltungen während Rahmenplanentwicklung und der weiteren Aufsiedlung durchgeführt (z. B. Tag der Städtebauförderung, Baustellenführungen, Anwohner/Kinderbeteiligung Quartier I zum Spielplatzbau und Neubewohnerbefragung zur Evaluierung, regelmäßiger Bürgertreff "Hubland" weitere Quartiers- und Sozialarbeit im Aufbau.
10	Durchführung von Realisierungswettbewerben für städtebauliche wichtige Bereiche sowie für sämtliche öffentlichen Gebäude	4	4	16	16	Verpflichtung zur Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben bei allen bedeutenden Hochbaumaßnahmen.
11	Etablierung von Qualitätssicherungsprozessen (Qualitätshandbuch für Wohnen und Gewerbe, Beratergremium etc.)	4	4	16	16	Gestaltungshandbuch und Beratung bei Einzelhausbebauung, sowie Verpflichtung zur Durchführung von Wettbewerbsverfahren oder Konzeptvergaben bei Grundstücksvergaben, z. T. Einbindung KOSA.
12	Initiierung und Förderung von Best-Practice-Projekten, z. B. Passivhausstandard für öffentliche Gebäude, energiesparende Straßenbeleuchtung	3	4	12	16	Wohnungsbauprojekt Stadtbau I als Referenzprojekt für weitere "sozialgebundene Wohnungsbauprojekte", Umnutzung/Modernisierung Stadtteilzentrum Tower als Beispiel für qualitätsvolle Umnutzung von Bestandsgebäuden, Realisierung ökologischer Belange in der Frei- und Grünflächengestaltung sowie in Bewirtschaftung und Pflege, LED-Beleuchtung.
13	Herstellung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur von Anfang an (Kindergarten, Aufwertung Mönchberg-Schule, Jugendzentrum, Anlagen für Sport und Freizeit, hochwertige Grün- und Freiflächen)	2	4	8	16	Frühzeitige Herstellung von Sport-, Freizeit, Grün- und Freiflächen im Rahmen LGS 2018, Stadtteilzentrum Tower gilt als "Leuchtturmprojekt", aber Kritik, dass Kindergarten/ Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Senioren- und Familientreff der Gesamtentwicklung "hinterherhinken" und Kritik, dass der Bedarf einer Grundschule im Gebiet falsch "eingeschätzt" wurde!
14	Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit durch geeignete Projekte (z. B. gemeinsame Entwicklung und Nutzung von Sport- und Gewerbeflächen, Einbindung in Projekte Landesgartenschau)	3	3	9	12	Einbindung der Nachbargemeinden durch Bürgerbeteiligungen bei der Entwicklung der Landesgartenschau bzw. eines "überregionalen Radwegenetzes", Einbindung der Gemeinde Gerbrunn bei Planung/Ausbau Kreisverkehr K3 und Knoten K4.

Legende		
„Ziel bisher nicht erreicht“	Zielerreichung 0 %	0 Punkte (Farbe=dunkelrot)
„Ziel in Planung/Beauftragung“	Zielerreichung 25 %	1 Punkt (Farbe=hellrot)
„Ziel in Ausführung/Umsetzung“	Zielerreichung 50 %	2 Punkte (Farbe=orange)
„Ziel in großen Teilen umgesetzt“	Zielerreichung 75 %	3 Punkte (Farbe=hellgrün)
„Ziel vollständig erreicht“	Zielerreichung 100 %	4 Punkte (Farbe=dunkelgrün)

<b>Erreichte Punktzahl/Prozent</b>	181   89 %
<b>Maximal mögliche Punktzahl/Prozent</b>	204   100 %

Beim Hauptziel „Sicherung einer qualitätsvollen Umsetzung“ wird eine Punktzahl von insgesamt 181 Punkten erreicht (89 % von 204 maximal möglichen Punkten).

Diese im Vergleich zu anderen Hauptzielen weit überdurchschnittliche „sehr gute“ Zielerreichung liegt vor allem daran, dass neun Feinziele vollständig erreicht und somit mit der maximalen Punktzahl 4 bewertet werden können.

Als wesentlicher „Ausreißer“ in der Zielerreichung ist das Feinziel „Herstellung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur von Anfang an“ mit nur 2 Punkten zu bewerten. Kritisiert wurde, dass die Angebote bzw. der Ausbau an Kinderbetreuungseinrichtung, Senioren- und Familientreff der raschen Gesamtentwicklung des Hubland „hinterherhinken“. Mit der Bereitstellung eines Kindergartenprovisoriums ab Mai 2022 konnte zumindest kurzfristig und teilweise Abhilfe geschaffen werden. Zu einer weiteren Verbesserung der Situation wird die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung im Bestandsgebäude 13 nach den Sommerferien 2023 führen. Hier soll auch ein Familienzentrum untergebracht werden.

# 3

## 3.4.6 Ökologische Belange

### Hauptziel: Ökologische Belange

	Fein- bzw. Unterziele/Bewertungskriterien	Zielerreichung Einzelziele	Gewichtung	Erreichte Punktzahl	max. mögliche Punktzahl	Bemerkung
1	Vegetation, Erhalt von Bestandsbäumen/Baumschutz, Neupflanzungen (Bilanzierung vorher/nachher), standort- bzw. funktionsgerechte Neupflanzung (trockenheits-/hitzeresistent)	4	4	16	16	Berücksichtigung Bestandsgrün/wertvoller Baumbestand bereits in der Rahmen-/Freiflächenplanung, weitere Sicherung in der Umsetzung der B-Pläne, trockenheits-/hitzeresistente Neupflanzungen des Gartenamts, insgesamt wurden 6 ha zusammenhängender Gehölzbestand integriert, rd. 1.500 Neupflanzungen, Zielgröße Baumbestand Hubland 2025: rd. 6.000 Bäume (Altbestand 2013: 4.800 Bäume).
2	Biodiversität, Arten- und Naturschutz, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, umgesetzte Maßnahmen (z. B. für Eidechsen, Insekten, Fledermäuse, Vögel), ökologische Begleitung	3	4	12	16	Arten-/Naturschutz bereits in der Umsetzung (ökolog. Baubegleitung), Schaffung von Ersatzhabitaten für Reptilien, Vögel etc.), Fledermauswinterquartier in altem Bunker/Tunnelsystem (nördl. Eiferweg), lfd. Evaluierung durch Biologen, Ausgleichsfläche Kürnacher Berg noch nicht vollständig umgesetzt!
3	Wasser, Umsetzung Trennsystem, Regenwasserbewirtschaftung auf städtischen und privaten Grundstücken	3	4	12	16	Umsetzung Trennsystem/Mulden-Rigolensystem zur Niederschlagswasserbewirtschaftung/-zurückhaltung (wo technisch möglich und wirtschaftlich angemessen) auf privaten Flächen Bewirtschaftung auf eigenen Grundstücken gemäß Entwässerungssatzung!
4	Bodenschutz/Bodenaltlasten/Abfall (Beseitigung/Sanierung) Aufklärung/Behandlung von Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)	4	4	16	16	Alle Bodenaltlasten/Kontaminationsverdachtsflächen weiter untersucht und ggf. saniert. Vorhandene Kampfmittel wurden geräumt, für gesamte Konversionsfläche "Kampfmittelfreiheit" bescheinigt bzw. "Kampfmittelverdacht ausgeräumt"!
5	Bodenschutz/Flächenverbrauch, Ver- und Entsiegelungsgrad (Bilanzierung vorher/nachher)	4	4	16	16	Insgesamt 31 ha befestigte Straßen- und Verkehrsflächen, Parkplätze, Landebahn etc. wurden entsiegelt (Nettobilanz nach Neubebauung - 10 ha).
6	Energiekonzept Hubland "Energieeffizienz Gebäude", Grundsatzbeschluss Umsetzung "KfW 55 Standard" (oder höhere Standards)	4	4	16	16	Grundsatzbeschluss wurde nachgeschärft, Im Wohnungsbau seit 2020 mindestens "KfW 40 Standard".
7	Energiekonzept Hubland "Anschluss Fernwärme", Umsetzung Alternativen (z. B. Photovoltaik, Wärmepumpe, Solar)	4	4	16	16	Energiekonzept mit Grundversorgung Fernwärme, effizientere Alternativen mit geringerem Primärenergieverbrauch grundsätzlich zulässig, in Einzelfällen Solaranlagen/Wärmepumpen, Nachschärfung des Energiekonzepts mit Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bei Wohngebäuden.
8	Umsetzung Dachbegrünung auf öffentlichen/privaten Gebäuden	4	4	16	16	In allen Wohnquartieren bei Neubauten Pflicht zur Dachbegrünung (B-Plan).
9	Mikroklima (Bewertung der Einzelfaktoren Vegetation, Dachbegrünung, Versiegelungsgrad, Grünflächenanteil im Kontext)	4	4	16	16	Sehr hoher Flächenanteil an privaten/öffentlichen Grünflächen, 6 ha zusammenhängender Gehölzbestand integriert, Dachbegrünungen bei Wohngebäuden (Neubauten) mit B-Plan vorgeschrieben, Entsiegelung von rd. 31 ha befestigter Flächen, Neuanpflanzungen von 1.500 Bäumen.
10	Makroklima (Wiesenparkgelände als Kaltluftentstehungsgebiet und -schneise für Stadtgebiet)	4	4	16	16	Sehr hoher Flächenanteil, ca. 50 % der städtischen Entwicklungsfläche, als öffentliche Grünflächen dauerhaft gesichert, Wiesenparkgelände als Kaltluftentstehungsgebiet für die Innenstadt.

Legende		
„Ziel bisher nicht erreicht“,	Zielerreichung 0%,	0 Punkte (Farbe=dunkelrot)
„Ziel in Planung/Beauftragung“,	Zielerreichung 25%,	1 Punkt (Farbe=hellrot)
„Ziel in Ausführung/Umsetzung“,	Zielerreichung 50%,	2 Punkte (Farbe=orange)
„Ziel in großen Teilen umgesetzt“,	Zielerreichung 75%,	3 Punkte (Farbe=hellgrün)
„Ziel vollständig erreicht“,	Zielerreichung 100%,	4 Punkte (Farbe=dunkelgrün)

Erreichte Punktzahl/Prozent	152 / 95 %
Maximal mögliche Punktzahl/Prozent	160 / 100 %

Beim Hauptziel „Ökologische Belange“ wird eine Punktzahl von insgesamt 152 Punkten erreicht (95 % von 160 maximal möglichen Punkten).

# 3

Diese „herausragende Zielerreichung“ von 95 % liegt daran, dass auf der Grundlage der definierten bzw. vorgegeben zehn Feinziele zur Bewertung der „Ökologischen Belange“ acht Feinziele mit der max. Zielerreichung von vier Punkten und zwei Feinziele mit drei Punkten bewertet wurden.

In Bezug auf die Umsetzung von ökologischen Belangen kann das Konversionsprojekt Hubland als „beispielhaft, aber mit Augenmaß“ bewertet werden. Dies betrifft z. B. auch die im Rahmen des Energiekonzepts vorgegebenen Standards zur Energieeffizienz der Wohngebäude bzw. deren „Nachschärfung“ (KfW 55 Standard zu KfW 40 und zur Verpflichtung der Errichtung von Photovoltaikanlagen).

## 3.4.7 Funktionale, städtebauliche Belange

Hauptziel: Funktionale, städtebauliche Belange

	Fein- bzw. Unterziele/Bewertungskriterien	Zielerreichung Einzelziele	Gewichtung	Erreichte Punktzahl	max. mögliche Punktzahl	Bemerkung
1	Wohnungsbau, geförderter bzw. sozial gebundener Wohnungsbau (15 % und mehr)	4	4	16	16	Mit Beschluss des Stadtrats (Juli 2018) wurde die Verpflichtung zur Umsetzung sozial geförderter Wohnungsbau von 15 % auf 30 % erhöht.
2	Auswirkungen städt. Wohnungsbaupolitik, Vermarktungs- und Vergabekonzept auf Bodenpreisentwicklung	4	4	16	16	Nach Einschätzung der Expert:innen hat die Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik der Stadt Würzburg auf dem Hubland (im Rahmen "Kommunales Zwischenerwerbsmodell) mit Vergabe der Grundstücke teilweise im Losverfahren zu einer Dämpfung der Bodenpreisentwicklung geführt ("Käseglocke").
3	Auswirkungen städt. Wohnungsbaupolitik, Vermarktungs- und Vergabekonzept auf Mietpreisentwicklung	4	4	16	16	Nach Einschätzung der Expert:innen hat die Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik der Stadt Würzburg auf dem Hubland (oftmals Losverfahren, Verpflichtungen zur Umsetzung "sozialgebundener Wohnungen", Vergabe an sozialpflichtige Bauträger/Genossenschaften/Bestandshalter zu einem "fairen Grundstückspreis") zu einer Preisdämpfung in der Mietpreisentwicklung geführt.
4	Bürgerbeteiligungsverfahren und Bürgerinformation (Qualität und Anzahl der durchgeführten Verfahren)	4	4	16	16	Diverse Bürgerbeteiligungs- und Informationsveranstaltungen während Rahmenplanentwicklung (Bürgerwerkstätten anfangs und während Wettbewerb) und der weiteren Aufsiedlung durchgeführt (z. B. Tag der Städtebauförderung, Baustellenführungen, Anwohner/Kinderbeteiligung Quartier I zum Spielplatzbau und Neubewohnerbefragung zur Evaluierung, regelmäßiger Bürgertreff "Hubland" weitere Quartiers- und Sozialarbeit im Aufbau.
5	Quartiersmanagement, Umsetzung	3	4	12	16	Seit 2020 "Interims-Quartiersmanagement" durch Sozialreferat, Quartiersarbeit derzeit interimsmäßig im Tower und später im Hub 27+.
6	Wettbewerbsverfahren zur Qualitätssicherung im Städtebau/Hochbaurealisierung (Qualitäten/Quantitäten)	4	4	16	16	Verpflichtung zur Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben bei allen bedeutenden Hochbaumaßnahmen (Qualitätshandbuch), Konzeptvergabe.
7	Aufenthaltsqualitäten öffentlicher Plätze, Freiflächen und Grünanlagen	4	4	16	16	Im Rahmen LGS 2018 wurden sehr großzügige öffentliche Grünflächen (Wieseparkgelände, Terrassenpark) in sehr hoher Qualität geschaffen, die für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen, Freizeit und Sportangebote für alle Altersgruppen. Ergänzungsbedarf im Sommer an "weiteren Schattenplätzen" an der einen oder anderen Stelle.
8	Öffentliche Spielplätze (Anzahl, Ausstattung, Qualitäten)	3	4	12	16	Schaffung hochwertiger Spielplätze/Spielbereiche im Wohnquartier III (nördl. Stadtbau I und Terrassenpark), Durchführung eines Bürger-/Kinderbeteiligungsverfahrens zur Planung/Bau Spielplatz Wohnquartier I und III, weitere hochwertige Spielplätze geplant im Wohnquartier IV/IV im Rahmen von Beteiligungsverfahren.
9	Öffentliche Einrichtungen (Anzahl, Ausstattung, Qualitäten)	2	4	8	16	Stadtteilzentrum Tower (mit Stadtteilbibliothek als das zentrale "Leuchtturmprojekt", das Fehlen eines echten Familien- oder Seniorentreffs wird bemängelt, ebenso auch das "Hinterherhinken" bei den Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Kindertageseinrichtung in Gebäude 13 kommt sehr spät!

# 3

10	Private Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung, Ärzt:innen, Stadtteilzentrum etc.)	3	4	12	16	Die vorhandenen Versorgungsangebote im Nahversorgungszentrum werden von ihrer Qualität und Vielfältigkeit als "hervorragend" eingeschätzt, die vorhandenen Gastronomieeinrichtungen Ital. Pizzeria und Inklusionscafé Belvedere als sehr gute Angebote, es besteht ein Ergänzungsbedarf an weiteren Gastroangeboten, Kneipen, auch wird das Ärzteangebot als "noch nicht komplett" bewertet (geplantes Ärztehaus gegenüber HUB 27+). Bei den sozialen Einrichtungen fehlt noch ein echter Senior:innen- und Familientreff ebenso ausreichende Kinderbetreuungseinrichtungen.
11	Barrierefreiheit, Orientierung und Information (Stellplätze, Haltestellen, Orientierung, Leitsysteme etc.)	3	4	12	16	Wohngebäude/Wohnräume sowie alle Anlagen barrierefrei, soweit es die Topografie zulässt.
12	Fußgänger- und Fahrradkomfort (Wegebreiten, Ausbauqualität, Beleuchtung, Fahrradstellplätze etc.)	4	4	16	16	Fuß- und Radwegenetz innerhalb Hubland sehr großzügig ausgebaut, Verknüpfung mit außerhalb ist erfolgt, bemängelt wird fehlende direkte Radwegeverbindung zur Innenstadt, Radroute aus dem Quartier I nicht allen bekannt, "Radroute" über Rottendorfer Str. (ohne Radwege) wird als sehr gefährlich eingestuft!
13	Standortadresse, Standortqualität und Image Gesamtgebiet Hubland	4	4	16	16	Hubland wird als moderner, junger, familienfreundlicher und innovativer Stadtteil bewertet, in dem in "integrierter Art und Weise" alle Angebote/Grunddaseinsfunktionen Bildung, Wohnen, Versorgung/ Gesundheit, Freizeit u. Sport in hoher Qualität vorhanden sind!
14	Bevölkerungs-, Alters- und Sozialstruktur (Ziel: soziale Mischung und Wohnumgebung für alle Bevölkerungsgruppen)	4	4	16	16	Bisher schon große soziale Mischung erreicht, alle Alters- und Bevölkerungsgruppen auf dem Hubland vertreten, es handelt sich um einen "bunten, jungen, aber ausgewogenen Stadtteil" mit Schwerpunkt "junge Familien".

Legende		
„Ziel bisher nicht erreicht“	Zielerreichung 0 %	0 Punkte (Farbe=dunkelrot)
„Ziel in Planung/Beauftragung“	Zielerreichung 25 %	1 Punkt (Farbe=hellrot)
„Ziel in Ausführung/Umsetzung“	Zielerreichung 50 %	2 Punkte (Farbe=orange)
„Ziel in großen Teilen umgesetzt“	Zielerreichung 75 %	3 Punkte (Farbe=hellgrün)
„Ziel vollständig erreicht“	Zielerreichung 100 %	4 Punkte (Farbe=dunkelgrün)

Erreichte Punktzahl/Prozent	
200	89 %
Maximal mögliche Punktzahl/Prozent	
224	100 %

Bezüglich des Hauptzieles „Funktionale, städtebauliche Belange“ wurde eine Punktzahl von 200 Punkten erreicht (89 % von 224 maximal möglichen Punkten).

Diese „sehr hohe Zielerreichung“ ist darauf zurückzuführen, dass neun von 14 Feinzielen mit der maximalen Zielerreichung von 4 Punkten bewertet werden.

Einen negativen Ausreißer gibt es hingegen beim Feinziel „öffentliche Einrichtungen (Anzahl, Ausstattung, Qualitäten)“ mit Zielerreichung der Punktzahl 2.

Von Anwohner:innen und Expert:innen wurde bemängelt, dass der Bau der städtischen Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie für Senior:innen und Familien der raschen Gesamtentwicklung des Hublands deutlich „hinterherhinkt“ und das Projekt Hub 27+ mit Grundschule sehr spät kommt (Zielerreichung 2 Punkte).

# 3

Hauptziele:		Erreichte Punktzahl	Maximale Punktzahl	Zielerreichung in Prozent
1	Entwicklung eines vielfältigen Stadtteils	188	280	67 %
2	Gestaltung attraktiver Freiräume	185	220	84 %
3	Anlegen eines lebendigen Campus	91	120	76 %
4	Förderung stadtverträglicher Mobilität	99	156	63 %
5	Sicherstellung qualitätvoller Umsetzung	181	204	89 %
6	Ökologische Belange	152	160	95 %
7	Funktionale, städtebaulicher Belange	200	224	89 %
<b>Gesamtzielerreichung Stand November 2022</b>		1096	1364	80 %

Für das Konversionsvorhaben Hubland ist Stand November 2022 über alle sieben Hauptziele eine Gesamtzielerreichung von 80 % (1096 von 1364 Punkten) und somit eine Gesamtnote „gut“ festzustellen.

Luftbild Stand: 10/2020



Quelle: © Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

# 4 EXPERT:INNENGESPRÄCHE



# 4

## 4.1 Vorstellung Expert:innen

Das Ziel der Expertengespräche war es, aus unterschiedlichen Perspektiven und Sichtweisen eine Einschätzung von „projektexternen Fachleuten“ zu bekommen. Hierzu wurden persönliche Gespräche mit wichtigen verantwortlichen Personen aus unterschiedlichen Funktionsbereichen und Zuständigkeiten geführt und ausgewertet. Grundlage war ein gemeinsam mit der Stadt Würzburg entwickelter Gesprächsleitfaden/Fragebogen. Die Expertengespräche wurden in der 2. Jahreshälfte 2021 geführt. Sämtliche Gespräche wurden protokolliert und liegen der Stadt Würzburg im Detail vor. Im Einzelnen wurde mit 16 Fachleuten (Experten) zu unterschiedlichsten Schnittstellenthemen zum Projekt gesprochen:

<b>Einrichtung</b>	<b>Name/Funktion des Experten/Ansprechpartners</b>
Stiftung Bürgerspital Zum Hl. Geist (Altenwohnanlage)	Leitende Direktorin
Stadtteilbibliothek (Tower)	Büchereileitung
Stadtbau I u. II	Geschäftsführer
Studierendenwohnheim	Geschäftsführer
Universität Würzburg	Kanzler
IMG GmbH/WVV Wirtschaftsstandort WÜ Immobilien-Management GmbH	Geschäftsführerin
Bayerisches Zentrum für Angewandte Energieforschung e.V. (ZAE Bayern)	Vorstandsvorsitzender
TGZ – Technologie- und Gründerzentrum Würzburg GmbH	Geschäftsführer
Infosim GmbH & Co. KG	Geschäftsführer
AWO Arbeiterwohlfahrt (Belvedere)	Bereichsleiter Behindertenhilfe und Inklusion
Regierung von Unterfranken Städtebauförderung	Leitender Baudirektor/Sachbereichsleiter Städtebau

# 4

Einrichtung	Name/Funktion des Experten/Ansprechpartners
Regierung von Unterfranken Sachgebiet Wohnungswesen	Leitender Baudirektor/Sachbereichsleiter Wohnungswesen
WWS	Geschäftsführer Bereich Gewerbe & Wissenschaft
Städt. Gutachterausschuss	Vorsitzender/Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Stabsstelle Koordination	Koordinator Sozialplanung
Studierendenvertretung Würzburg – Fachschaftenrat	Vorsitzender

## 4.2 Auswertung Expert:innengespräche – Allgemeine Themen

### 4.2.1 Wie bewerten Sie das Hubland insgesamt?

Das „Hubland insgesamt“ wird durch die Fachleute folgendermaßen eingeschätzt bzw. bewertet:

Expert:innen	Meinung
Experte A	Stadtteilentwicklung „insgesamt hervorragend“, die Möglichkeiten und Vorgaben des Rahmenplans „wurden optimal umgesetzt“. „Was man wollte, hat man mit großer Geschwindigkeit erreicht!“
Experte B	Experte B war vor einiger Zeit im neuen Stadtteil Hubland. Aus der Perspektive als Bürger bzw. Besucher schätzt er das Hubland als „gelungenen, urbanen Stadtteil“ ein. „Für die Bewohner konnte das Bestmögliche auf der Konversionsfläche geschaffen werden!“
Experte C	Gelungenes Projekt, integrierter Standort in unmittelbarer Nähe zur Universität, hohe Wohnqualitäten für Studierende.
Experte D	Experte D wohnt nicht in Würzburg: Seine Bewertung des Hublands erfolgt deshalb aus der Perspektive der Geschäftsführung bzw. eines Besuchers: Sehr gelungene Kombination von Angebot (Wohnen/Arbeiten) und Freiflächen (Freizeit).
Experte E	Experte E kommt aus der Schweinfurter Gegend, hat in Würzburg studiert und ist tätig als Bereichsleiter der AWO in Würzburg. Seine Bewertung erfolgt aus der Perspektive eines Berufstätigen/Besuchers.

	<p>Aufgrund der Wohnungsverknappung war die Stadt WÜ gezwungen, Wohnraum zu schaffen, dies ist mit „superattraktivem Wohnraum“ sehr gut gelungen.</p> <p>Aufgrund der besonderen Ausrichtung des Stadtteils hat man ein „ausgesuchtes Klientel“ gefunden, die Sozialstruktur ist trotzdem gemischt.</p>
Experte F	<p>Experte F ist „ein großer Freund des Hublands, er findet den Stadtteil fantastisch, „tolle Lage, tolle Situation, sehr gut gelungen!“</p> <p>Kleine Kritik: Den Bereich der Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser im Quartier III findet er zu dicht bebaut („die Privatbauten stehen etwas zu eng und zu komprimiert!“).</p>
Experte G	<p>Sehr positiv und großzügig, der Stadtteil entwickelt sich insgesamt hervorragend „1a“.</p> <p>Gute soziale Mischung und interessante Abfolge zwischen Bebauung und Freiflächen.</p> <p>Die Mischung aus unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie Einbindung von Nahversorgung, Erholungs-, Sport- und Spielangebot etc. ist gut gelungen (integrierter Standort).</p> <p>Es sind bereits auch Anschlüsse an soziale Netzwerke wie „nebenan.de“ entstanden (Digitales Mieterportal für Anregungen/Probleme in der Mietergemeinschaft, zu der jedoch nur Privatpersonen Zutritt haben) und es gibt bereits eine gute Quartiersarbeit durch das Sozialreferat.</p>
Experte H	<p>In einer Gesamtbetrachtung ist das Hubland „sehr schön“ geworden. Die Versorgung bzw. Infrastruktur mit Nahversorgungszentrum, Stadtteilzentrum und das ÖPNV-Angebot sind gut und waren vor allem von Anfang an vorhanden. Experte H ist öfter beruflich vor Ort, aber auch als Besucherin der Grün- und Freizeitanlagen. Sie und ihre Bekannten schätzen vor allem die großzügigen Grünanlagen und Freizeitanlagen, Familien mit Kindern vor allem die tollen Spielplätze.</p>
Experte I	<p>Die Lebensqualität in diesem Stadtteil ist sehr hochwertig, im Sommer hat man den großen Vorteil, dass man über dem „Kessel“ der Stadt wohnt. Der in unmittelbarer Nähe liegende „Alte Park“ ist für die Senioren:innen – auch mit dem Rollator – gut erreichbar.</p>

# 4

- Experte J                      Gelungenes Ergebnis einer Militärkonversion hin zu einer Campus-Universität und qualitätsvoller Stadtentwicklung, großzügige Freiflächen als Mehrwert der LGS 2018.
- Experte K                      Konversionsfläche als „großes Freiluftlabor“ für eine insgesamt gelungene Stadtteilentwicklung, hohe städtebauliche Qualität („Viele Würzburger Bürger: innen, vor allem auch mit Kindern, suchen den Stadtteil aufgrund toller Freiflächen und Spielplätze zur Freizeitgestaltung etc. auf. Aber viele Dinge, die zu einem funktionierenden Stadtteil gehören, fehlen noch, vor allem die soziale Grundversorgung.)
- Experte L                      Experte L ist privat eher selten auf dem Hubland unterwegs.
- Sie empfindet den neuen Stadtteil als „etwas ganz Besonderes“ aufgrund seiner Geschichte. Die durchgeführte Landesgartenschau 2018 hatte großen Einfluss auf die positive Veränderung und Entwicklung des Areals und war als Meilenstein „Zeittreiber“. In relativ kurzer Zeit sind sehr spannende, innovative Projekte entstanden (z. B. Solarbaum, Zusammenarbeit von Start-ups mit ZDI und Universität Würzburg etc.); es kann viel ausprobiert werden.
- Insgesamt ist das Hubland ein innovativer, zukunftsweisender Stadtteil.
- Experte M                      Insgesamt „sehr positives“ Projekt einer gelungenen Stadtentwicklung! Städtebaulich „spannend“ ist die Höhenlage mit Blick vom Belvedere auf die Stadt und Festung Marienberg. Das Gelände des Hublands befindet sich relativ nahe an der Innenstadt (2,5 km) und ist „gut strukturiert und gegliedert“. Im Sommer kann man der „heißen Innenstadt“ ausweichen. Die Anlage hat einen „Central-Park-Charakter“; Familien und Kinder fühlen sich „pudelwohl“, auch dank der ausreichenden Spiel- und Sportangebote. Ggf. nicht so geeignet als Wohnort für ältere Menschen, die Nahversorgung ist etwas „zentral stationiert“ vor allem von den zukünftigen Wohnquartieren IV/V werden die Wege weit sein. Das ÖPNV-Angebot ist momentan noch nicht ganz ausreichend, gewisse Schwächen vor allem in den Abend- und Nachtstunden.
- Experte N                      „Rundum sehr positive Entwicklung“. Es wurde nicht nur an das Wohnen gedacht, sondern von Anfang an auch an eine funktionierende Nahversorgung.
- Experte O                      Angenehmer, gut organisierter und strukturierter Stadtteil, sehr weitläufig und großzügig.

**Fazit/Resümee:**

Das „Hubland insgesamt“ wird von nahezu allen Expert:innen als sehr gelungenes Stadtentwicklungs- bzw. Konversionsprojekt bewertet. Die Qualität der Entwicklung insgesamt und vor allem auch die rasche Umsetzung des Vorhabens werden als „hervorragend“ oder „sehr positiv“ eingeschätzt. Vor allem auch das frühzeitige Vorhandensein bzw. die rasche Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen werden als „sehr wichtig und gut“ bewertet.

**Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:**

Hingegen wird von einigen Experten bemängelt, dass das Angebot an städtischen bzw. öffentlichen Kinderbetreuungseinrichtungen/Kindergarten etwas „zeitverzögert bzw. verspätet hinterherhinkt“. Durch die Schaffung der Interimslösung eines Kindergartens in der ehemaligen Flugschule (Inbetriebnahme ab Mai 2022) und der Kindertageseinrichtung im Gebäude 013 (geplante Inbetriebnahme ab Sommer 2023) hat/wird sich das Angebot deutlich verbessern.

## 4.2.2 Was ist das Beste am Hubland?

Experte	Meinung
Experte A	Zentrale Grünfläche, Park mit Freizeitanlagen und -einrichtungen.
Experte B	Die großzügigen Frei- und Grünanlagen und die attraktive Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Studieren und Einkaufen.
Experte C	Großzügiger Städtebau.
Experte D	Angestellte des ZAE schätzen den Standort Hubland sehr, sie nutzen die Infrastruktur, z. B. Nahversorgungszentrum, um sich mittags zu versorgen aber auch für den „großen“ Einkauf. Das Umfeld im Grünen sowie genügend vorhandenen Parkplätze sind sehr beliebt.
Experte E	Die Weite des Areals und des Landschaftsraumes.
Experte F	Die Modernität im positiven Sinne.
Experte G	Die städtebauliche Struktur gemäß Rahmenplan.

# 4

Experte H	Die „grüne Weite“ bzw. die großzügigen Grünflächen hat man vor der Wohnung und kann Infrastruktur sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen direkt nutzen. Die Wohnungs- bzw. Gebäudedichte ist sehr aufgelockert. Die Randlage im Grünen und trotzdem nicht weit zur Innenstadt.
Experte I	Nähe zur Stadt, Freizügigkeit der Grünanlagen, erhöhte Lage über der Stadt.
Experte J	Umsetzung eines qualitätsvollen, vorausschauenden Planungsprozesses.
Experte K	Beste Freianlagen für Sport und Freizeit, große Aufenthaltsqualitäten.
Experte L	Die Innovationen und gute einzelne Projektentwicklungen.
Experte M	Der Stadtteil ist „luftig“ und vermittelt einem „das Gefühl von Freiheit“. Der Stadtteil ist sehr gut mit den benachbarten Stadtteilen und Grünflächen vernetzt. („Wenn man seine Wohnung verlässt, kann man sich super durch die Freiflächen und Wege und die einzelnen Quartiere bewegen“.)
Experte N	Großzügigkeit und Weite der grünen Freiflächen und Parkanlagen, welche die Wohnanlagen umgeben.
Experte O	Zentrale Grünfläche, Park mit Freizeitanlagen und -einrichtungen.

## Fazit/Resümee:

Die gute Wohnsituation bzw. das tolle Wohnumfeld, aber vor allem auch die Großzügigkeit des Städtebaus sowie die hohe Qualität der öffentlichen Frei- und Grünflächen, Kinderspielplätze wird als „besonderes“ und „herausragendes“ Einzelmerkmal sehr häufig genannt bzw. als „Bestes“ am Hubland bewertet.

### 4.2.3 Wo sehen diese bzw. Sie einen Verbesserungsbedarf?

Experte	Meinung
Experte A	Siehe hierzu Parkierungskonzept (Fachliche Themen).
Experte B	Weitere Gastronomiebetriebe/Kneipen/Restaurants.

# 4

- Experte C                      Derzeit sind aufgrund der Corona-Situation nicht alle Wohnungen im Studierendenwohnheim Am Hubland vermietet und nicht alle Stellplätze in der Tiefgarage belegt, ggf. ist der Stellplatzschlüssel etwas zu hoch, bei der Auswahl der Studierenden zur Anmietung der Wohnungen ggf. noch mehr die Nationalitäten streuen, damit noch eine bessere soziale Durchmischung erfolgt.
- Experte D                      Projektmeilensteine wie z. B. die LGS 2018 haben die Planung und Umsetzung auf das Machbare konzentrieren lassen. Ggf. hätte man sich aber noch etwas mehr Zeit in der Vorbereitung bzw. Umsetzung nehmen sollen, um z. B. bei Energiekonzept und Gebäudebauweisen noch etwas „mutiger und innovativer“ zu sein.
- Experte E                      Experte E äußert hierzu mehrere Wünsche:  
An der einen oder anderen Stelle (vor allem Wiesenpark) könnten noch mehr Bäume nachgepflanzt werden (wegen Schatten und Verbesserung der „grünen Lunge“ der Stadt).  
Bessere Beleuchtung des „Beltwalks“ und des Wiesenparkgeländes, um Sicherheit und gleichzeitig eine bessere Atmosphäre zu schaffen (dunkle Ecken ausleuchten)!  
Mehr Parkplätze für Besucher schaffen im Bereich des Inklusionscafés (Parkierungssituation in diesem Bereich zu eng).  
Experte E sieht die Gefahr, dass sich ggf. mehrere/zu viele Gastronomieanbieter (speziell für die Mittagsessen/Lunchtime in der Nähe des Cafés ansiedeln/sich in der Nähe befinden könnten (z. B. im Skyline Hill Center Quartier VII) und der Markt/die Nachfrage zumindest derzeit noch zu klein ist.
- Experte F                      Sieht aus seinem Blickwinkel keinen Verbesserungsbedarf, wohnt hier aber nicht!
- Experte G                      Die Stadt hat den Fokus sehr stark auf „Junge Familien“ gelegt und diese Zielgruppe wurde auch stark beworben. Die momentane Entwicklung bzw. das Gesamtbild des neuen Stadtteils geht in Richtung „Modernität“, welches ggf. auf ältere Neubewohner negativ wirken könnte. Dadurch bestünde ggf. die Gefahr, dass sich eine soziale/altersmäßige Monostruktur etablieren könnte. Deshalb ist eine Nachsteuerung bei den Bedarfen und Angeboten für ältere Personen und Angebote für Einzelpersonen der Altersgruppe 55-70 Jahre aus nachfolgenden Gründen nötig:  
Ältere Menschen sind eine wichtige Zielgruppe, weil stabile Mieter.  
Zielgruppe ist häufig sozial oder ehrenamtlich engagiert und deshalb wertvoll/wichtig für den Stadtteil (stabile Nachbarschaften).

Nachsteuerungsbedarf bzw. Bedarf einer verstärkten Verkehrsüberwachung besteht beim „Wilden Parken“ an Seitenstreifen, an privaten Grundstücken und öffentlichen Plätzen etc. Hier müsste die Verkehrslenkung und -überwachung noch „engagierter durchgreifen“. Besonders an Wochenenden ist die Belastung und Gefährdung am schlimmsten, da dann nicht kontrolliert wird. Ggf. ist auch ein Nachjustieren bei den Parkmöglichkeiten erforderlich.

- Experte H Im Moment sind noch zu wenig Gäste für das Gastronomieangebot „Esswerk“ im Skyline Hill Center vorhanden. Es wurde dort ein zentraler Treffpunkt für den Mittagstisch, die Kaffeepause oder ein Catering für das Skyline Hill Center bzw. für umliegende Nachbarn und Firmen im Gewerbegebiet geschaffen. Eine Außenterrasse lädt zum Verweilen ein.
- Experte I Die großzügigen Frei- und Grünflächen könnten noch mit weiteren Nachpflanzungen/Bäumen ergänzt werden (Thema Schattenplätze in heißen Sommern). Es fehlen auch noch Bänke zum Ausruhen und ein breiteres Gastronomieangebot.
- Experte J. Weitere Belebung des zentralen Quartiersplatzes erforderlich, Universitätsentwicklung „hinkt hinterher“, für „heiße Sommer“ an der einen oder anderen Stelle mehr schattige Plätzchen, in Teilbereichen Nachpflanzungen/Ergänzungen prüfen! Ggf. hätte man bezüglich der militärischen Vornutzung der US-Streitkräfte noch mehr Erinnerungsstücke „sichern können“ (Chapel, Casino „Blauer Saal“, Tankstelle).
- Experte K Es bestand bei den Neubewohnern (vor allem Berufstätige) „massiver Frust“ (offener Elternbrief), dass zum Einzug noch keine Kinderbetreuungseinrichtungen auf dem Hubland zur Verfügung stehen. Insofern war es gut, dass schnelle Abhilfe geschaffen wurde und in der Flugschule seit Mai 2022 eine Kinderbetreuungseinrichtung zur Verfügung steht.
- Experte L Es besteht ein dringender Bedarf nach einer Kita sowie einem Familientreff. Auch ein paar mehr „Kneipen“ wären schön, damit nicht so viele „hinunter in die Stadt“ müssen. Es braucht auch noch diverse Angebote für unterschiedliche Zielgruppen.

Experte M	<p>Mehr Gastronomieangebote.</p> <p>Mehr dezentrale Nahversorgungseinrichtungen, den „Quartiersgedanken“ stärken.</p> <p>Verbesserter ÖPNV/Straßenbahn.</p> <p>Die Konstruktion des Wasserbeckens LGS ist für spielende Kinder zu gefährlich (Kanten sehr scharf und hart).</p>
Experte N	<p>Hinweis: Das Wasserbecken ist kein Spielgerät, entsprechende Hinweisschilder sind vorhanden.</p>
Experte O	<p>Das Angebot an Kneipen, Lokalitäten und Restaurants könnte mit der weiteren Aufsiedlung weiter ergänzt bzw. nachgebessert werden, Verbesserung der Busangebote (z. B. Linie 19) vor allem in den Abend-/Nachtstunden für „Nachtschwärmer Innenstadt/Sanderstraße“ mit späten Rückfahrtgelegenheiten nach 22.00 Uhr, Nachpflanzungen/Ergänzungen mit Bäumen entlang des Parks.</p>

#### Fazit/Resümee:

Durch die Experten wird das Fehlen weiterer Gastronomieangebote an der einen oder anderen Stelle bemängelt. Ergänzungsbedarf besteht im Angebot an Kneipen, Lokalitäten und Restaurants. Dies sollte mit der weiteren Aufsiedlung ergänzt bzw. nachgebessert werden. Des Weiteren besteht ein dringlicher Bedarf an einer Kita und einem Familientreff bzw. Seniorentreff. Kritisiert wurde auch, dass die Entwicklung des Universitätsgeländes „Campus Nord“ hinter der Entwicklung des Hublands „hinterherhinkt“. Bis zum Bau der Straßenbahn sollte das Busangebot der Linie 29 (dichtere Taktung in den Hauptverkehrszeiten und zusätzliche Fahrten in den Nachtstunden und auch an Wochenenden) nachgebessert werden. Auch der Linienverlauf ist zu prüfen. Bei der Umsetzung des Energiekonzepts „hätte man noch etwas mutiger“ sein können.

#### Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:

Zu schnelles Fahren bzw. „wildes Parken“ sollte durch eine stringenteren Parkraum- und Verkehrsüberwachung noch besser kontrolliert werden. Es besteht auch teilweise der Eindruck, dass bisher der Fokus der Entwicklung des Hublands vor allem auf junge Familien gerichtet war und die Altersgruppe der „über 55-Jährigen und Älteren“ bei der Ausstattung von Infrastruktur, öffentlichen und privaten Einrichtungen/Angeboten ggf. etwas zu kurz gekommen ist. Dies ist aber eine wichtige Zielgruppe zum Aufbau einer belastbaren Bürgergesellschaft auf dem Hubland. Hier sollte nachgesteuert werden. Kirchliche und soziale Träger sollten hierbei eingebunden werden.

# 4

## 4.2.4 Wunsch für das Hubland

<b>Experte</b>	<b>Meinung</b>
Experte A	Verbesserung des ÖPNV/Straßenbahn-Anschlusses. Gut funktionierende Nachbarschaften und bürgerschaftliches Engagement sollten langfristig am Hubland aufgebaut und gesichert werden, z. B. durch intensive Quartiersarbeit („Stadtteil sollte sich auch sozial weiterentwickeln“).
Experte B	Straßenbahn.
Experte C	Experte C hätte sich für das Hubland noch ehrgeizigere Klimaziele gewünscht. Bezüglich Energiekonzept und Klimaschutz wurde unter dem Gesichtspunkt der Machbar- bzw. Realisierbarkeit und Nachhaltigkeit trotzdem eine gute Lösung gefunden und gute Ergebnisse wurden erzielt.
Experte D	Keine.
Experte E	Hinweisschilder für Lade-/Mobilstationen. Auslastung aller baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze bei Stellplatzschlüssel von 0,73 Stellplätze gegeben.
Experte F	Die weitere Ausgestaltung/Entwicklung des Hublands sollte gemeinsam mit den bereits hingezogenen Bewohner:innen erfolgen, z. B: im Rahmen der Quartiersarbeit des Sozialreferats. Vor allem auch Ausbau/Stärkung der Angebote für die Altersgruppe 55 bis 70 Jahre. Kooperationen sind erwünscht und Synergieeffekte sollten genutzt werden, z. B: arbeiten rd. 35% der Mieter von Stadtbau I an der Uni Würzburg.
Experte G	Es fehlt noch eine Grundschule. Wünschenswert wären im Wohnungsmix etwas mehr große Wohnungen mit ca. 90 Quadratmeter und mehr.
Experte H	Auch Obstbäume auf den Freiflächen pflanzen. Angebote für Urban Gardening, Anlage einer „Ziegen- und Schafwiese oder Hasenwiese“, um für ältere Menschen und Kinder weitere Anreize zu schaffen, mehr Bänke zum Verweilen, Nachpflanzungen von Bäumen (als Schattenspender im Sommer).
Experte I	Die großzügigen Frei- und Grünflächen könnten noch mit weiteren Nachpflanzungen/Bäumen ergänzt werden (Thema Schattenplätze in heißen Sommern). Es fehlen auch noch Bänke zum Ausruhen und ein breiteres Gastronomieangebot.

# 4

- Experte J Neubewohner:innen wollen weiterhin aktiv an der weiteren Entwicklung des Hublands mitwirken.
- Experte K Bürgertreff, mehr ÖPNV durch Straßenbahn und bessere Anbindung, weniger Autoverkehr, Schatten durch Bäume und Sträucher, Bänke und Tische, um Begegnungen möglich zu machen.
- Experte L Mehr „Wasser“ in der Platz- und Freiflächengestaltung (Brunnen etc.), vor allem, um die Lebensqualität in heißen Sommermonaten noch weiter zu verbessern. Hinweis: „weitere Wasserangebote“ vorhanden im Bereich Spielplatz „Terrassengarten“.  
Bei Aufsiedlung der weiteren Quartiere IV/V ggf. eine noch bessere städtebauliche/architektonische Qualität bei der Einfamilienhausbebauung!  
Erweiterung der Angebote an Gastronomie und Kneipen.
- Experte M Schnellstmöglicher Ausbau der Straßenbahnlinie.
- Experte N Die großen Wiesen- und Rasenflächen könnten in Teilbereichen einfallreicher genutzt werden, z. B. durch z. B. „urban-gardening“, Verbesserung des ÖPNV/ Straßenbahn.  
Das Angebot an Kneipen, Lokalitäten und Restaurants könnte mit der weiteren Aufsiedlung weiter ergänzt bzw. nachgebessert werden.  
Das Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten könnte an der einen oder anderen Stelle noch verbessert werden, vor allem auch das Angebot an E-Lastenrädern („für Studierende sind Lastenräder bedeutsamer als z. B. „Carsharing- Angebote“).  
Andere bzw. intensivere Nutzung der großen Grünflächen z. B. urban-gardening (aber kein großer Kritikpunkt!)  
Noch mehr preisgünstigen Wohnraum für Studierende auf dem Hubland erwünscht.  
Bessere Fußwegeverbindung zwischen östlichem Bereich Campus Süd und den Seminargebäuden Campus Nord „im Bereich Deutschen Telekom („Straße Am Galgenberg ist sehr stark befahren, und es gibt keine Übergänge, im Bereich der Telekom ist der Zaun geschlossen und man kann von Süden nicht in das Unigelände Campus Nord gelangen!“), schnellstmöglicher Ausbau des Knotens K3 für Studierende deshalb sehr wichtig.  
Fußwegeverbindung Quartier VII mit Campus-Nord („derzeit ein Trampelpfad“).  
Radwegeverbindungen zwischen Innenstadt und Universität (über Rottendorfer Straße als Hauptachse) sehr problematisch, alternative Radwegerrouten gibt es nicht bzw. sind nicht bekannt.

# 4

## Fazit/Resümee:

Bei der Fragestellung „Wunsch für das Hubland“ sind die Einschätzungen und Kommentare im Wesentlichen „deckungsgleich“ mit den Fragestellungen zum „Verbesserungsbedarf“ bzw. Wunsch für die eigene Einrichtung.

## Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:

Verbesserung der ÖPNV-Angebote (Straßenbahn, Buslinie 29, Carsharing Angebote, weitere Radwegeverbindungen Innenstadt) sowie weitere Nachbesserungen bei den öffentlichen und privaten Einrichtungen/Angeboten (z. B. Grundschule).

Wichtig erachtet werden „bessere Fußwegeverbindung zwischen östlichen Bereich Campus Süd und Seminargebäuden Campus Nord“ im Bereich Deutschen Telekom. Die Straße „Am Galgenberg“ ist hier sehr stark befahren und es gibt keine Übergänge. Im Bereich der Telekom ist der Zaun geschlossen und man kann von Süden nicht in das Unigelände Campus Nord gelangen!). Der schnellstmögliche Ausbau des Knotens K3 (Zuständigkeit Stadt) und die neue Südanbindung Campus Nord (Zuständigkeit Universität und Freistaat Bayern) ist für Studierende und Beschäftigte der Universität deshalb sehr wichtig. Der Beschluss zur Herstellung der beiden Fußwegeverbindung zwischen Gewerbequartier VII mit Campus-Nord („derzeit ein Trampelpfad“) wurde in 2022 gefasst, die bauliche Umsetzung erfolgt in 2023.

## 4.2.5 Schlusssatz/Fazit

Experte	Meinung
Experte A	Sehr junger „facettenreicher“ Stadtteil, gelungenes städtebauliches Großprojekt, das von allen städtischen Beteiligten als Gemeinschaftsaufgabe erfolgreich und effizient umgesetzt wurde, Modellprojekt beispielhaft für andere zukünftige städtischen Projekte.
Experte B	Die Entwicklung des Hublands war notwendig und ist ein voller Erfolg!
Experte C	Gelungenes Projekt, insgesamt wurden die Ziele des Rahmenplans erreicht, für Studierenden eine gute Wohn- und Studiersituation.
Experte D	Die Gesamtentwicklung des Hublands ist bezüglich Planung und Umsetzung eines neuen Stadtteils ein gelungenes Projekt und Beispiel für andere Konversionsvorhaben.

# 4

- Experte E Das Areal Hubland zeigt ein „attraktives Gesicht und macht die Stadt Würzburg jung“. Es ist ein besonderer moderner Stadtteil für die Würzburger Bewohner, der sich deutlich von den anderen unterscheidet.
- Experte F Hubland ist ein wirklich gutes Beispiel für eine gelungene Konversion!
- Experte G Dieser einzigartige, moderne Stadtteil ist auch für die Positionierung der Stadt WÜ in der Region sehr wichtig und ein Glücksfall für die gesamte Stadtentwicklung. Der Rahmenplan ist gut und sollte im weiteren Verfahren nicht „verwässert/aufgeweicht“ werden.
- Zu vermeiden sind die Übernutzung der Freiflächen und die Schaffung von Anreizen für reinen Durchgangsverkehr.
- Der Stadtteil erfüllt durch seine großzügigen Grünflächen auch die zukünftigen Herausforderungen. Die Bausteine „Energiekonzept“, „Entwässerungskonzept“ und „Mobilität“ (Straßenbahn) sind „zukunftsfest“.
- Experte H Dieser neuartige, moderne Stadtteil verbindet Wohnen, Studieren, Arbeiten mit Freizeit und Natur (integrierter Standort).
- Experte I Neuer Stadtteil über der Stadt mit „tollem Wohngefühl“ und viel Freiraum.
- Experte J Ein insgesamt sehr gelungenes Projekt, Städtebauförderungsmittel sind sehr gut angelegt!
- Experte K Es ist „eigentlich ein Wunder, was in so schneller Zeit am Hubland umgesetzt und entwickelt werden konnte, insgesamt ein städtischer Kraftakt“. Das Nahversorgungszentrum ist beispielhaft, die soziale/kulturelle Grundversorgung konnte hingegen mit der Gesamtentwicklung des Hublands nicht „Schritt halten und hinkt hinterher“.
- Experte L Der Stadtteil ist insgesamt eine gelungene Mischung aus Vergangenheit und Zukunft. Es ist ein attraktiver Stadtteil mit unterschiedlichen tollen Wohnformen, den die Menschen, die dort wohnen, aktiv sozial mitgestalten wollen.
- Experte M Die Highlights des Hublands sind vor allem die großzügigen Grün- und Freiflächen, öffentliche Plätze, Sport- und Spielbereiche in hoher Qualität, die Wohnungsbau Themen wurden insgesamt gut umgesetzt.
- Experte N „Stadtteilentwicklung Hubland und Campus Nord ein Glücksfall für die Universität!“
- Experte O Großzügige „Stadtteilentwicklung“ mit sehr guter Wohnqualität auch für Studierende, tolle Angebote, ein lebhafter Stadtteil. Die Fragebögen und weitere Themen sind dem Anhang ab Kapitel 9 zu entnehmen

Luftbild Stand: 10/2021



Quelle: © Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

# 5 BEFRAGUNG

DER ANWOHNER:INNEN  
STADTTEIL HUBLAND  
APRIL – MAI 2022



## 5.1 Rahmenbedingungen der Befragung

Die Befragung der Bürgerinnen und Bürger wurde im Zeitraum April/Mai 2022 durchgeführt. Grundlage war ein mit der Stadt Würzburg gemeinsam erarbeiteter bzw. abgestimmter Fragebogen.

Die Verteilung der Fragebögen mit Briefkasteneinwurf durch Mitarbeiter der KE erfolgte am Dienstag, den 26. April 2022. Zur Erreichung einer hohen Rücklaufquote (Teilnahme) wurde der Umfragezeitraum auf nach den Osterferien gelegt. Die Verteilung/der Einwurf der Fragebögen erfolgte an insgesamt 1.216 Haushalten. Der Rückgabetermin/die Frist war Freitag, 6. Mai 2022. Später eingehende Fragebögen wurden trotzdem berücksichtigt.

Ein Abgleich der soziodemografischen Daten bzw. der Strukturdaten der befragten Personen (Umfrageteilnehmer) mit denen der Einwohnerstatistik des Hublands kommt zu einer vergleichbaren bzw. ähnlichen Bevölkerungsstruktur (Altersaufbau/Verteilung, Größe der Haushalte etc.). Insofern ist davon auszugehen, dass es bei den Befragungsergebnissen zu keinen „Verfälschungen“ bzw. „Ungleichgewichten“ gekommen ist, indem z. B. die Altersgruppen der „Älteren ab 60 Jahren“ oder die von „Jungen Erwachsenen“ über- bzw. unterproportional an der Befragung teilgenommen hätten (Anteil an der Beteiligungsquote insgesamt).

Eine repräsentative Umfrage mit repräsentativen Umfrageergebnissen liegt nach streng wissenschaftlichen/mathematischen Kriterien der Statistik dann vor, wenn mindestens 50 % aller Personen einer „Grundgesamtheit“ an einer Befragung/Untersuchung teilgenommen haben.

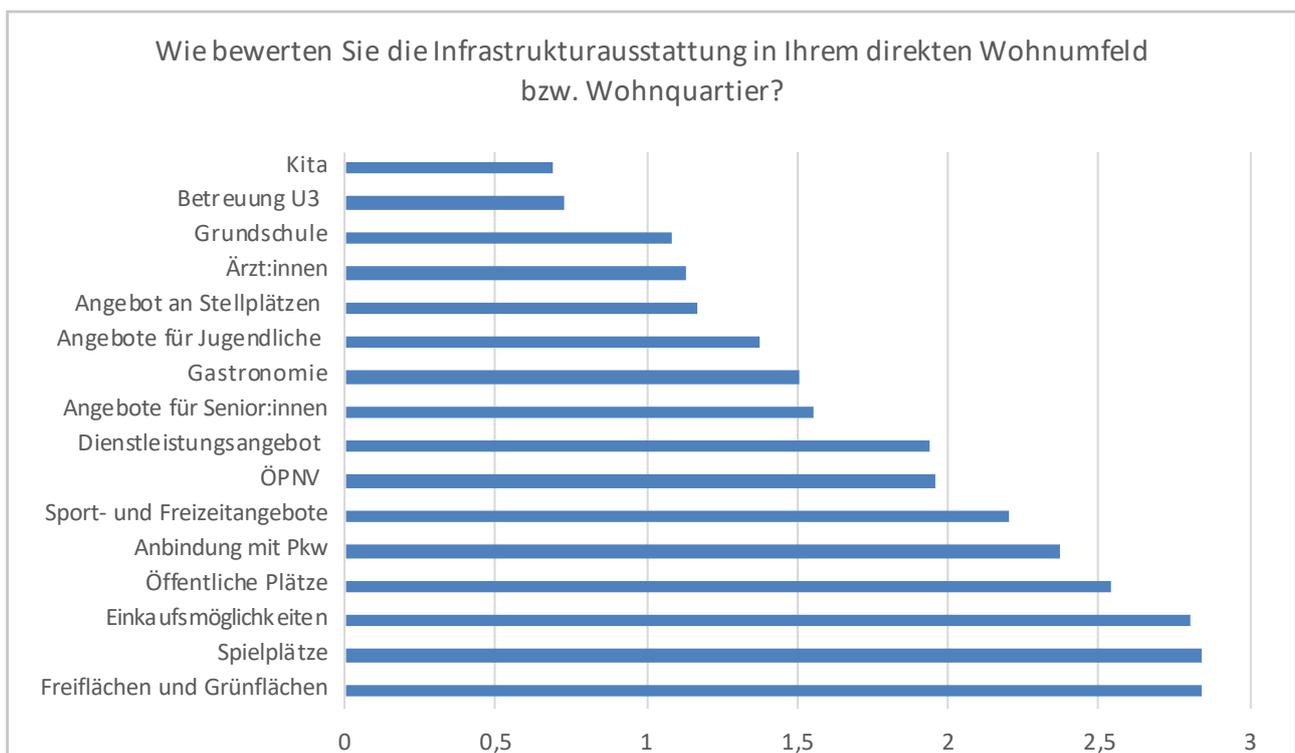
Auf dem Hubland erfolgte die Verteilung mit Einwurf der Fragebögen an alle Haushalte (insgesamt 1.216 Haushalte). Die Anzahl der an der Befragung teilnehmenden Personen bzw. Personen, die einen Fragebogen tatsächlich abgegeben haben, lag bei 316 Personen. Dies ergibt eine Teilnahmequote von 26 % und ist „rein statistisch gesehen nicht repräsentativ“. Im Vergleich mit Ergebnissen ähnlicher Haushaltsbefragungen (ohne Zwang zur Abgabe/Teilnahme), die von der KE durchgeführt wurden, kann der Rücklauf/die Teilnahme trotzdem als „gut“ bewertet werden und führt zu belastbaren, aussagekräftigen Ergebnissen.

## 5.2 Fragen zur Ortsentwicklung

### 5.2.1 Wie bewerten Sie die Infrastrukturausstattung in Ihrem direkten Wohnumfeld bzw. Wohnquartier?

Bei dieser Frage konnten einzelne Infrastrukturmerkmale auf einer Viererskala von sehr gut bis sehr schlecht bewertet werden. Bei der Auswertung wurden zunächst alle Merkmale einzeln ausgewertet. Dabei wurde eine Gewichtung von 3 (sehr gut) bis 0 (sehr schlecht) angelegt. Die Angabe „kein Urteil möglich“ wurde aus der Gewichtung herausgenommen.

Abbildung 5: Überblick über alle Ausstattungsmerkmale mit Gewichtung von 3 (sehr gut) bis 0 (sehr schlecht).



Grünflächen, die Spielplätze und die Einkaufsmöglichkeiten. Alle drei werden überwiegend mit „sehr gut“ bewertet und erreichen entsprechend einen Quotienten von mehr als 2,8 (bei einem Maximum von 3,0). Auch mehrheitlich mit „sehr gut“ werden die Öffentliche Plätze gesehen.

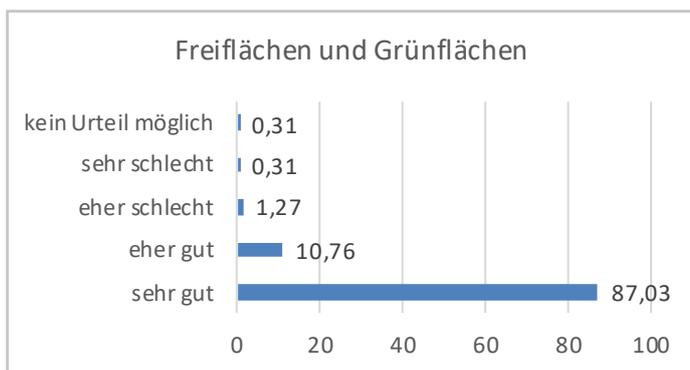
# 5

Ebenfalls positiv, allerdings überwiegend mit „eher gut“ bewertet werden die Anbindung des Quartiers mit dem Pkw, die Sport- und Freizeitangebote, das Angebot des ÖPNV sowie die Dienstleistungen vor Ort. Unzufrieden sind die Teilnehmenden hingegen mit den Betreuungs- und Bildungsangeboten für Kinder. Dies gilt sowohl für die Jüngsten (U3) als auch für Kindergarten- und Grundschul Kinder.

## 5.3 Überblick über die einzelnen Ausstattungsmerkmale

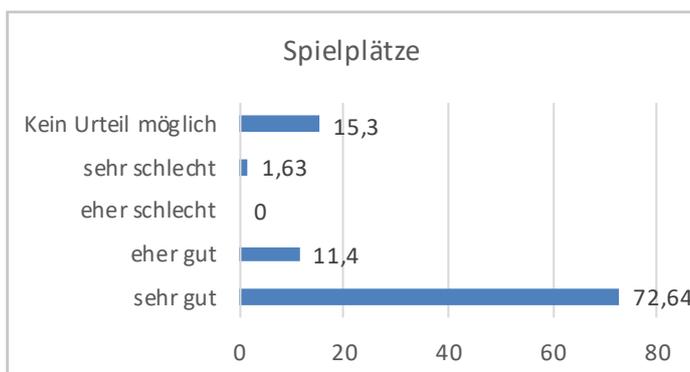
Im Folgenden werden die Bewertungen der einzelnen Infrastrukturangebote detailliert aufgeführt.

### 5.3.1 Freiflächen und Grünflächen



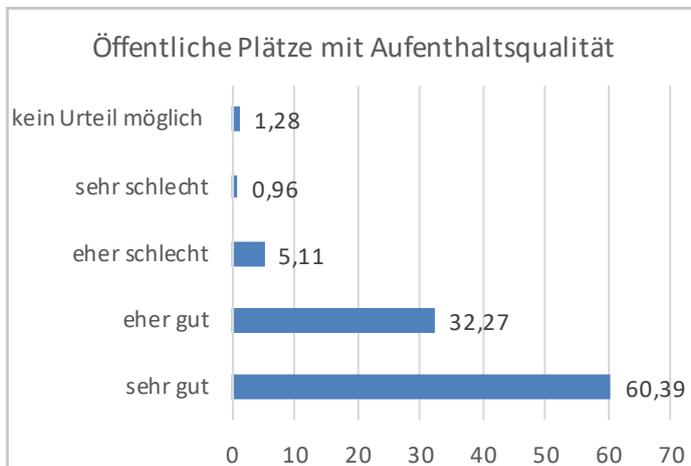
Die klare Mehrheit (87%) bewertet die Frei- und Grünflächen mit „sehr gut“, gefolgt von 10,8%, die diese als „eher gut“ sehen. Lediglich vier Personen bewerten dieses Ausstattungsmerkmal als „eher schlecht“, eine Person als „sehr schlecht“.

### 5.3.2 Spielplätze



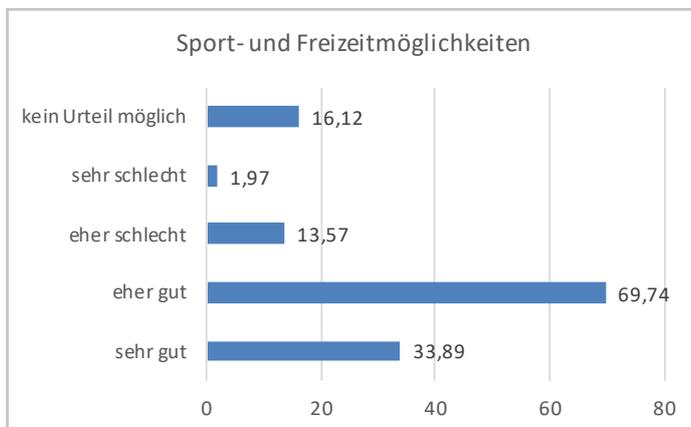
Die Spielplätze werden von knapp drei Viertel aller Teilnehmenden mit „sehr gut“ bewertet. 11,4% sehen diese als „eher gut“.

### 5.3.3 Öffentliche Plätze mit Aufenthaltsqualität



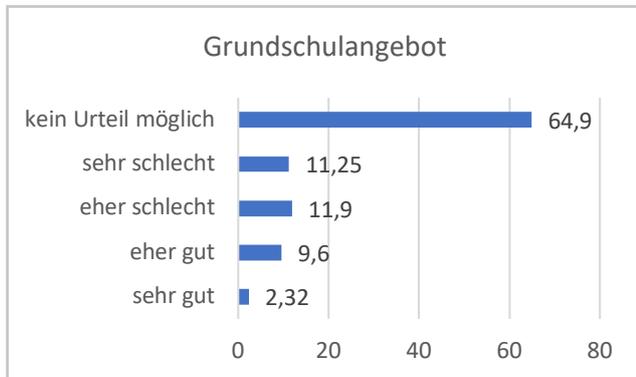
Auch bei der Bewertung der öffentlichen Plätze liegt die Bewertung „sehr gut“ vorn. Allerdings ist hier der Anteil der Personen, die diese mit „eher gut“ bewerten, im Vergleich zu den Frei- und Grünflächen, den Spielplätzen und auch den Einkaufsmöglichkeiten deutlich höher. Etwa fünf Prozent finden, dass die öffentlichen Plätze eine eher schlechte Aufenthaltsqualität bieten.

### 5.3.4 Sport- und Freizeitmöglichkeiten



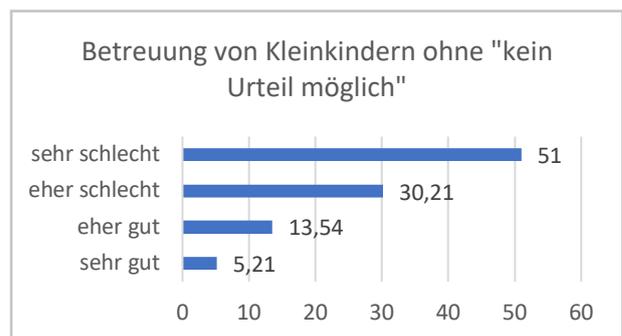
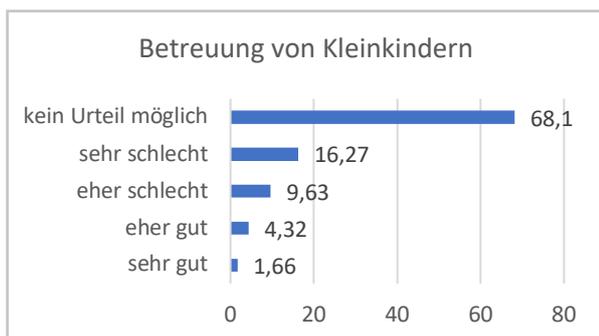
Mit Blick auf die Sport- und Freizeitmöglichkeiten überwiegt die Bewertung „eher gut“. Knapp 70 % teilen dieses Urteil. Für ein Drittel aller Befragten sind diese sogar „sehr gut“. 13,6% vertreten die Meinung, dass die Sport- und Freizeitmöglichkeiten eher schlecht“ sind. Lediglich sechs Personen sehen diese als „sehr schlecht“ an.

## 5.3.5 Grundschulangebot



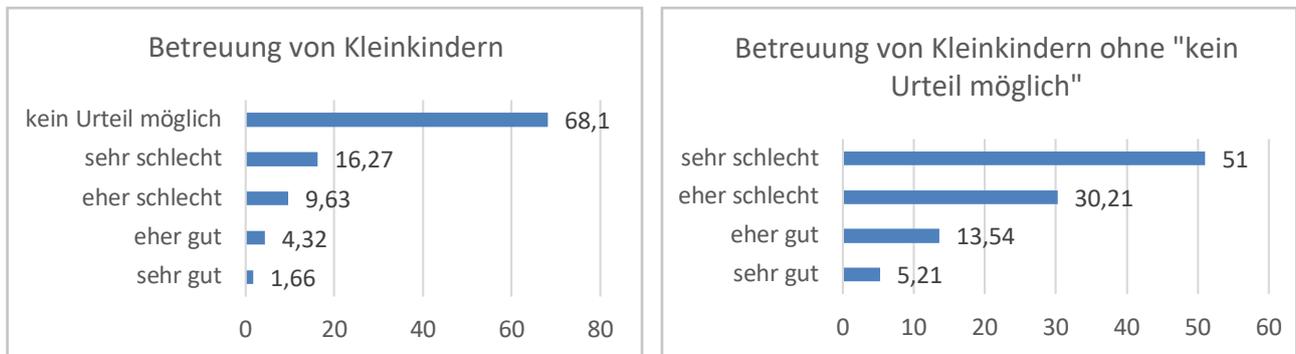
In Bezug auf das Grundschulangebot fällt auf, dass für knapp zwei Drittel der Befragten kein Urteil möglich ist. Diejenigen, die das Angebot bewerten, stehen diesem eher kritisch gegenüber. Knapp zwei Drittel betrachten das Angebot als „eher schlecht“ (34%) oder gar als „sehr schlecht“ (32%). Nichtsdestotrotz ist das Gesamtbild nicht eindeutig, denn mehr als ein Viertel geben an, dass das Grundschulangebot „eher gut“ sei. Ein kleiner Teil der Befragten bewertet es sogar mit „sehr gut“. Nichtsdestotrotz ist das Gesamtbild nicht eindeutig, denn mehr als ein Viertel geben an, dass das Grundschulangebot „eher gut“ sei. Ein kleiner Teil der Befragten bewertet es sogar mit „sehr gut“.

## 5.3.6 Betreuung von Kleinkindern (unter 3-Jährige)



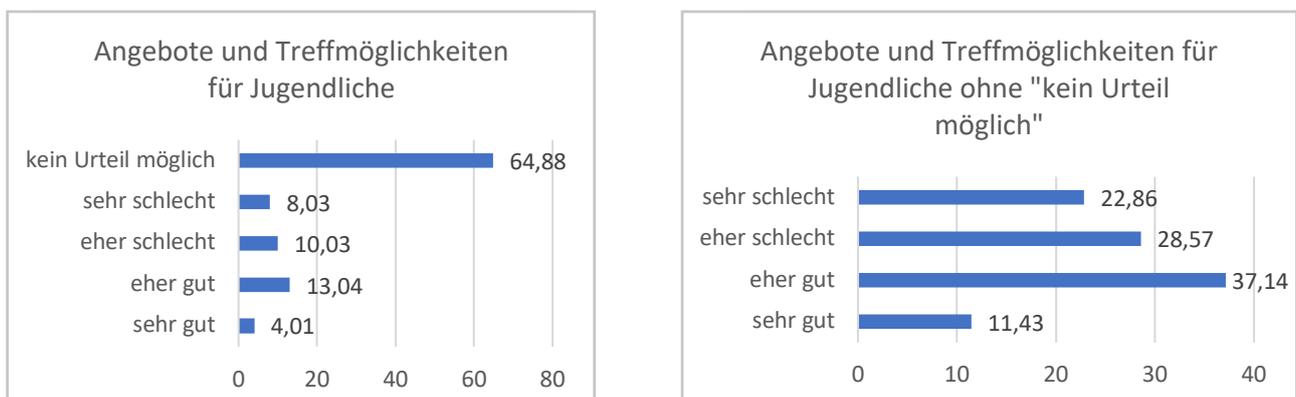
Ähnlich wie bei der Bewertung des Grundschulangebots ist auch mit Blick auf die Betreuung von Kleinkindern der Mehrheit „kein Urteil möglich“. Das bestehende Angebot wird von denjenigen, die eine Bewertung vornehmen, sehr kritisch gesehen. Nur eine Minderheit bewertet das Angebot als „sehr gut“ oder „eher gut“.

## 5.3.7 Regelangebot der Kindergärten (Drei- bis Sechsjährige)



Analog zu den bereits abgefragten Bildungs- und Betreuungsangeboten wird auch das Regelangebot der Kindergärten von denjenigen, die ein Urteil abgeben, überwiegend mit „sehr schlecht“ und „eher schlecht“ bewertet. Lediglich eine Person empfindet das Angebot als „sehr gut“. Da erneut eine große Zahl an Befragten sich kein Urteil erlauben wollte, wurde hier ebenfalls eine zusätzliche Darstellung zur Verdeutlichung erzeugt.

## 5.3.8 Angebote und Treffmöglichkeiten für Jugendliche

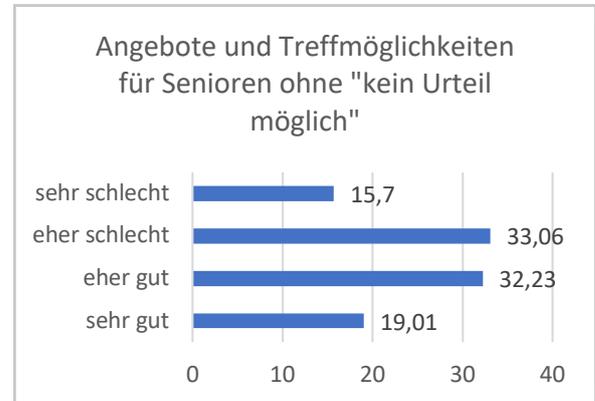
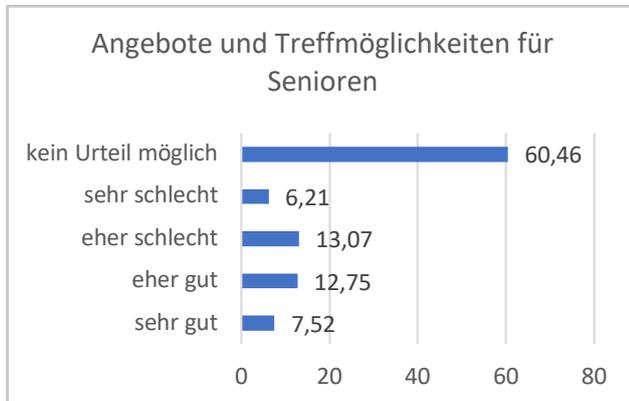


Bezüglich der Angebote und Treffmöglichkeiten für Jugendliche ist zwei Dritteln der Befragten kein Urteil möglich. Diejenigen, die das Angebot bewerteten, zeichnen ein eher unklares Bild. Während etwa eine Hälfte hier die Bewertung „sehr schlecht“ und „eher schlecht“ wählt, sieht die andere Hälfte das Bild eher positiv. Die meisten Stimmen erhält die Bewertung „eher gut“.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Bewertung des Angebots für Jugendliche bei der Umfrage ausschließlich von Nicht-Jugendlichen vorgenommen wurde. Für eine differenziertere Analyse wäre eine gezielte Beteiligung dieser Altersgruppe notwendig.

# 5

## 5.3.9 Angebote und Treffmöglichkeiten für Senior:innen

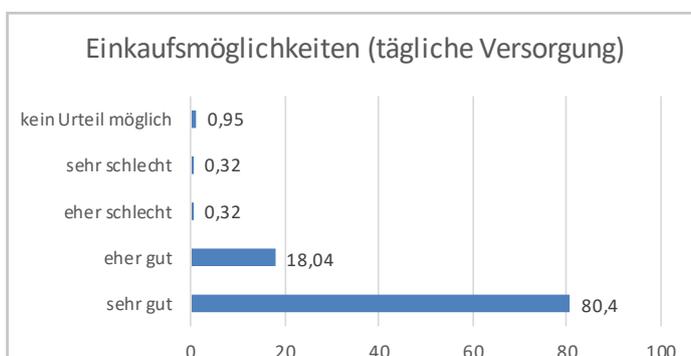


Gefragt wurde auch nach Angeboten und Treffmöglichkeiten für die älteren Generationen. Auch hier ist der Anteil derer, die sich für „kein Urteil möglich“ entscheiden, relativ hoch (60,5%). Dies ist umso erstaunlicher, als davon auszugehen ist, dass sich unter den Teilnehmenden ein merklicher Anteil an Senior:innen befindet. Mitunter deutet der hohe Anteil der Nicht-Urteilenden darauf hin, dass das bestehende Angebot nicht bekannt ist.

Wirft man einen Blick auf diejenigen, die sich ein Urteil erlauben, so zeigt sich: Etwa ein Drittel bewertet das Angebot als „eher gut“, ein anderes als „eher schlecht“. Insgesamt fällt das Urteil leicht positiv aus, da mehr Personen die Bewertung „sehr gut“ vergeben als „sehr schlecht“.

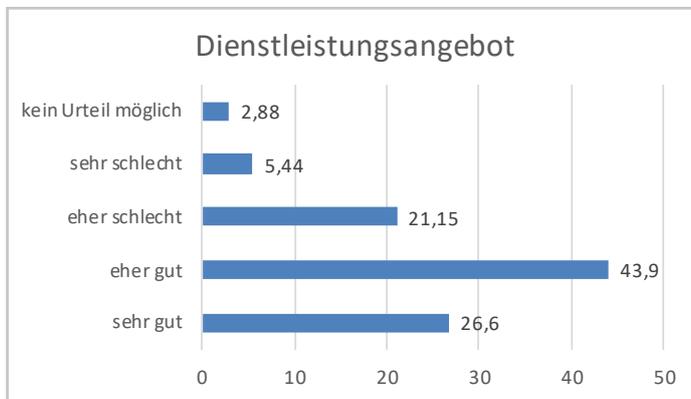
Im Vergleich zu Angeboten und Treffmöglichkeiten für Jugendliche fällt das Urteil unter den Teilnehmenden deutlich besser aus.

## 5.3.10 Einkaufsmöglichkeiten



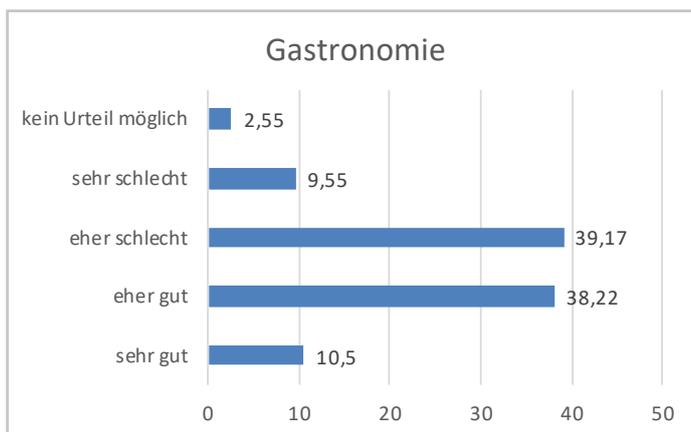
Einigkeit herrscht unter den Teilnehmenden hinsichtlich der Einkaufsmöglichkeiten. Diese werden fast ausschließlich mit „sehr gut“ (80,4%) und „eher gut“ (18,0%) bewertet. Jeweils eine Person wählt die Bewertung „eher schlecht“ bzw. „sehr schlecht“. Die Einkaufsmöglichkeiten zählen zu den drei am besten bewerteten Infrastrukturangeboten.

## 5.3.11 Dienstleistungsangebot (Friseur, Bank, etc.)



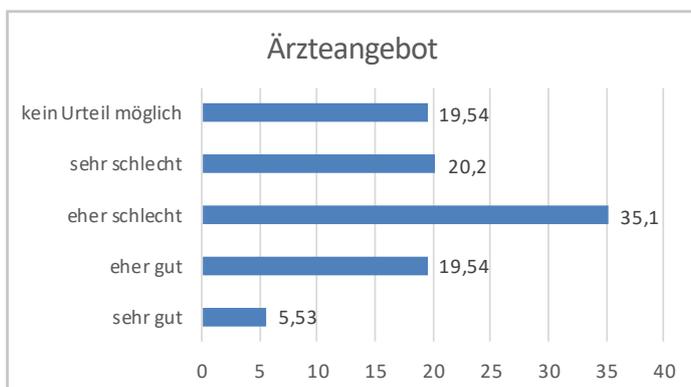
Das Dienstleistungsangebot befindet sich mit einer leicht positiven Bewertung im Mittelfeld aller bewerteten Angebote. Die Mehrheit (43,9%) bezeichnet es als „eher gut“, etwas mehr als ein Viertel (26,6%) als „sehr gut“. Jeder fünfte Teilnehmende erachtet das Angebot an Dienstleistungen als „eher schlecht“, 5,4% als „sehr schlecht“.

## 5.3.12 Gastronomie



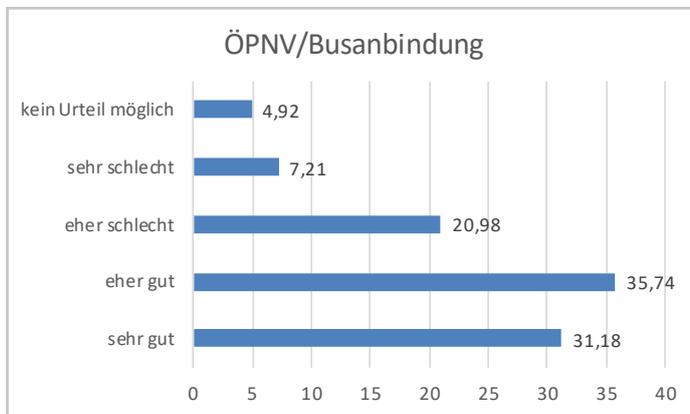
Gefragt nach einer Bewertung des gastronomischen Angebots entscheidet sich Mehrheit der Teilnehmenden für ein Urteil „in der Mitte“. Entsprechend wird die Gastronomie insgesamt weder als besonders positiv noch negativ wahrgenommen. Während knapp eine Hälfte (48,7%) der Teilnehmenden das Urteil „eher schlecht“ oder gar „sehr schlecht“ wählt, betrachtet die andere Hälfte (48,7%) die Situation als „eher gut“ oder „sehr gut“. Den übrigen Teilnehmern ist kein Urteil möglich.

## 5.3.13 Ärzteangebot



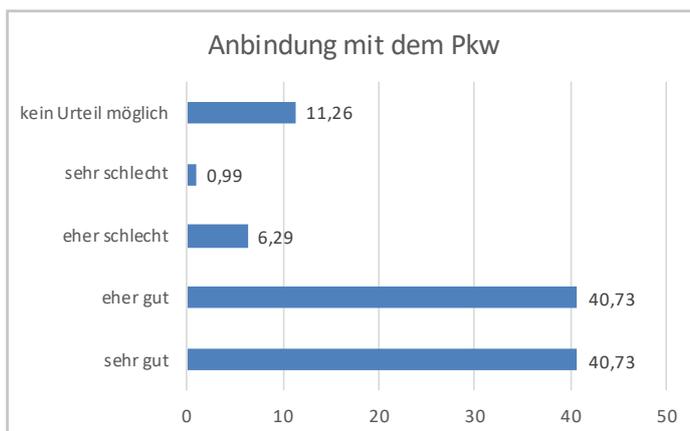
Das Ärzt:innenangebot befindet sich in der bewertenden Wahrnehmung der Teilnehmenden insgesamt eher im unteren Drittel. Mehr als ein Drittel vertritt die Ansicht, das Angebot sei „eher schlecht“, ein Fünftel betrachtet es als „sehr schlecht“. Allerdings gibt es durchaus auch positive Stimmen. Etwa ein Viertel vertritt die Ansicht, dass das Ärzteangebot mindestens „eher gut“ (19,5%) bis „sehr gut“ (5,5%) bewertet werden kann. Knapp zwanzig Prozent der Teilnehmenden ist kein Urteil möglich.

## 5.3.14 ÖPNV/Busanbindung



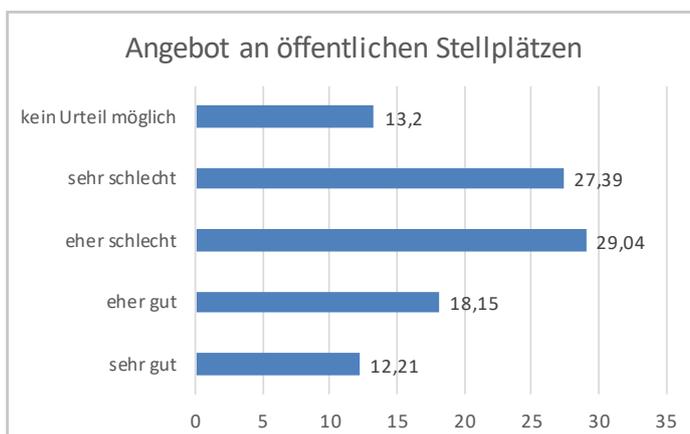
Das Angebot an ÖPNV liegt bei den Bewertungen in etwa auf dem Niveau der Dienstleistungen. Auch hier ist das Urteil insgesamt positiv, wobei die Bewertung „eher gut“ überwiegt (35,7%). Über dreißig Prozent (31,2%) bewerten das Angebot darüber hinaus als „sehr gut“. Als „eher schlecht“ wird der ÖPNV von 21 % empfunden. Etwas mehr als sieben Prozent erachten dieses als „sehr schlecht“.

## 5.3.15 Anbindung mit dem Pkw



Noch besser als der ÖPNV wird die Anbindung des Quartiers mit dem Pkw bewertet. Hier äußert sich eine klare Mehrheit von 81,5% mit einer positiven Bewertung, dabei gleich viele mit „eher gut“ und „sehr gut“. Lediglich drei Personen empfinden die Anbindung mit dem Pkw als „sehr schlecht“.

## 5.3.16 Angebot an öffentlichen Stellplätzen



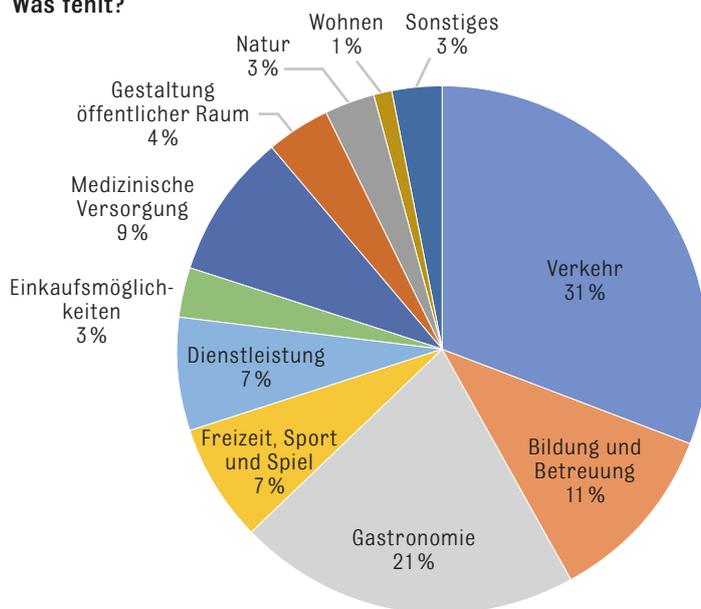
Während die Anbindung mit dem Pkw als überaus positiv betrachtet wird, trifft dieses Urteil nicht auf das Angebot an öffentlichen Stellplätzen zu. Dieses wird von mehr als der Hälfte der Teilnehmenden als „eher schlecht“ (29,0%) oder „sehr schlecht“ (27,4%) bewertet. Ob die Ursache dabei die Quantität (Anzahl der Stellplätze) oder die Qualität ist, darüber kann an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden.

# 5

## 5.4 Wünsche

### 5.4.1 Gibt es Dinge, die Sie in Ihrem Wohnumfeld vermissen?

#### Was fehlt?



Im Anschluss an die Bewertung der unterschiedlichen Infrastrukturangebote wurden die Teilnehmenden gebeten, aufzuführen, was sie im Wohnumfeld vermissen. Hier war ein Freifeld angegeben. Die Mehrheit nutzte die Gelegenheit, ein oder mehrere Anmerkungen zu hinterlassen.

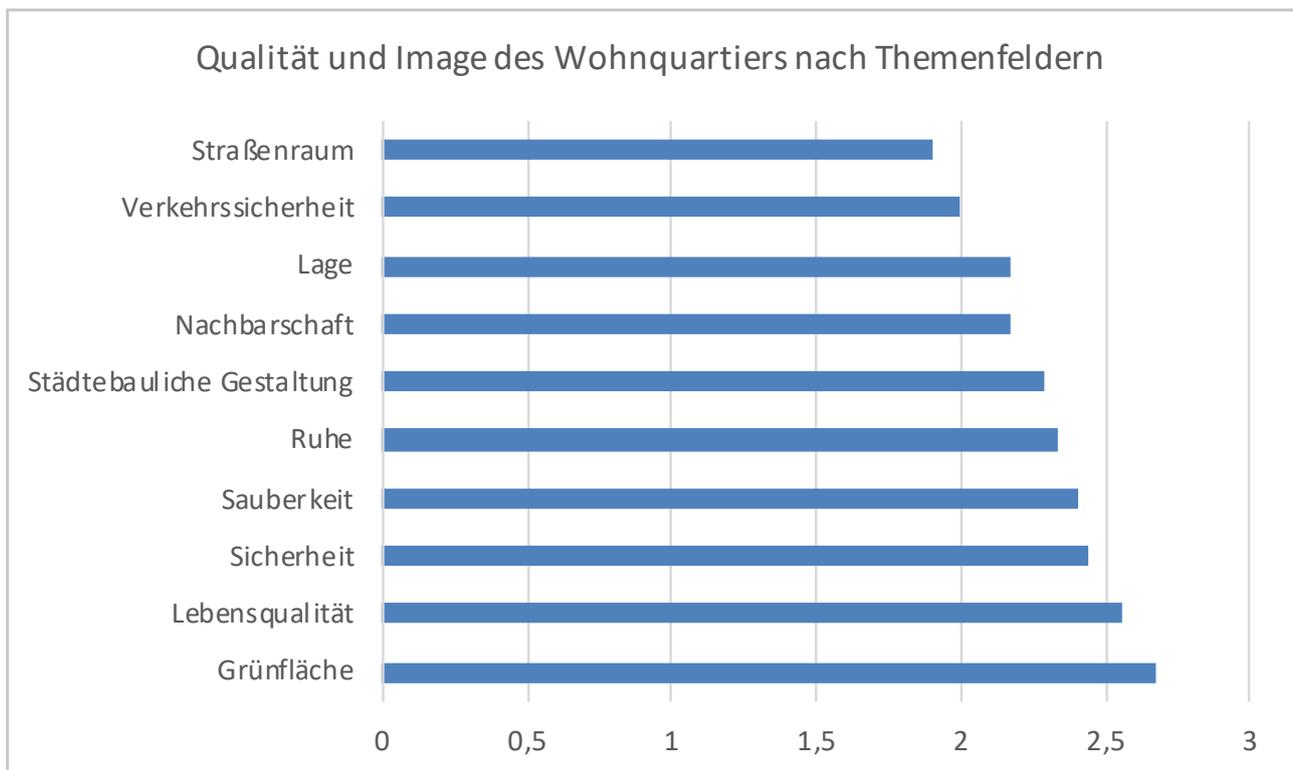
Die Anmerkungen wurden bei der Auswertung für den besseren Überblick verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet. Dabei zeigt sich:

- Die meisten Anmerkungen beziehen sich auf das Themenfeld Verkehr. Hier werden insbesondere der Mangel an Parkplätzen für Bewohner und Gäste angemerkt, aber auch die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (die Anbindung an die Straßenbahn sowie sichere Rad- und Fußwege) gewünscht.
- Am zweithäufigsten werden Anmerkungen zum Bereich Gastronomie eingebracht. Viele Teilnehmer wünschen ein Mehr an Gastronomie für ihren Stadtteil, insbesondere Restaurants, Kneipen/Bars und Cafés. Mehrfach genannt werden auch Biergärten.
- Im Handlungsfeld „Bildung und Betreuung“ wird vor allem bemängelt, dass es vor Ort keine Kita/Kindergärten und keine Grundschule gäbe. Gewünscht werden außerdem ein Jugendtreff sowie Angebote für Senior:innen.
- Vielfach vermisst wird des Weiteren eine Bank/Sparkasse bzw. ein Geldautomat. Darüber hinaus wurden dem Handlungsfeld „Dienstleistungen“ auch der geäußerte Bedarf an einer Post, einer Telefonzelle, einem Friseursalon, einem Optiker- und einem Akustikerfachgeschäft sowie der Wunsch nach einer Kirche zugeordnet.

- Mehr als 27 Äußerungen zielen auf das Fehlen eines Arztes (Hausarzt, Kinderarzt, Urologe), im besten Fall eines Ärztehauses ab. Außerdem wird ein Pflegedienst gewünscht. Diese Wünsche finden sich im Handlungsfeld „Medizinische Versorgung“ wieder.
- Das Handlungsfeld „Freizeit, Sport und Spiel“ ist breit gefächert und umfasst u. a. die Wünsche nach Sportangeboten im Allgemeinen, (Sport-)Vereinen, einem Schwimmbad, (Kultur-)Veranstaltungen, Kino, Beachvolleyballfeld, einem zusätzlichen Fußballfeld sowie einem Kicker-Spiel.
- Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum würde aus Sicht der Teilnehmenden eine bessere Straßenbeleuchtung, mehr Mülleimer und Bänke, zusätzliche öffentliche Toiletten sowie Freiflächen für Jugendliche zum Chillen beitragen.
- Einige Anmerkungen beziehen sich auch auf das Handlungsfeld „Einkaufen“. Gewünscht werden hier ein Wochenmarkt, ein Kiosk, ein Textilfachgeschäft und ein Florist.
- Zur Aufwertung der Natur vermissen einige Teilnehmende einen Zugang zu Wasser (z. B. Brunnen, Teich), mehr Bäume und Singvögel.
- Sehr wenige Teilnehmende nennen Aspekte aus dem Handlungsfeld „Wohnen“. Gewünscht werden dabei ein Studierendenwohnheim, Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser.
- Unter „Sonstiges“ gefasst ist ein Aspekt, der durchaus häufiger genannt wurde: Mehrere Teilnehmer vermissen nachbarschaftliche/intergenerationelle Treffpunkte, beispielsweise in den Räumlichkeiten der Bibliothek.

### 5.4.2 Wie bewerten Sie die Qualität und das Image Ihres direkten Wohnumfeldes bzw. Wohnquartiers?

Hier hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, die Qualität verschiedener Aspekte im Wohnumfeld gesondert auf einer Viererskala von „sehr gut“ bis „sehr schlecht“ zu bewerten. Bei der Auswertung wurden die Angaben analog zur Frage 8 gewichtet von 3 („sehr gut“) bis 0 („sehr schlecht“), wobei die Angabe „kein Urteil möglich“ nicht einbezogen wurde.

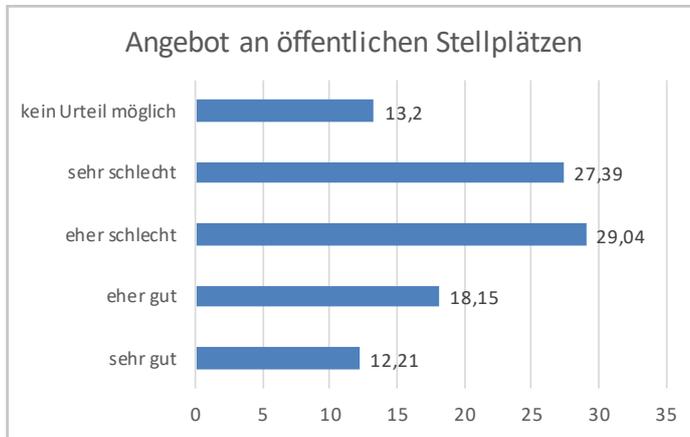


Der Vergleich aller Themenfelder macht deutlich: Insgesamt werden die Qualität und das Image des Wohnquartiers Hubland in allen Aspekten im Durchschnitt mit „gut“ bis „sehr gut“ bewertet. Am höchsten werden die Qualität der Grünflächen (2,67 von max. 3,0) sowie die Lebensqualität allgemein (2,56) beurteilt. Auch die Faktoren Sicherheit und Sauberkeit werden sehr positiv gesehen. Wenig überraschend erhalten die Aspekte „Straßenraum“ und „Verkehrssicherheit“ die vergleichsweise schlechtesten Bewertungen. Hier hatte sich bereits in der vorherigen Frage gezeigt, dass u. a. ein großer Bedarf an Parkplätzen besteht.

Im Folgenden soll ein kurzer Blick auf die einzelnen Themenfelder geworfen werden.

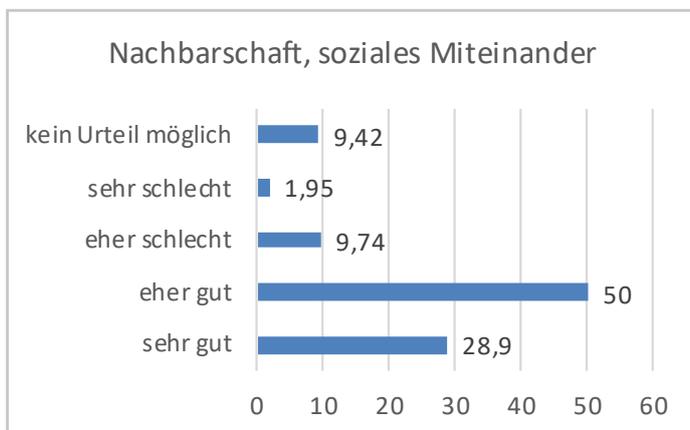
# 5

## 5.4.3 Städtebauliche Gestaltung



Die städtebauliche Gestaltung wird von einer breiten Mehrheit mit „eher gut“ (45,9%) bzw. „sehr gut“ (41,4%) eingeschätzt. Lediglich vier Personen beurteilen diese als schlecht.

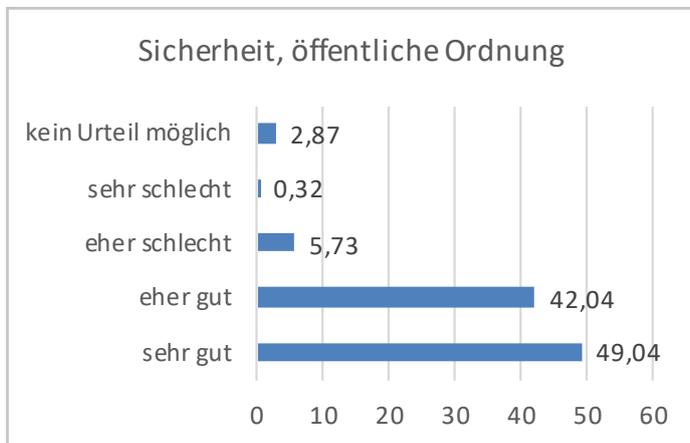
## 5.4.4 Nachbarschaft, nachbarschaftliches Miteinander



Ähnlich gut fällt die Bewertung der Nachbarschaft aus. Auch hier beurteilt das Gros der Teilnehmenden das soziale Miteinander mit „eher gut“ (50%) und sehr gut (28,9%). Dazu passen auch das Bedürfnis nach einem Treffpunkt, Veranstaltungen oder Vereinen.

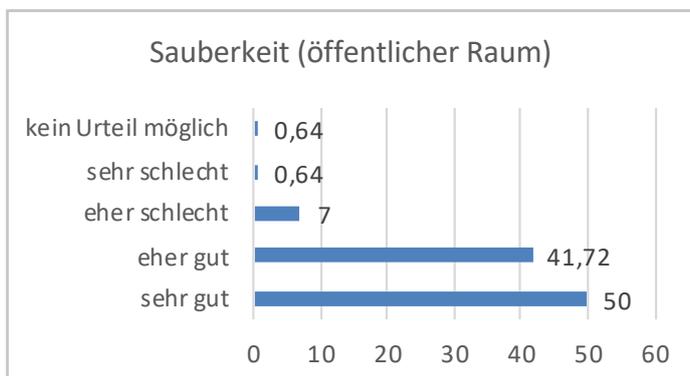
# 5

## 5.4.5 Sicherheit, öffentliche Ordnung



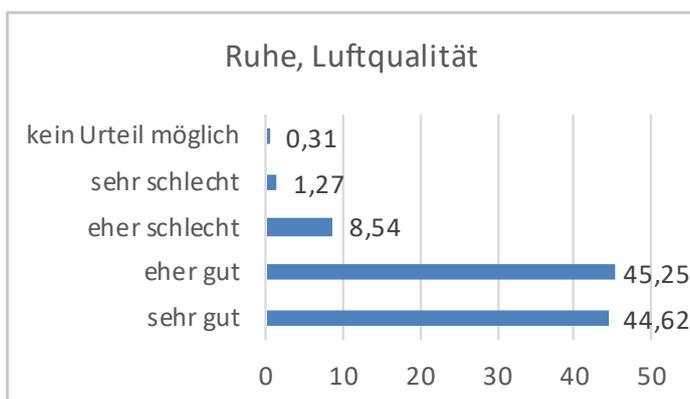
Die große Mehrheit der Teilnehmenden fühlt sich in ihrem Wohnumfeld sicher. Lediglich eine Person beurteilt diesen Aspekt mit „sehr schlecht“.

## 5.4.6 Sauberkeit



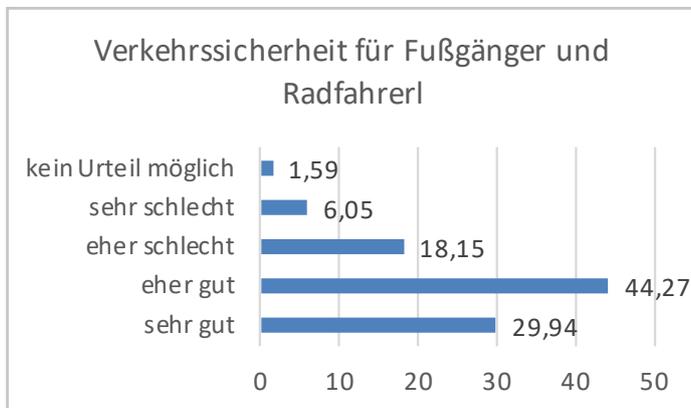
Auch die Sauberkeit des Wohnumfeldes wird von der Hälfte der Teilnehmenden mit „sehr gut“ bewertet. Knapp 42% beurteilen diese mit „eher gut“.

## 5.4.7 Ruhe, Luftqualität



Die Aspekte „Ruhe“ und „Luftqualität“ werden von etwa 90% der Teilnehmer mit mindestens „eher gut“ (45,3%) bzw. „sehr gut“ (44,6%) eingeschätzt.

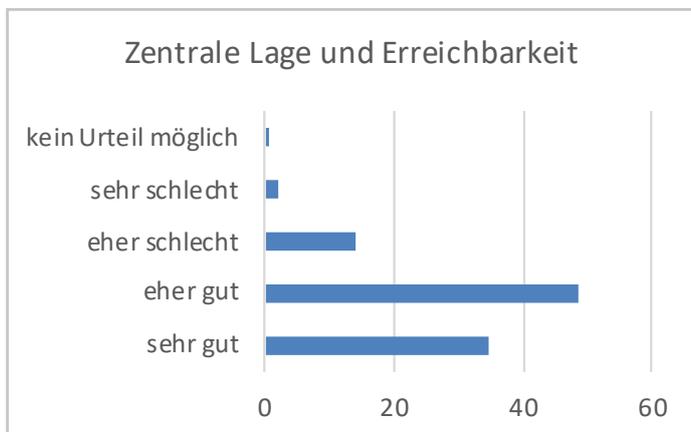
### 5.4.8 Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer



Wie bereits der Überblick über alle Aspekte deutlich zeigen konnte, wird das Thema „Verkehrssicherheit“ vergleichsweise schlechter bewertet. Nichtsdestotrotz ist die häufigste Bewertung ein „eher gut“ (44,3%), gefolgt von „sehr gut“ (30%).

Verbesserungsvorschläge (Frage 8) bezogen sich u. a. auf das Anlegen von Zebrastreifen und Ampeln sowie den Ausbau des Radwegenetzes. Mehrfach erwähnt wurde auch der Wunsch nach einem sicheren Schulweg.

### 5.4.9 Lage und Erreichbarkeit

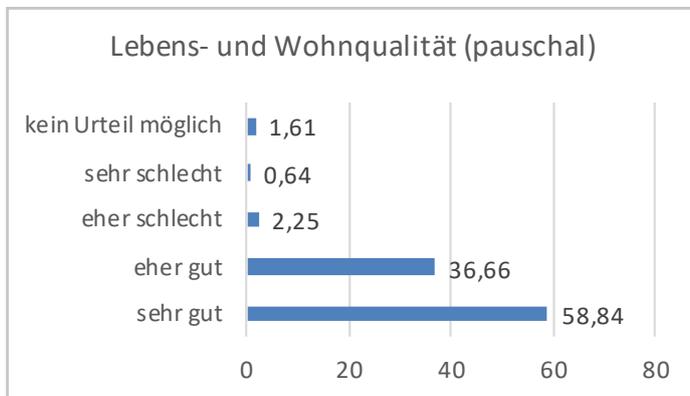


Bereits die Auswertung der Frage 8 hat ergeben, dass die Erreichbarkeit des Quartiers mit dem Pkw überwiegend positiv bewertet wurde. Dieses Ergebnis zeigt sich bei der qualitativen Einschätzung der Lage und Erreichbarkeit. Die Bewertung „eher schlecht“ könnte sich dabei auf den ÖPNV beziehen.

Hier war in Frage 8 bereits der Wunsch nach einer häufigeren Taktung (auch nachts und an Wochenenden) und mehr Verbindungen sowie einem Anschluss an das Straßennetz geäußert worden.

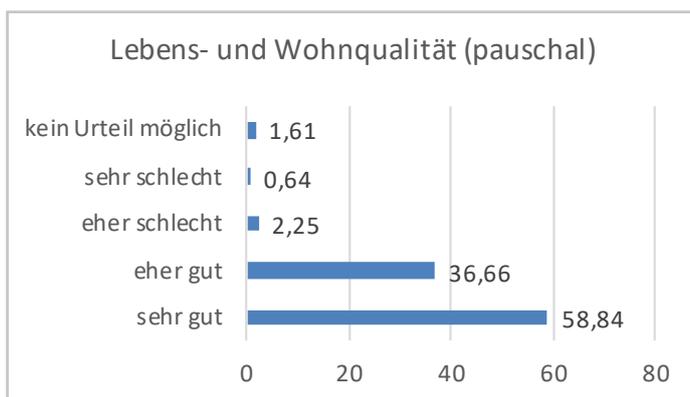
# 5

## 5.4.10 Lebens- und Wohnqualität (allgemein)



Die Lebens- und Wohnqualität wird überwiegend mit „sehr gut“ eingeschätzt. (58,9%). Etwas mehr als ein Drittel der Teilnehmenden beurteilt diese mit „eher gut“.

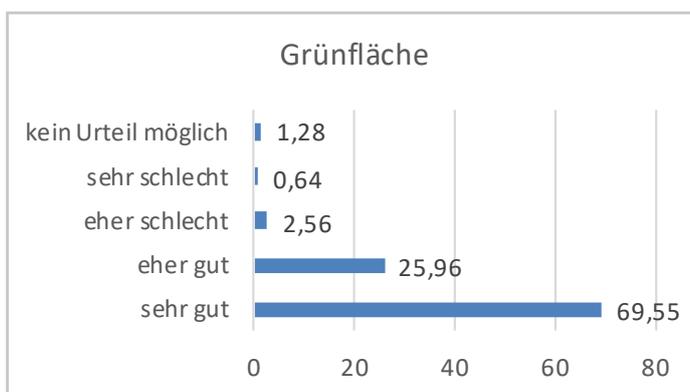
## 5.4.11 Straßenraum



Als Vorletztes wurde nach der Qualität des Straßenraums gefragt. Im Vergleich zu den anderen Aspekten wird dieser am schlechtesten bewertet, auch wenn die Angabe „eher gut“ von der Hälfte der Teilnehmenden geteilt wird.

Es ist zu vermuten, dass hier der Wunsch nach einer besseren Parkraumregelung bzw. nach mehr Parkplätzen für Bewohner und Gäste eine gewisse Rolle spielt.

## 5.4.12 Grünfläche



Am besten bewertet wird die Qualität der Grünflächen. Mehr als zwei Drittel beurteilen diese mit „sehr gut“, ein weiteres Viertel der Teilnehmer mit „eher gut“. Lediglich zwei Teilnehmende schätzen diese als „sehr schlecht“ ein.

## 5.5 Erläuterungen

Anschließend hatten die Teilnehmer:innen erneut die Gelegenheit, Kommentare zur Erläuterung zu hinterlassen. Dabei zeigt sich, dass auch hier das Handlungsfeld Verkehr und Mobilität dominiert. Folgende Wünsche, Meinungen und Ideen wurden hier geäußert (ähnliche Wortmeldungen wurden zusammengefasst):

### 5.5.1 Verkehr und Mobilität

#### **Fließender Verkehr**

- Mehr Verkehrsüberwachung wäre wichtig (u. a. Dr.- Georg-Fuchs-Str.).
- Sehr schmale Durchfahrtstraßen und parkende Autos behindern den Begegnungsverkehr.
- Verkehrsberuhigung vorantreiben (insbesondere Rottendorfer Straße).
- Straßenschäden beseitigen (u. a. Rottendorfer Straße).
- Mehr Zuzug könnte zu weiterer Verkehrszunahme führen.
- Ein „Vorfahrt-Achten“-Schild bei der Ausfahrt aus der REWE-Tiefgarage auf die Rottendorfer Str. wäre sinnvoll, da es häufig zu Missverständnissen kommt.
- Verkehr Stadt-Hubland-Gerbrunn wird langfristig sehr problematisch.
- Sperrung der Alten Fensterstraße für Liefer-, Soziale-, Medizinische Dienste, Taxen etc. führt zu Schwierigkeiten.

#### **Ruhender Verkehr**

- Es gibt zu viele Wildparker (u. a. in Spielstraßen, auf Fußwegen).
- Mehr (öffentliche und Bewohner-) Parkplätze sind notwendig (u. a. Franz-Brentano-Straße).
- Mehr Kontrollen (insbesondere auf Rottendorfer Straße) würden die Sicherheit insbesondere der Fußgänger erhöhen.
- Kurzzeitparkplätze zum Be- und Entladen wären sinnvoll.
- Zu viele Parkplätze auf der Rottendorfer-Straße führen zu Engstellen.

- Bei öffentlichen Parkmöglichkeiten wäre eine Zeitbegrenzung wünschenswert.
- Auf der Alten Fernstraße wäre ein einseitiges Halteverbot super.

### **Wege**

- Bessere Beleuchtung (u. a. der Fußwege auf dem Landesgartenschau Gelände) wären sinnvoll.
- Barrierefreiheit fördern.
- Mehr Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (Ampel, Zebrastreifen) würden die Verkehrssicherheit erhöhen (z.B. Rottendorfer Str.).
- Es gibt zu wenig Radwege.
- Gefahrenstellen für Kinder beseitigen: u. a. Einfahrt Hublandcenterparkplatz, Einfahrt Tiefgarage, Kreuzung Rottendorfer Tor, Abbiegung der Rottendorfer Str. bei der Alten Fernstraße, Übergang Kubus -> Schneckenspielplatz: Bitte mehr Zebrastreifen oder Bremshügel. Gerade am Wochenende, wenn viel los ist, ist die Lage sehr unübersichtlich. Schulkinder können nicht allein zur Mönchbergschule (Rottendorfer Tor) laufen.
- Es besteht Gefahr für Kinder, auch bei Tempo 30-Zone, insbesondere auf der Rottendorfer Straße, von der Abzweigung Elisabeth-Scheuring-Straße bis zur Kurvenmündung.
- Manche Wege über das LGS-Gelände sind sehr matschig und nicht geschottert oder befestigt.
- Keine Anbindung an Unigeländer, viele Trampelpfade aufgrund fehlender Wege.

### **ÖPNV**

- Busfahrplan optimieren (insbesondere außerhalb der Kernzeiten).
- Ein kostengünstiges Jahresticket für den ÖPNV wäre gut, ähnlich wie das Semesterticket für Studierende.
- ÖPNV-Anbindung sollte unbedingt verbessert werden! 30-Minuten-Takt ist oft schlecht, wenn man umsteigt.

## 5.5.2 Freiraum

### Öffentlicher Raum

- Mehr Grill- und Picknickplätze mit Schatten und Sitzmöglichkeiten wären toll.
- Vandalismus („Saufgelage“) verhindern.
- Grünflächen rund um den Terrassenpark (Streuobstwiese, Spielplatz sowie dahinter und davor) sind sehr schön. Großer Park (zwischen Supermärkten und Uni): erfreulich, dass es so viel Grün gibt. Schön auch das Wasserspiel und die Büsche und Bäume, die hoffentlich bald die hässlichen Ungebäude verdecken. Gerade im Winterhalbjahr wirkt der Park jedoch mit den langen geraden Betonwegen (flankiert von Betonsteinen) und den Stadtbauhäusern im Stil Trabantenstadt etwas steril. Hier hätte man mit Natursteinelementen, geschwungenen Schotter- oder Pflasterwegen, Blumeninseln, noch mehr Büschen und Bäumen etwas mehr Flair in den Park bringen können. Siehe Englischer Garten München.
- Städtebau für dieses Jahrhundert ist zu sehr am Auto und zu wenig an Fußgängern und Radfahrern orientiert.
- Der Park ist sehr offen und die große Grünfläche sehr leer. Da wären abgegrenzte Bereiche mit mehr Sitzmöglichkeiten schöner.
- Unnötige Grünflächen bei großem Park, die als Parkflächen genutzt werden könnten.
- Mehr Kontaktmöglichkeiten zu den anderen Bewohnern bei beispielsweise Community Event. Mehr Treffpunkte im öffentlichen Raum schaffen.
- Es gibt viele Spielplätze, aber wenig Angebote für Senior:innen.
- Der Jugend fehlen Orte zum Feiern.
- Auf der großen Grünfläche stehen kaum Bäume, Sträucher: sehr glatt und steril – seelenlos!
- Müllentsorgung (Haushaltsmüll) ist immer eine Sache von Schnelligkeit. Besonders die gelben und blauen Container sind sehr schnell überfüllt. (Müll liegt dann oft daneben.)

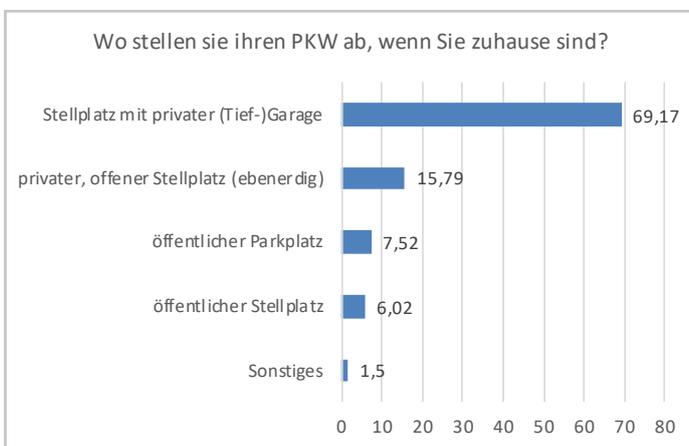
## 5.5.3 Wohnen

- Mehr staatlich geförderter Wohnraum auf dem Hubland würde zur Entspannung der Wohnsituation in Würzburg beitragen.
- Bebauung ist sehr eng.

- Quadratmeter-Mietpreise sollten eingeführt werden.
- Mehr Solaranlagen wären wünschenswert.
- Die Ruhe wird durch den regelmäßigen Einsatz von Laubbläsern sehr gestört. Diese werden von der Stadt sehr häufig eingesetzt und das genau in der Mittagszeit.

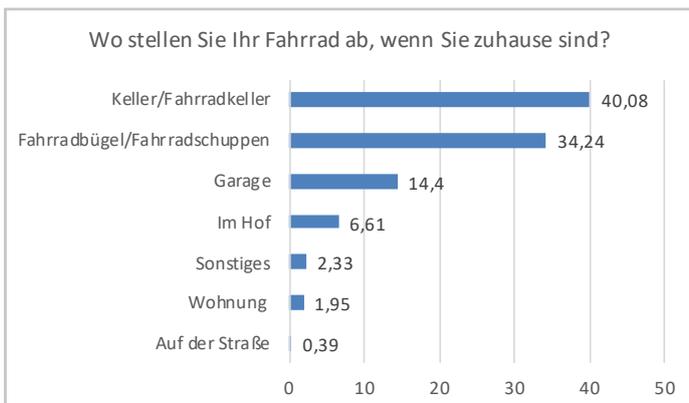
## 5.6 Fragen zur Parkierung und zu Verkehrsmitteln

### 5.6.1 Wo stellen Sie Ihren Pkw ab, wenn Sie zu Hause sind?



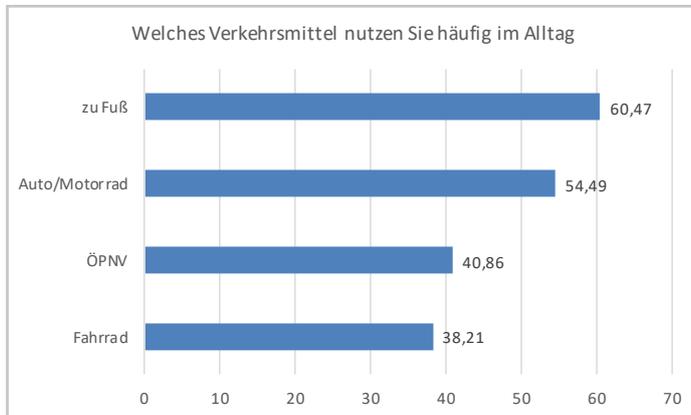
Das Thema Parken und Parkplätze bewegt viele Teilnehmende. Besonders häufig wird dabei bemängelt, dass zu viele Autos ungeordnet (und unerlaubt) auf Straßen und öffentlichen Plätzen parken. Mehr als zwei Drittel der Befragten (60,2%) gibt an, ihren Pkw auf einem Stellplatz mit privater (Tief-)Garage zu parken. Lediglich sechs Prozent hingegen parken auf einem öffentlichen Stellplatz.

### 5.6.2 Wo stellen Sie Ihr Fahrrad ab, wenn Sie zu Hause sind?



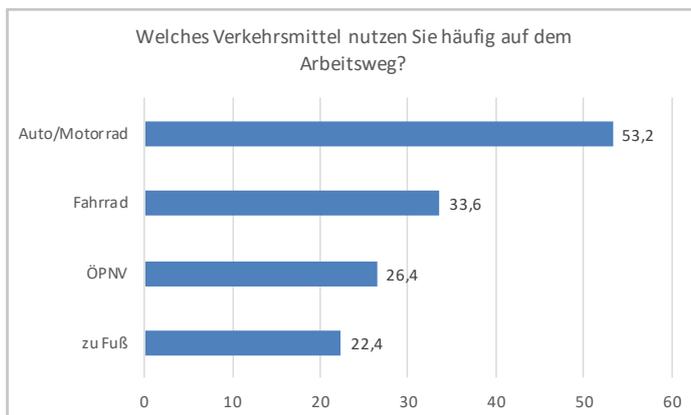
Das Gros der Teilnehmenden stellt ihr Rad in einem abgeschlossenen Raum ab, entweder im Keller/Fahrradkeller (40,1%), an einem Fahrradbügel/in einem Fahrradschuppen (34,2%) in der Garage (14,4%) oder in der Wohnung (2%). Hingegen ist die Straße oder der Hof für weniger als zehn Prozent der Teilnehmer ein regelmäßiger Radabstellplatz.

### 5.6.3 Welches Verkehrsmittel nutzen Sie häufig im Alltag?



Alle angegebenen Verkehrsmittel werden von den Befragten im Alltag rege genutzt. Über die Hälfte der Teilnehmenden nutzt häufig das Auto (54,5%) oder geht zu Fuß (54,5%). Mehr als ein Drittel nutzt den ÖPNV und/oder das Fahrrad. Mehrfachnennungen waren möglich.

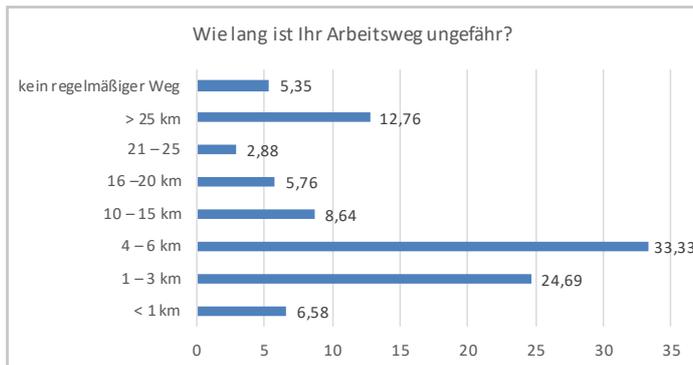
### 5.6.4 Welches Verkehrsmittel nutzen Sie häufig auf dem Arbeitsweg?



Auch auf dem Weg zur Arbeit kommen alle angegebenen Verkehrsmittel zum Einsatz. Allerdings zeigt sich hier, dass das Auto mit 53,2% eine weit wichtigere Rolle einnimmt, während nur 22,4% zu Fuß zur Arbeit gehen (können). Das Fahrrad nimmt als Transportmittel hier eine wichtigere Rolle ein. 33,6% der Befragten geben an, dieses Verkehrsmittel häufig auf dem Arbeitsweg zu nutzen. Auch hier waren Mehrfachnennungen möglich.

## 5.6.5 Wie weit ist der Arbeitsweg ungefähr?

Die Wahl des Verkehrsmittels hängt in den meisten Fällen maßgeblich von der Entfernung ab, die zurückgelegt werden muss.



Fast zwei Drittel aller Befragten geben an, dass ihr Arbeitsweg weniger als 6 km lang ist. 5,4 % äußern sich dahingehend, dass sie keinen regelmäßigen Weg zur Arbeit zurücklegen (z. B. Rentner, Menschen im Homeoffice, Hausfrauen/-männer).

- Die Kurzstrecken (unter 1 km) werden nach Angaben der Befragten überwiegend mit dem Rad oder zu Fuß bewältigt. Niemand gibt an, für diesen Weg das Auto/Motorrad zu nutzen. Gleiches gilt für den ÖPNV. Als Wegedauer wird hier überwiegend eine Zeit von unter zehn Minuten angegeben.
- Die Strecke von 1 bis 3 km wird von einem Viertel der Beteiligten als Arbeitsweg angegeben. Mehr als die Hälfte nutzt dafür das Fahrrad (58%), geht den Weg zu Fuß (43,3%) oder fährt mit dem ÖPNV (33,3%). Das Auto kommt bei einem Viertel dieser Personengruppe zum Einsatz. Das Zeitfenster liegt zwischen unter zehn Minuten (mit Pkw/Motorrad) bis zu 50 Minuten (mit ÖPNV oder zu Fuß).
- Die meisten Teilnehmenden haben einen Arbeitsweg von 4 bis 6 km zu bewältigen. Hier dominiert das Auto/Motorrad (58%), gefolgt vom Fahrrad (35,8%) und dem ÖPNV (30,9%). Acht Befragte geben an, auch diese Strecke zu Fuß zu gehen.
- Bei allen Strecken über 10 km stellt das Auto das Hauptverkehrsmittel dar. Erstaunlich ist, dass der ÖPNV hier nahezu keine Rolle spielt.

Geht man davon aus, dass in der Regel ein Weg von unter drei Kilometern nicht mit dem Pkw/Motorrad zurückgelegt werden muss, dann besteht hier ein Potenzial, zukünftig den motorisierten Individualverkehr weiter zu reduzieren – und auf diese Weise auch CO<sub>2</sub> einzusparen.

Luftbild Stand: 10/2022



Quelle: © Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

# 6 BILDDOKUMENTATION



## Bilder



Mobilstation 1 / Studierendenwohnheim

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Fußwegeverbindungen Quartier I

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021

# 6



Hotelneubau Quartier I

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Alter Park Quartier I

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Alter Park Quartier I

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Zentraler Quartiersplatz

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Cube Gründerzentrum ZDI

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Nahversorgungszentrum

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021

# 6



Treffpunkt Tower

Quelle: Stefan Müller-Naumann (München) 2019



Treffpunkt Tower

Quelle: Stefan Müller-Naumann (München) 2019



Terrassenpark (Grüne Oase)

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Schneckenspielplatz im Terrassenpark

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Neubau Einfamilienhäuser Quartier III

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Neubau Einfamilienhäuser Quartier III

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Neubau Mehrfamilienhäuser Quartier III

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Mobilstation 2 Quartier III

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Neubau Mehrfamilienhäuser „Holzbauzeile“ Quartier III  
Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Quartiersplatz Elferweg  
Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021



Quartiersplatz Elferweg

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Neubau Inklusionswohnen

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)

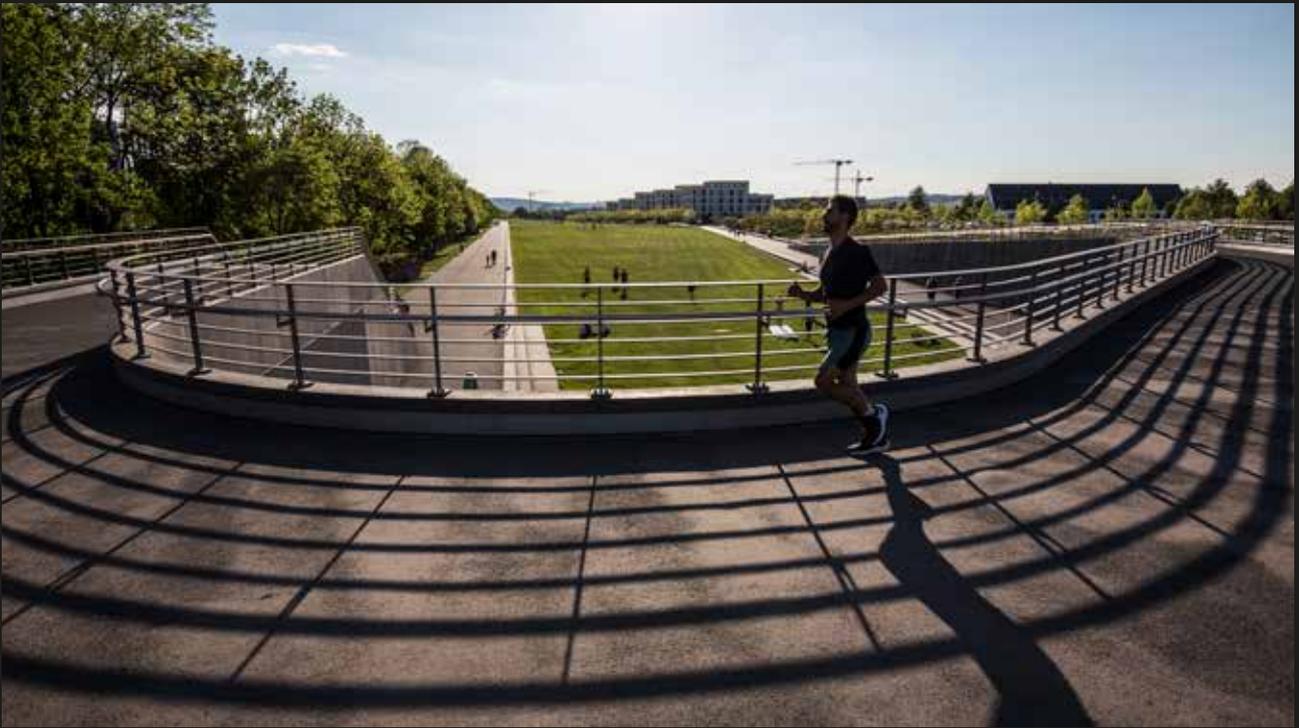
# 6



Sanierte Bestandsgebäude Wohnen am Elferweg  
Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Belvedere „Inklusionscafe“  
Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Belvedere

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Belt Walk

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Belt Walk

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Aktiv Band

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Aktiv Band

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Aktiv Band

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg)



Retentionsmulde

Quelle: Göttlicher, Creativ Fotografie (Bamberg) 2021

## Drohnenbilder Hubland Stand: 10/2022



Quelle: Stadt Würzburg  
(Baureferat/FB Tiefbau und Verkehrswesen)

## Drohnenbilder Hubland Stand: 10/2022



Quelle: Stadt Würzburg  
(Baureferat/FB Tiefbau und Verkehrswesen)

## Drohnenbilder Hubland Stand: 10/2022



Quelle: Stadt Würzburg  
(Baureferat/FB Tiefbau und Verkehrswesen)

## Drohnenbilder Hubland Stand: 10/2022



Quelle: Stadt Würzburg  
(Baureferat/FB Tiefbau und Verkehrswesen)

7

# ANHANG



## 7.1 Auswertung der Einwohnerstatistik/Bevölkerungs- und Strukturdaten

### 7.1.1 Methodisches Vorgehen

Die von der Stadt Würzburg zur Verfügung gestellten und von der KE ausgewerteten kommunalstatistischen Daten über den neuen Stadtteil Hubland wurden im Rahmen einer Sonderauswertung der Fachabteilung Statistik ermittelt. Grundlage hierfür waren statistische Daten des Stadtbezirks Frauenland, die jährlich ausgewertet werden. Das Hubland ist Teil des Stadtbezirks Frauenland und wird somit auch diesem Bezirk statistisch zugeordnet. Die Sonderauswertung der Einwohnerdaten erfolgte jahresweise für den Zeitraum 2017 bis 2020 und umfasst das gesamte Gebiet des Rahmenplans mit 140,7 ha (davon Fläche ehemaligen Leighton-Barracks 134,5 ha).

Zur Aktualisierung der Auswertungen der Jahre 2017 bis 2020 erfolgte für das Jahr 2021 eine ergänzende Auswertung. Da es sich hier um eine „Nacherfassung“ handelt, wurden die Daten des Jahres 2021 zwar inhaltlich ausgewertet und sind im Bericht auch textlich erläutert, sie sind aber nicht in den dazugehörigen Abbildungen dargestellt. Diese beinhalten ausschließlich den Zeitraum 2017 bis 2020.

Die Zahlen der Einwohnerstatistik für den neu entwickelten Stadtteil Hubland sowie die Vergleichszahlen für die Stadt Würzburg basieren auf Daten des Einwohnermeldewesens der Stadt Würzburg. Die Daten für das Jahr 2020 beziehen sich auf den Stand 31.12.2020, die Daten für 2021 auf den Stand 31.12.2021.

Die Vergleichszahlen für den Freistaat Bayern stammen vom Bayerischen Landesamt für Statistik.

### 7.1.2 Einwohner

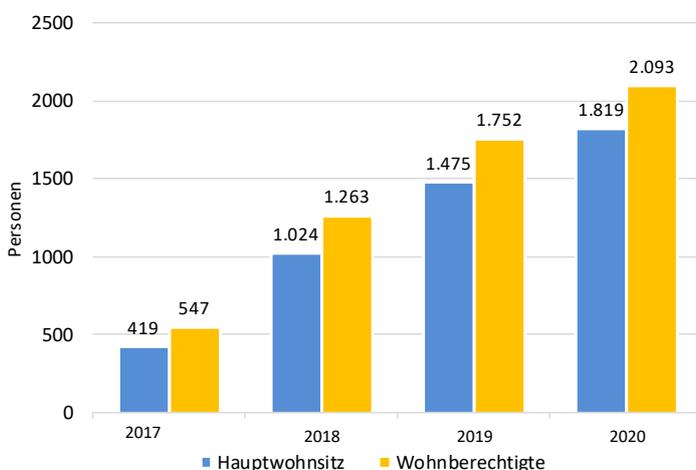


Abbildung 6: Einwohner Hauptwohnsitz und Wohnberechtigte

Im Jahr 2017 wohnten 419 Einwohnern mit Hauptwohnsitz bzw. 547 Wohnberechtigte auf dem Hubland. Zum Jahresende 2020 lebten 1.819 Personen mit Hauptwohnsitz und 2.093 Wohnberechtigte auf der Konversionsfläche.

Zur wohnberechtigten Bevölkerung zählen diejenigen Personen, die im betreffenden Gebiet eine Wohnung haben, unabhängig davon, ob es sich um eine Haupt- oder Nebenwohnung handelt.

87 Prozent der Bewohner hatten 2020 auf dem Hubland ihren Hauptwohnsitz. In der Stadt Würzburg lag der Anteil der Personen mit Hauptwohnsitz mit 90 Prozent leicht höher. 1,4 Prozent der 129.405 Einwohner von Würzburg (Hauptwohnsitz) wohnten 2020 auf dem Hubland.

Zum Jahresende 2021 war die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz auf 1.935 Personen angestiegen, die Zahl der Wohnberechtigten mit Hauptwohnsitz lag bei und 2.238 (nicht in Abb. 1 dargestellt). Insofern haben sich die Zahlen innerhalb des Untersuchungszeitraums vervierfacht. Dies belegt auch die Intensität der raschen Entwicklung und Aufsiedlung des Hublands.

### 7.1.3 Geburten

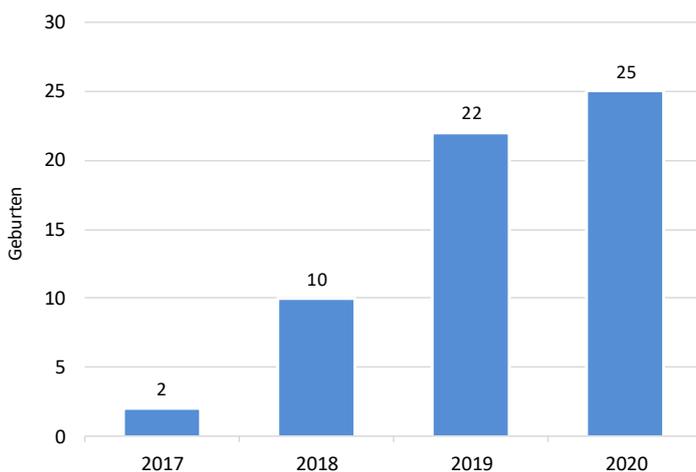


Abbildung 7: Geburten

Wurden im Jahr 2017 auf dem Hubland nur 2 Geburten gezählt, so waren es im Jahr 2020 bereits 25 Geburten. Dies sind knapp 2 Prozent der gesamtstädtischen Geburten im Jahr 2020. Bei einem Einwohneranteil von gerade einmal 1,4 Prozent wird deutlich, dass im neuen Stadtteil überdurchschnittlich viele Kinder geboren werden. Im Jahr 2021 lag die Zahl der Geburten bereits bei 32 (nicht in Abb. 2 dargestellt).

Die Entwicklung der Geburtenzahlen verläuft natürlich parallel zu den Zuzügen bzw. dem Zuwachs der Einwohner, insbesondere der Frauen auf dem Hubland. Weitere Gründe hierfür liegen sicherlich auch in einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Frauen im „gebärfähigen Alter“ sowie auch in der höheren Geburtenziffer.

Nachfolgend betrachtet wird die Zahl an Geburten für das Jahr 2020 je 1.000 Einwohner.

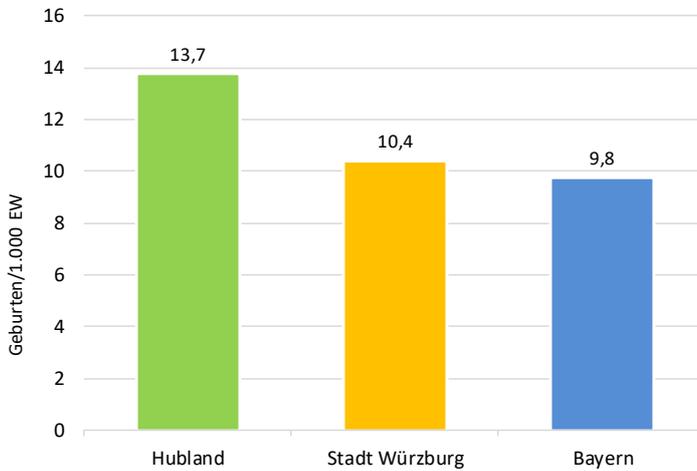


Abbildung 8: Geburten je 1.000 EW 2020

Auf dem Hubland wurden 2020 je 1.000 Einwohner 13,7 Geburten gezählt. Dies sind deutlich mehr als in der Stadt Würzburg (10,4). Im Freistaat Bayern liegt die einwohnerbezogene Geburtenzahl mit 9,8 nochmals niedriger.

Insgesamt handelt somit bei der Quartiersentwicklung des Hublands um einen „jungen Stadtteil“ mit überdurchschnittlicher Geburtenrate, in dem junge Familien wohnen.

#### 7.1.4 Zuzüge

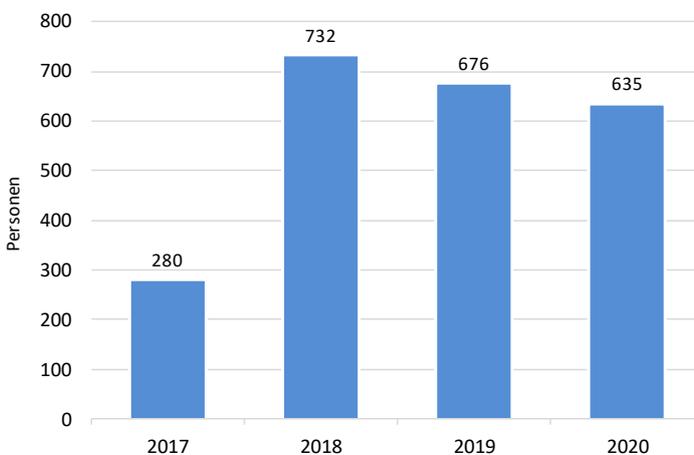


Abbildung 9: Jährliche Zuzüge seit 2017

Für den Zeitraum 2017 bis 2020 wurden insgesamt 2.323 Zuzüge gezählt. Im Jahr 2021 betrug die Zahl der Zuzüge nochmals 415 Personen (nicht in Abb. 4 dargestellt).

Bei 280 Zuzügen im Jahr 2017 und bei einem gleichzeitigen Einwohnerstand von 419 Personen (Hauptwohnsitz) bzw. 547 Personen (Wohnberechtigte) Ende des Jahres 2017 wird erkennbar, dass bereits vor dem Jahr 2017 Personen auf dem Hubland wohnten bzw. zugezogen waren. Dies waren Studierende im Studierendenwohnheim auf dem Universitätsgelände „Campus Nord“ (Umnutzung eines ehemaligen Mannschaftsgebäudes der US-Streitkräfte) bzw. im Neubau des Studierendenwohnheims (Bauherr Studentenwerk Würzburg) an der Landsteiner Straße (Quartier VI) mit Erstbezug zum Wintersemester 2016/2017). Die Zahl an jährlichen Zuzügen hat in den letzten vier Jahren 2018 bis 2021 etwas abgenommen. Die Zuzugszahlen hängen direkt von den einzelnen Baufertigstellungen und dem jährlich angebotenen bezugsfähigen Wohnraum ab.

Die Entwicklung der Zahlen der Zuzüge und der Einwohner auf dem Hubland wird in den kommenden Jahren wesentlich von der Realisierung der weiteren Wohnbaumaßnahmen „nördlich des Towers“, „Wohnen am Terrassenpark“, Reihen- und Vervollständigung der Einfamilienhausbebauung Quartier III, Stadtbau II, Geschosswohnungsbauten Quartier VI sowie von der Erschließung und Entwicklung der beiden letzten Wohnquartiere IV und V bestimmt werden.

### 7.1.5 Fortzüge

Zu den Fortzügen aus dem Stadtquartier Hubland liegen keine statischen Primärdaten vor, da diese nicht gesondert erfasst werden.

Eine grobe Abschätzung zur Zahl an Fortzügen ermöglicht die Gegenüberstellung der Bestandsbevölkerung vor 2017, zuzüglich der Zuzüge und der Geburten in den Jahren 2017 bis 2020. Dies gegenübergestellt mit der aktuellen Einwohnerzahl/Wohnberechtigte (Stand: 31.12.2020).

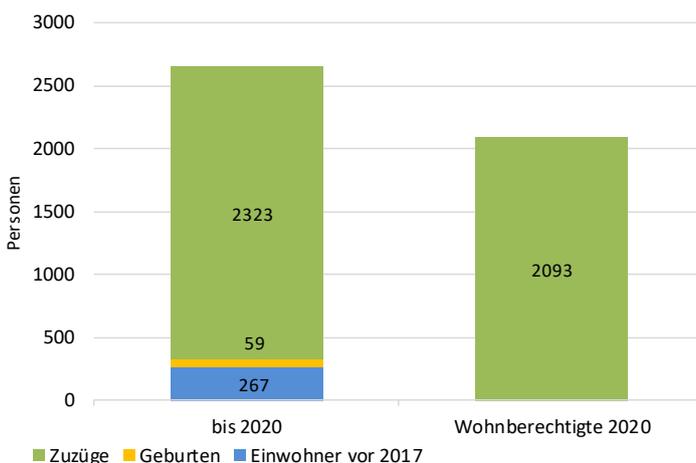


Abbildung 10: Bestandsbevölkerung, Zuzüge und Geburten im Vergleich zu den Wohnberechtigten 2020

Der Zahl von insgesamt 2.649 potenziellen Einwohnern bis 2020 stehen tatsächlich nur 2.093 Wohnberechtigte zum 31.12.2020 gegenüber. Demnach müssen bereits rund 550 Personen wieder aus dem Hubland fortgezogen sein. Diese hohe Zahl des Wegzugs deutet grundsätzlich auf eine sehr hohe Mobilität bzw. Fluktuation der Bevölkerung auf dem Hubland hin.

Dies kann eigentlich nur damit erklärt werden, dass auf dem Hubland in den neu gebauten Studierendenwohnheimen und Appartements sehr viele Studierende wohnen bzw. gemeldet sind. Diese zeigen grundsätzlich ein „hohes Mobilitätsverhalten“ (z. B. häufige Universitäts- bzw. Studienortswechsel nach Semesterende).

Wie die parallel durchgeführten Expertengespräche mit den Vertreter:innen des Studierendenwerks bzw. der Studierendenvertretung ergeben haben, ist in 2020 aber ein „coronabedingter Sondereffekt“ eingetreten. Aufgrund des coronabedingten „Lockdowns“ und der Einstellung des Lehrbetriebs an der Universität Würzburg haben vor allem Studierende aus dem Ausland „fluchtartig“ den Universitätsstandort Würzburg verlassen bzw. sind weggezogen. In den Studierendenwohnheimen am Hubland hat dies zu Leerständen von bis zu 75% und mehr geführt.

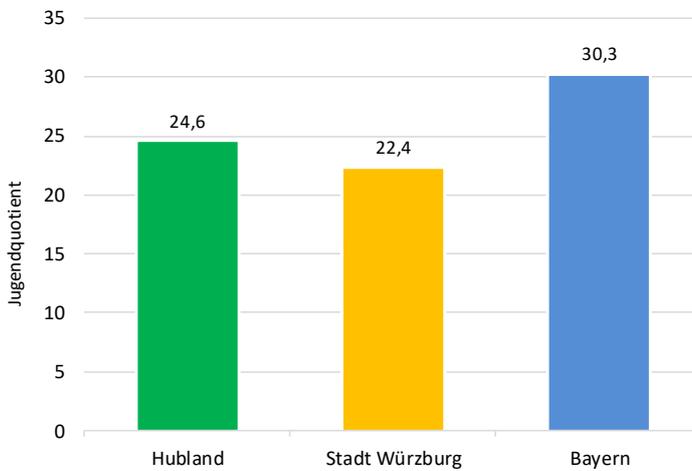


Abbildung 11: Jugendquotient 2020

Der Jugendquotient (Anteil der Jugendlichen an der Zahl der Personen im Erwerbsalter zwischen 20 bis 60 Jahren) als ein weiterer Indikator für einen „jungen Stadtteil“ auf dem Hubland beträgt 24,6% und ist somit höher als in der Stadt Würzburg. Jedoch erreicht dieser Indikator landesweit mit 30,3% einen wesentlich höheren Wert. Dies liegt vor allem daran, dass im Landesdurchschnitt deutlich weniger Personen im Erwerbsalter leben und sich dort die Relation zugunsten der „unter 20-Jährigen“ verschiebt.

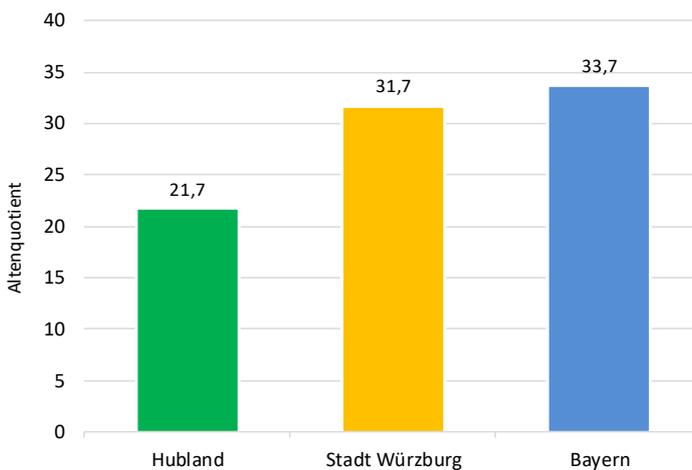


Abbildung 12: Altenquotient 2020

Beim Altenquotient von 21,7% (Anteil der Personen im Alter ab 65 Jahren an der Zahl der Personen im Erwerbsalter zwischen 20 bis 60 Jahren) zeigt sich vor allem die geringe Zahl an älteren Bewohnern auf dem Hubland. In der Gesamtstadt sowie im Freistaat Bayern liegt der Altenquotient jeweils um gut ein Drittel höher. Die Altersgruppe der älteren Mitbewohner:innen zeigt sich im Vergleich zur Gesamtstadt – trotz der Seniorenwohnanlage des Bürgerspitals an der Rottendorfer Str. – deutlich unterrepräsentiert. Vermutlich treffen die bisherigen Wohnangebote oder auch die äußeren Rahmenbedingungen noch nicht ganz den „Geschmack“ bzw. das Anforderungsprofil der Zielgruppe der älteren Bevölkerung.

## 7.1.6 Migration

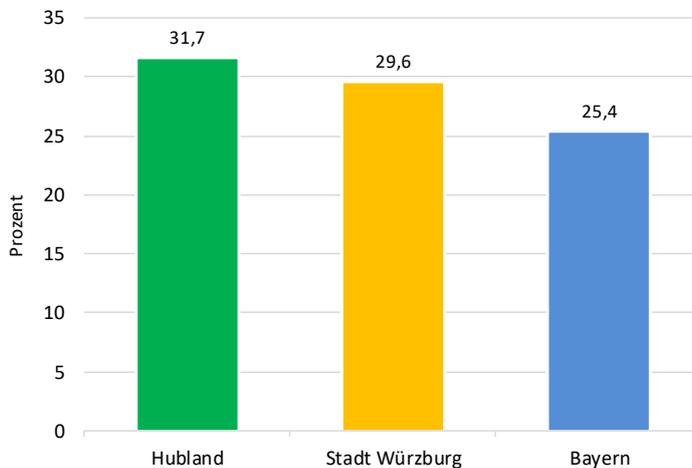


Abbildung 13: Einwohner mit Migrationshintergrund 2020

Ein Anteil von 31,7% der Bewohner:innen auf dem Hubland haben einen Migrationshintergrund. Darunter sind neben Ausländern auch Deutsche mit Migrationserfahrung. Deutsche mit Migrationshintergrund sind Personen, die selbst oder bei denen mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurden.

In der Stadt Würzburg liegt der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund gegenüber dem Hubland um etwa zwei Prozentpunkte niedriger. Gegenüber dem Land Bayern beträgt der Unterschied über sechs Prozentpunkte. Dies könnte ggf. mit dem Universitätsstandort Würzburg und einem möglicherweise hohen Anteil an ausländischen Studierenden zusammenhängen, die auf dem Hubland wohnen.

## 7.1.7 Nationalität

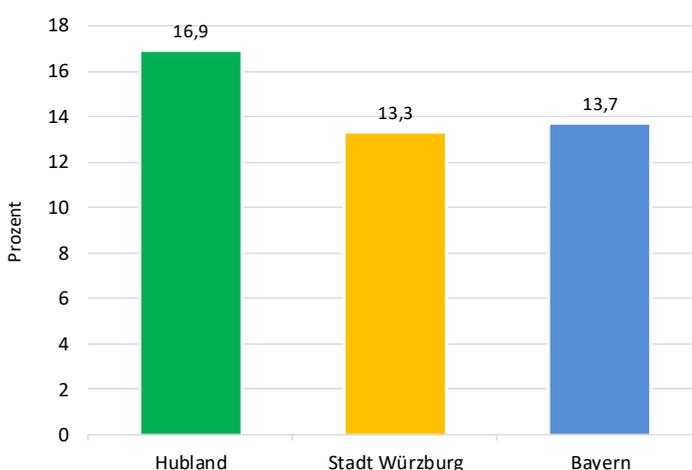


Abbildung 14: Ausländeranteil 2020

Im Jahr 2020 betrug der Ausländeranteil auf dem Hubland 16,9%. In der Gesamtstadt waren es 3,6% weniger. Die Werte für die Stadt Würzburg bewegen sich dabei im Durchschnitt des Freistaats Bayern. Auch der höhere Ausländeranteil auf dem Hubland könnte gegebenenfalls mit dem Universitätsstandort Würzburg und einem möglicherweise etwas höheren Anteil an ausländischen Studierenden zu tun haben, die auf dem Hubland wohnen.

## 7.1.8 Haushaltsstruktur

Die Analyse der Haushaltsstrukturen basiert auf Zahlen des Mikrozensus.

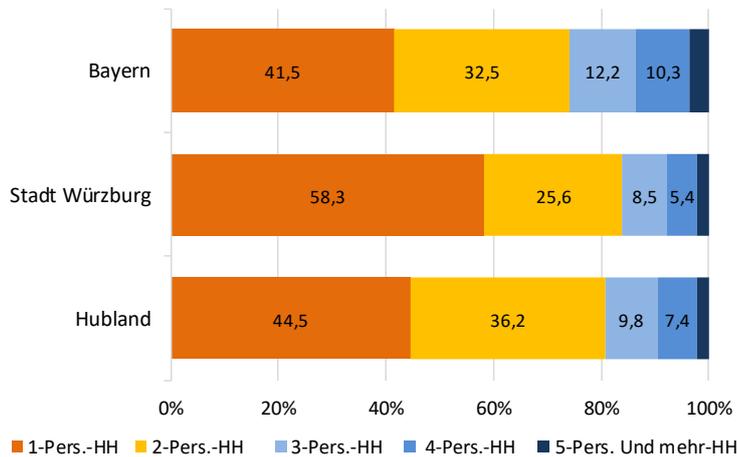


Abbildung 15: Haushaltstypen 2020

Gegenüber der Gesamtstadt fällt beim Hubland die eher geringere Zahl an Einpersonenhaushalten auf. Deutlich stärker vertreten sind dagegen die Zweipersonenhaushalte. In der örtlichen Betrachtung vermehrt anzutreffen sind auf dem Hubland auch Haushalte mit drei und vier Personen.

Im Vergleich zum Freistaat Bayern gibt es auf dem Hubland mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. 19,3% der Haushalte zählen dort drei und mehr Personen. Im Landesdurchschnitt fällt dieser Wert mit 26% hingegen wesentlich höher aus.

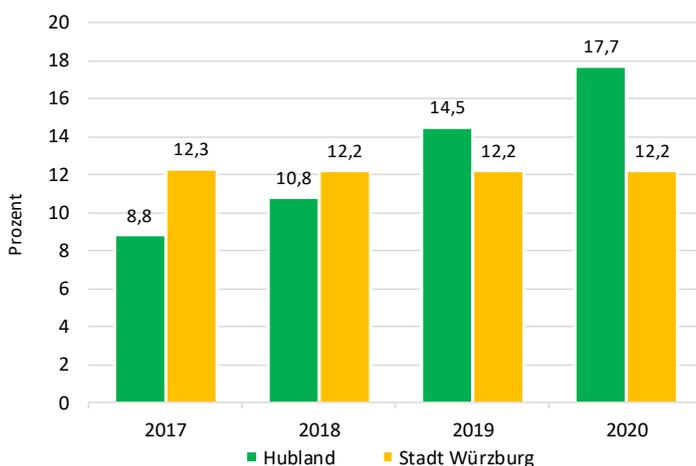


Abbildung 16: Haushalte mit Kindern 2020

In 2020 lebten in 17,7% der Haushalte Kinder. Die Zahl bzw. der Anteil von Haushalten mit Kindern ist seit dem Jahr 2017 kontinuierlich und deutlich angewachsen.

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt in der Stadt Würzburg um über fünf Prozentpunkte niedriger.

Dies ist ein weiterer Indikator dafür, dass der Wohnstandort Hubland durch junge Familien mit Kindern geprägt wird.

Aktuelle Vergleichszahlen zum Freistaat Bayern liegen hierzu nicht vor.

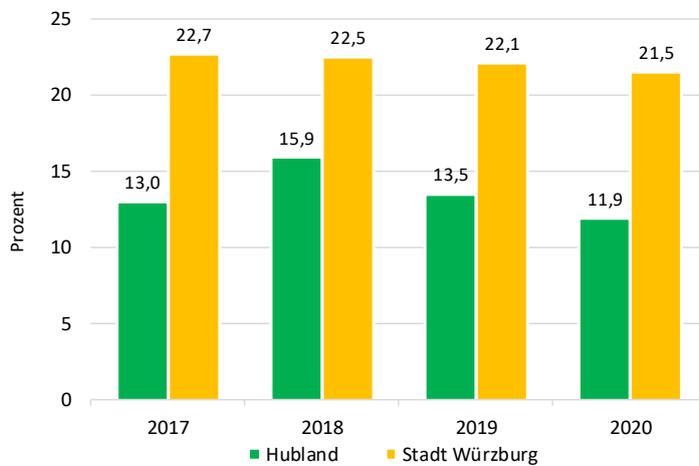


Abbildung 17: Haushalte alleinerziehend 2020

Hingegen liegt der Anteil von Haushalten mit nur einem Elternteil beim Hubland mit 11,9% deutlich niedriger als in der Stadt Würzburg (21,5%).

Der Anteil von Haushalten mit Alleinerziehenden hat sich im neuen Stadtteil in den letzten drei Jahren sogar etwas reduziert, was vermutlich auf das Wohnquartier III mit der Ansiedlung größerer Familien zurückzuführen sein könnte.

# 8 EXPERT:INNENGESPRÄCHE

GESPRÄCHSLEITFADEN  
FRAGEBÖGEN



Art der Einrichtung	Name/Funktion der Expert:innen/ Ansprechpartner:innen	Adresse/Telefon/ E-Mail
Größe der Einrichtung, geschätzte Anzahl Nutzer/Mieter/Bewohner/Kunden etc.?		
Wann wurde Ihre Einrichtung bezogen/in Betrieb genommen?		
Wie bewerten Sie das Hubland insgesamt?		
Was ist das Beste am Hubland?		
Wie schätzen Sie folgende Situation/Angebote ein? (Noten 1 bis 6)		
• Angebote öffentliche Einrichtungen/ Versorgung?		
• Angebote private Einrichtungen/Versorgung?		
• Angebot Sport, Kultur, Freizeit?		
• Angebot ÖPNV?		
• Angebot Mobilstationen?		
• Grünräume?		
• Straßenräume/öffentliche Plätze?		
Wie wird das Hubland nach Ihrer Einschätzung von Ihren Bewohnern/ Kunden/Nutzern/Beschäftigten/ Studierende angenommen/bewertet?		
Wo sehen diese einen Verbesserungsbedarf?		
Wenn Sie sich etwas für Ihre Einrichtung wünschen dürften?		
Wenn Sie sich etwas für das Hubland wünschen dürften?		

## Wie schätzen Sie die folgende Situation/Angebote ein? (Noten 1 bis 6)

### 8.1 Angebote an öffentlichen Einrichtungen/Versorgung?

Experte	Meinung
Experte A	Stadtteilzentrum „Treffpunkt Tower/Stadtteilbibliothek“ hervorragend, weitere „soziale Treffpunkte“ für die sehr aktive Wohnbevölkerung fehlen (noch!). Thema: „Selbst organisierte Räumlichkeiten“ für unterschiedlichste Veranstaltungen auch für Dritte bzw. Privatpersonen.
Experte B	<p>Versorgung/Infrastruktur (privat/öffentlich):</p> <p>Das Angebot von diversen Einkaufsmöglichkeiten war notwendig, vor allem auch zur Versorgung des Frauenlandes. Das Nahversorgungszentrum dient auch der Bürgerschaft aus der gesamten Stadt Würzburg und dem Umland, hoch attraktiv!</p> <p>Die Mischung aus unterschiedlichen Angeboten – Bäckerei, Drogerie, REWE, Zahnärzte und Italienisches Restaurant – ist gelungen.</p> <p>Weitere Gastronomieangebote sind aber erforderlich.</p> <p>Experte B weist hierzu darauf hin, dass mit der weiteren Aufsiedlung des Geländes noch weitere Angebote (auch Gastronomie) geschaffen werden sollen.</p>
Experte C	Gut, Stadtteilbibliothek für Studierende nicht so von Bedeutung.
Experte D	Nahversorgung und deren Wegebeziehungen sind gut gelungen.
Experte E	Gut.
Experte F	Besonders gut das Stadtteilzentrum Tower.
Experte G	<p>Perfekt – sehr gut.</p> <p>„Allerdings ist die Stadt zu einer zeitlichen Fehleinschätzung des Bedarfes einer Grundschule gekommen und hat die Errichtung einer Grundschule nicht ausreichend schnell betrieben.“</p>
Experte H	REWE, Rossmann, Bäcker, Bücherei etc. – alles ist vorhanden.
Experte I	Öffentliche Stadtteilbibliothek im Tower wird durch Senior:innen nach unserer Kenntnis nicht genutzt, da im Seniorenheim eigene Bücherwände zur Verfügung stehen.

- Experte J                      Stadtteilzentrum „Tower“ mit Stadtteilbibliothek als herausragendes Projekt, „Cube“ zwar als gelungenes „Architekturprojekt“ beispielhaft, aber Nutzungen zur Belebung des Quartiersplatzes „suboptimal“, HUB 27+ Entwurf/Konzeption Brückner hohe Qualität.
- Experte K                      Stadtteilbibliothek Note: 1, allgemeine Grundversorgung „hinkt aber noch hinterher“, noch keine Kindertageseinrichtung und noch keine Grundschule, noch keine „Sozialangebote“ bzw. noch keine funktionierende Sozialstruktur/ Bürgerschaft im Vergleich zum Stadtteil Zellerau. Es fehlen auch noch z.B. kirchliche Einrichtungen, Quartiers- und Gemeindezentren, Senioren- und Familientreffs, Quartiersarbeit. Ursprünglicher Zeitplan sah bereits eine Kita bis 2016 vor. Vor allem fehlt eine „Erstanlaufstelle für Neubewohner:innen“ um Kontakte knüpfen zu können. Aufgrund mangelnder Angebote wird die Stadtteilbibliothek durch junge Familien als Bürgertreffpunkt (Krabbelgruppe) „umgenutzt“. Dies führt teilweise zu Störungen im normalen Bibliotheksbetrieb. Insofern fehlt ein echter Bürgertreff.
- Experte L                      Die medizinische Versorgung im Allgemeinen ist noch nicht vollständig, derzeit nur ein Zahnarzt im Nahversorger.
- Die Bibliothek im Tower fungiert als offener Bürgertreff für den Stadtteil. Da aktuell sehr viele Familien mit kleinen Kindern kommen und oft über einen längeren Zeitraum in der Bücherei verweilen, stößt die Bücherei manchmal an ihre Kapazitätsgrenze und es kann dann schon mal „zu laut für den Büchereibetrieb“ werden.
- Die fehlende Kita ist derzeit für die Anwohner ein sehr wichtiges Thema. Viele Eltern sind ratlos, weil eine solche Einrichtung derzeit noch fehlt und aufgrund der „Wohnortzugehörigkeit“ zum Stadtteil Frauenland fast kein Anspruch außerhalb/in anderen Stadtteilen besteht.
- Es fehlt an weiteren Angeboten wie Gastronomie mit Außenbereich (z. B. Biergarten), damit sich Besucher des Hublands besser verteilen.
- Experte L weist darauf hin, dass die geplanten Kitas für den bestehenden Bedarf zu spät kommen.

- Experte M Die Stadtteilbücherei im Tower ist sehr innovativ und hält ein sehr gutes Angebot an unterschiedlichen Medien bereit.
- Weitere wichtige öffentliche Einrichtungen wie Grundschule oder Kindertageseinrichtung Geb. 013 befinden sich die Ausführung oder in der Vorbereitung.
- Experte N Stadtteilzentrum „Tower“ mit Stadtteilbibliothek ist eine „tolle Sache“.
- Experte O Stadtteilzentrum „Tower“ mit Stadtteilbibliothek sehr gut, Universitätskindergarten „funktioniert ganz gut“.

#### Fazit/Resümee:

Das bereits 2018 fertiggestellte Stadtteilzentrum Tower bzw. die sich dort im EG/UG befindliche Stadtteilbibliothek wird als das „herausragende, sehr innovative“ städtische Einzelprojekt beschrieben bzw. bewertet. Der Universitätskindergarten wird mit „funktioniert ganz gut“ positiv beschrieben.

Kritisiert wird aber, dass derzeit noch ein echter Bürgertreff auf dem Hubland fehlt, indem sich vor allem auch ältere Neubewohner:innen treffen können. Ebenso wird auch das Fehlen eines städtischen Kindergartens bzw. einer Kindertageseinrichtung bemängelt.

Im Vergleich zum Stadtteil Zellerau (als „altem Stadtteil“ in Würzburg) wird auch das Fehlen ergänzender kirchlicher Einrichtungen, Quartiers- und Gemeindezentren, Senioren- und Familientreffs bemängelt. Kritisiert wurde auch, dass die Notwendigkeit einer Grundschule auf dem Hubland zu spät erkannt bzw. in der städtischen Bedarfsplanung ursprünglich „falsch“ eingeschätzt wurde.

#### Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:

Geplante bzw. realisierte Verbesserung der Angebote durch Kindergartenprovisorium in ehemaliger Flugschule (Inbetriebnahme im Mai 2022), Kindertageseinrichtung in Geb. 013 (Fertigstellung und Inbetriebnahmen nach den Sommerferien 2023 und geplanter Neubau einer Grundschule (nördlich Geb. 014, Hub 27+). Weiterer Kindergarten geplant in Quartier Q V.

# 8

## 8.2 Angebote private Einrichtungen/Versorgung?

Experte	Meinung
Experte A	Sehr gute Nahversorgung, die frühe Ansiedlung des REWE wurde anfangs als eher „skeptisch“ bewertet, „anscheinend funktioniert es aber“. Es stellt sich aber die Frage, ob die Nachfrage dauerhaft ist, und das Angebot auch langfristig aufrecht erhalten bleiben kann. Da gibt es in der Stadt andere vergleichbare Negativbeispiele (z. B. Stadtzentrum Höchberg). Mit der Entwicklung der weiteren Wohnquartiere IV/V wird sich aber die Nachfragesituation weiter stabilisieren/verbessern. Italienisches Restaurant gut, aber weitere Gastronomiebetriebe/Kneipen sind erforderlich, weitere Angebote vor allem in den Abend- und Nachtstunden.
Experte B	Nahversorgung gut, vor allem auch das unterschiedliche Angebot und Qualität (z. B. Biobäcker!).
Experte C	Aufgrund der Standortnähe wird auch die Uni-Mensa durch Mitarbeitende des ZAE genutzt.
Experte D	Gut.
Experte E	Nahversorgungszentrum sehr gut, gute Erreichbarkeit („man kommt gut hin!“), gutes Parkplatzangebot am Standort.
Experte F	Sehr gut, allgemeinmedizinische Versorgung muss sich noch entwickeln. Wird auch von Menschen genutzt, die nicht im Stadtteil wohnen (Frauenland, Stadtgebiet sowie von außerhalb).
Experte G	Nahversorgung ist aufgrund der unmittelbaren Nähe sehr gut, und der Übergang über die Rottendorfer Straße ist ja nun mit einem Zebrastreifen gesichert. Viele und gute Auswahl- und Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckerei, REWE, Bioläden, Pizzeria etc.
Experte H	Belvedere/Inklusionscafé ist „tolle Einrichtung“ und wurde von Städtebauförderung immer unterstützt, Nahversorger „Rottendorfer Tor“ und Italienisches Restaurant/Eisdiele „sehr beliebt“.
Experte I	Nahversorgungszentrum/Warenangebot/Zahnarzt Note: 1, allgemeine Grundversorgung „hinkt auch noch hinterher“, noch keine funktionierende Sozialstruktur/Bürgerschaft im Vergleich zum Stadtteil Zellerau, z. B. kirchliche Einrichtungen. Beim Inklusionscafé Belvedere und beim Biergarten fehlen Angebote in den Abendstunden. Insgesamt fehlen Angebote für die Altersgruppe der „über 55-Jährigen“.

- Experte J Das Einkaufszentrum ist sehr gut gelegen und ausgebaut, es gibt eine gute Auswahl. Auch der Cube ist ein sehr schönes Gebäude. Alles perfekt.
- Experte K Die Versorgungseinrichtungen sind „schwerpunktmäßig“ verortet, ggf. wären in Ergänzung hierzu weitere kleinere im Gebiet verteilte Versorgungseinrichtungen wünschenswert (Thema: fußläufige Erreichbarkeit für ältere Menschen!) Es fehlen auch noch Treffpunkte/Angebote für ältere Menschen und Gastronomie.
- Experte L Nahversorger REWE und Naturbäcker sind sehr gut! Italienisches Restaurant/ Eisdielen hat vor allem im Sommer eine sehr große Nachfrage. Aufgrund Entfernungen (fußläufige Erreichbarkeit) ist ein zweites Nahversorgungszentrum oder zumindest ein weiteres Lebensmittelgeschäft in den Wohnquartieren IV/V wünschenswert.
- Experte M Nahversorgungszentrum „super/perfekt“, Warenangebot „größer als erwartet“, Bistro Belvedere und Biergarten sind noch nicht so bekannt (Sichtbarkeit/ Ausschilderung verbessern!), Angebot an Gastronomie/Kneipen noch etwas zu wenig, zentraler Quartiersplatz sollte mehr belebt werden.

#### Fazit/Resümee:

Das frühzeitig und nahezu vollständig vorhandene Warenangebot im Nahversorgungszentrum an der Rottendorfer Straße (mit REWE, Naturbäcker, Bioladen, Drogeriefachmarkt etc.) wird von allen Expert:innen als sehr gut eingeschätzt.

#### Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:

Neben „gut bewerteten“ vorhandenen Gastronomieangeboten wie Italienisches Restaurant, Inklusionscafé im Belvedere und Biergarten Terrassenpark besteht auf dem Hubland nach Experteneinschätzung ein „gewisser Ergänzungsbedarf“ an weiteren Gastronomiebetrieben, Kneipen etc., vor allem auch für ältere Personen. Das Angebot an Ärzt:innen wird als „noch nicht vollständig“ beschrieben, da bestimmte Fachdisziplinen noch fehlen. Auch hier besteht Ergänzungsbedarf. Weitere zukünftige Versorgungseinrichtungen sollten ggf. auch dezentral in den einzelnen Wohnquartieren verteilt bzw. angesiedelt werden, um Wegentfernungen vor allem für ältere Bewohner:innen zu minimieren.

# 8

## 8.3 Angebot Sport, Kultur, Freizeit?

Experte	Meinung
Experte A	Gut.
Experte B	Gut und vielseitig.
Experte C	Sportangebote wie z. B. Aktivband „Eschenallee“ mit Beachvolleyballfeld sehr gut, weiterer Bedarf an Kneipen/Restaurants wird „als nicht so wichtig“ eingestuft („Studierende wollen sowieso in die Innenstadt“).
Experte D	Gut.
Experte E	Sehr gut.
Experte F	Gute Aufenthalts- und Freizeitqualität.
Experte G	Ist für die Bewohner und auch näheres Umland sehr attraktiv.  Es ist gut gelungen, die großzügigen Grünflächen nutzbar zu machen (Picknick, Beachvolleyballfeld, Sportband Eschenallee).  Gute Absicht war es, einen lebendigen Stadtteil zu entwickeln. Es besteht die Gefahr, dass sich vor allem in den Sommermonaten ggf. eine „Partyszene“ am Beltwalk, Belvedere und Freiflächen entwickeln könnte mit der Gefahr einer Übernutzung (Lärm, Abfälle). Es gab hierzu auch schon Beschwerden von Mietern. Dies sollte im Auge behalten werden.  Eine Beleuchtung des Beltwalks wird deshalb als negativ gesehen, da dadurch der Wiesenbereich für nächtliche „Sommerpartys“ noch attraktiver werden würde (z. B: Ausweichbewegung von der City in das Hubland). Die Stadtbau verzeichnet bereits Wegzüge aufgrund der starken Nutzung des Wiesenparks (Lärm, Müll, Trubel, Partys etc.). Viele Neubewohner/Mieter wollten einen grünen, ruhigen Stadtteil.
Experte H	Vor allem Sportangebote sehr gut, man kann direkt vor der Haustüre joggen oder Volleyball etc. spielen.
Experte I	Der Beltwalk und die gesamte Grünanlage wird durch Senior:innen zum Spazieren gehen sehr gerne angenommen. Kulturveranstaltungen und Konzerte für Senioren werden im Haus selbst angeboten.
Experte J	Sehr gut, Mitarbeitende besuchen Hubland als Freizeitfläche und Spielflächen für Kinder.

Experte K	Sehr gut.
Experte L	Unterschiedliche gute Einrichtungen sind vorhanden, eventuell fehlen noch mehr Verweil- und Treffmöglichkeiten, wo man (als Gruppe) im Freien zusammenkommen kann, ohne auf einer Decke auf dem Boden sitzen zu müssen (z. B. eine fest installierte Sitzgruppe mit Tisch und Bänken). Experte L denkt, dass mit dem Ausbau HUB27+ weitere Räumlichkeiten den Bewohnern des Hublands zugänglich gemacht werden und dann das Angebot vollständig ist.
Experte M	Insgesamt gut.  Ein gutes Kulturangebot für alle Bevölkerungskreise wird als wichtig erachtet, schön wäre auch in zentraler Lage ein „Ärztehaus“. Hinweis: Ein solches befindet sich in Planung im Bereich östlich des zentralen Quartiersplatzes.  Im Bereich Spiel und Sport bietet der Stadtteil bisher schon ein gutes Angebot.
Experte N	Gut.
Experte O	Sportangebot „sehr gut“, z. B. werden Sportband Eschenallee und Beachvolleyball sehr gerne genutzt, Kulturangebote „noch nicht so viel“, Freiluftbühne im Sommer gute Sache, Corona hatte sicherlich starke Auswirkungen! An der einen oder anderen Stelle wären öffentliche Grillplätze schön.

#### Fazit/Resümee:

Die vorhandenen Sportangebote und Sporteinrichtungen auf dem Hubland werden durchweg als „gut bis sehr gut“ eingeschätzt. Nach Einschätzung der Expert:innen werden diese auch sehr intensiv genutzt. Auf das Hubland kommen auch Personen von außerhalb der Stadt Würzburg, um dort Sport – und Freizeitaktivitäten zu vollbringen.

#### Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:

Ergänzungsbedarf sehen die Experten neben weiteren Gastronomiebetrieben, Kneipen etc. gegebenenfalls auch bei der Ausstattung der öffentlichen Grünflächen, z. B. wurden weitere Bänke, Papierkörbe, aber auch öffentliche Grillplätze angeregt.

Es bestehen aber teilweise auch Befürchtungen und Bedenken, dass diese intensiven Sport- und Freizeitnutzungen (auch in den Abendstunden) die gute Wohnqualität auf dem Hubland und die Wohnsituation mittelfristig beeinträchtigen und verschlechtern könnten und Anwohner sich vermehrt belästigt fühlen. Dies könnte gegebenenfalls mittelfristig zu einer Verschlechterung des sehr positiven Meinungsbildes bzw. des Images führen. Diese Entwicklung sollte deshalb im Auge behalten werden.

# 8

## 8.4 Angebot ÖPNV?

<b>Experte</b>	<b>Meinung</b>
Experte A	Neue Straßenbahn zwingend erforderlich, E-Bikes werden zukünftig aber im innerstädtischen Verkehr immer mehr an Bedeutung gewinnen, hier sind Angebote zu machen (Verleihstationen, weitere E-Ladestationen etc.). Ausbau Radwege vor allem auch in Richtung Innenstadt, parallele Radachsen zur Rotendorfer Straße sind notwendig.
Experte B	Keine Beurteilung möglich.
Experte C	ÖPNV funktioniert insgesamt gut, Buslinien und Fahrtenangebot aus der Innenstadt vor allem in Richtung Universität „sehr gut“, Fahrtenangebot am Abend bzw. in der Nacht „ausgedünnt“, hier besteht Verbesserungsbedarf, Semester-ticket der WVV gutes Angebot, Angebot Buslinie 19 wurde bisher noch nie kritisiert. Nachtbusse bzw. eine bessere Nachtanbindung (für „Nachtschwärmer Innenstadt“) ist aber immer wieder ein Thema.
Experte D	Die Busverbindung für Mitarbeiter des Unternehmens ZAE wird als ausreichend bewertet, die Haltestelle liegt an der Straße „Am Galgenberg“ in direkter Nähe. Das Busangebot Linie 19 wird eher nicht genutzt.
Experte E	Experte E hofft auf eine schnellstmögliche Realisierung der Straßenbahnanbindung mit Ausstieg am Belvedere. Die Mitarbeitenden fahren/nutzen zurzeit die Busverbindungen der neuen Linie 29. Die Haltestelle befindet sich zentral vor Ort. Die Taktung der Fahrten, besonders in den Abendstunden, ist jedoch etwas zu wenig, schön wäre eine durchgängige ½-Stunden-Taktung, besonders in den Abendstunden, auch in Fahrtrichtung Innenstadt (für Beschäftigte und Besucher des Inklusionscafés).
Experte F	Insgesamt gute Busanbindung, gutes Fahrtenangebot und Haltestelle in der Nähe (Straße am Galgenberg).
Experte G	Haltestellen der Buslinie 29 sind fußläufig gut zu erreichen. Die Taktung am Abend bzw. nachts ist zu wenig, Busse sollten häufiger und länger am Abend fahren.
Experte H	Die Anbindung des Gesamtgebiets, aber auch des Skyline Hill Centers ist durch die Buslinie 29 super. Der Fahrplan sollte jedoch noch an die Aufsiedlung bzw. Entwicklung der Bewohnung angepasst werden und sukzessive verdichtet werden.  Eine schnellstmögliche Straßenbahnanbindung ist wichtig (u. a. ein Förderthema). Das Planfeststellungsverfahren hierzu ist abgeschlossen.

- Experte I
- Das Angebot der Buslinie 29 wurde anfangs nicht so sehr angenommen, da die Anwohner:innen des Seniorenwohnstifts zum Teil den Komfort einer Straßenbahn gewohnt waren. Die Buslinie 29 wird zwischenzeitlich akzeptiert. Die Taktung ist tagsüber wichtig für Besuche in der Stadt beim Arzt oder Shoppen und in den Abendstunden nach Besuchen in Restaurants, Kino etc. Gute Fahrtenangebote in den Abend- und Nachtstunden sind weniger für die Anwohner:innen, aber sehr wohl für Angestellte von Bedeutung.
- Die Straßenbahnlinie zum Hubland ist für das Seniorenwohnstift wahrscheinlich nicht so von Bedeutung, da der Fußweg zur nächsten Haltestelle nach den bekannten Plänen sicherlich zu weit wäre.
- Experte J
- Straßenbahn ist wichtiges Projekt zur Verbesserung der Verkehrssituation des ÖPNV-Angebots, wird von der Regierung Unterfrankens unterstützt, z. B. im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit/Beteiligung, angedachte Zeitschiene der Stadt wird als kritisch gesehen („in 2027 soll die Straßenbahn fahren!“).
- Experte K
- Auf den offiziellen Flyern der Stadt wurde immer der Eindruck erweckt, dass die Straßenbahn bis zur LGS 2018 „relativ schnell kommt“. Diese fehlt natürlich und kommt ja nun wesentlich zu spät. Das ÖPNV-Angebot und vor allem Buslinie 29 sind immer wieder Themen im Anwohner-/Bürgertreff. Nachbesserungsbedarf besteht für die Abend- und Nachtstunden, bei der Taktung und bei den Fahrtenangeboten insgesamt. Ansonsten wird Busangebot Linie 29 gut angenommen. Das Thema Mobilität/Verkehr wird im Anwohner:ntreff immer wieder angesprochen. Wichtige Themen sind hier vor allem Maßnahmen zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs und des zu schnellen Fahrens sowie das Parken bzw. die Parkraumbewirtschaftung. Mit WVV fand bereits ein Workshop zum Thema ÖPNV statt.
- Experte L
- Die Anbindung ist sehr wichtig, aber im Moment noch nicht ausreichend für die Bewohner:innen. Diese nutzen deshalb meistens Zweitautos, die ein höheres Verkehrsaufkommen auslösen („schade, weil die Verkehrswende deshalb zu spät kommt“). Nur auf die Schaffung weiterer Parkplätze zu setzen, ist keine gute Lösung. Die ÖPNV braucht ein gut getaktetes Angebot, auch in den Abendstunden, um den Autoverkehr dauerhaft zu verringern. Experte L hofft darauf, dass mit der weiteren Aufsiedlung auch eine Verbesserung des Angebots Linie 29 erfolgt und hofft auf die Straßenbahn.
- Herr X erläutert hierzu, dass vorgesehen ist, die Taktung der Buslinie 29 weiter zu verdichten und auch für den späteren Abend Angebote zu schaffen.

- Experte M Angebot erscheint momentan in Ordnung, gegebenenfalls zu geringe Taktung in den Abend- und Nachtstunden. Jedoch fehlt die Straßenbahn als wichtigstes Angebot. Hinweis: Das Problem wurde erkannt und die Taktung soll mit wachsender Aufsiedelung nachgesteuert werden. Das Haltestellenangebot ist ausreichend. Die konkreten Fahrpläne für das kommende Jahr sind aber noch nicht bekannt.
- Experte N Schnellstmögliche Straßenbahnanbindung bzw. Ausbau der Straßenbahn z. B. für Universität unabdingbar („Wir versprechen uns viel davon!“). Es könnte noch mehr ÖPNV/Busfahrtenangebote für Studierende aus der Innenstadt direkt zur Universität geben. Das Angebot Buslinie 29 ist noch verbesserungsfähig und –bedürftig – vor allem für Studierende, die auf dem Hubland wohnen, vor allem in den Abend- und Nachtstunden („Nachtschwärmer Sanderstraße“) mit späten Rückfahrtgelegenheiten nach 22.00 Uhr.
- Experte O Fahrtenangebot Nachtbuslinie 14 „etwas ausgedünnt“, tagsüber gute, direkte ÖPNV/Busfahrtenangebote für Studierenden aus der Innenstadt direkt zur Universität (Buslinie 10 über Zeppelinstr. – am wichtigsten), Buslinie 29 nicht so relevant für Uni, aber sicherlich wichtig für die Wohnquartiere Hubland Nord. Busanbindung Innenstadt vor allem für Studierende, die auf dem Hubland wohnen, ist verbesserungsfähig (vor allem in den Abend- und Nachtstunden („Nachtschwärmer Sanderstraße“) mit späten Rückfahrtgelegenheiten nach 22.00 Uhr), Straßenbahn fehlt.

**Fazit/Resümee:**

Das Buslinienangebot der Linie 29 wird insgesamt als „gut bis befriedigend“ bewertet. Das Haltestellenangebot ist „dicht“ und fußläufig gut zu erreichen.

Von allen Expert:innen wird die nicht vorhandene Straßenbahnlinie als großes Manko bewertet. Eine schnellstmögliche Straßenbahnanbindung bzw. der Bau der Straßenbahn gilt als unabdingbar, um den Autoverkehr zu reduzieren und eine Verkehrswende zu erreichen. Vor allem auch vor dem Hintergrund des Umweltschutzes und der aktuellen Energie und Klimakrise. Auch die bisher kommunizierte Zeitschiene der Umsetzung bis 2027 wird als kritisch betrachtet.

**Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:**

Die Busanbindung zur/von der Innenstadt, vor allem in den Nachtstunden, gilt als verbesserungsfähig (für Studierende/Nachtschwärmer etc.) Es fehlen vor allem späte Rückfahrtgelegenheiten nach 22:00 Uhr. Vor allem in den Hauptverkehrszeiten morgens in Richtung Innenstadt (7:00 bis 9:00 Uhr) und abends aus Richtung Innenstadt (17:00 bis 19:00 Uhr) sollte das Fahrtenangebot noch dichter getaktet sein. Für Fremde/Besucher, die die Linie 29 nicht regelmäßig nutzen, ist die Linienführung im Bereich des Hublands bzw. der Universität nur „schwierig nachvollziehbar“, deshalb Vereinfachung der Linienführung 29.

Schnellstmöglicher Bau der Straßenbahnlinie und des P&R-Platzes

Der Ausbau weiterer direkter Radwege – vor allem auch in Richtung Innenstadt, Rottendorfer Straße wird für Radfahrer als „sehr gefährlich“ bewertet.

## 8.5 Angebot Mobilstationen?

Experte	Meinung
Experte A	Vier Mobilstationen sind insgesamt ausreichend.
Experte B	Keine Beurteilung möglich.
Experte C	Gut, „Am Betrieb einer Mobistation beteiligen wir uns finanziell“, falls Carsharing-Anbieter nicht auf seine Ergebnisse kommt, erfolgt ein finanzieller Ausgleich.
Experte D	<p>Persönlich werden die Angebote in der Mobilstation 1 im TGZ nicht benötigt, die Station wird aber durch Gäste/Besucher des Instituts genutzt.</p> <p>Der Standort liegt etwas versteckt.</p> <p>Keine Nutzung des Carsharing-Angebots bekannt.</p>
Experte E	Ist ihm noch nicht aufgefallen bzw. wird zurzeit von seinen Mitarbeitenden/Besucher:innen noch nicht nachgefragt.
Experte F	<p>Gemischte Einschätzung: Hat am Anfang niemanden interessiert. Erst seit einem Jahr ein deutlicher Zuwachs beim Laden im Autobereich, wird jedoch zum Laden von E-Bikes weniger genutzt. Auch durch Beschäftigte des TGZ werden die E-Ladestationen genutzt.</p> <p>Für einen nicht informierten Besucher sind die Ladestationen (auch die im TGZ) als solche nur schwierig erkennbar (keine Hinweisschilder!).</p>
Experte G	<p>Das Carsharing an der Mobilstation 3 funktioniert gut und wird in Anspruch genommen, das Thema E-Ladestationen ist für Wohngebäude nicht so wichtig, da schon mehrere in der Tiefgarage unter dem Gebäude liegen und diese kontinuierlich ausgebaut werden.</p> <p>Eine Mieterbefragung zum Thema Mobilität – Nachbesserung der Tiefgarage – hat Nachfolgendes ergeben:</p> <p>Es werden noch ca. 20 weitere E-Ladestationen/Stellplätze benötigt (Die Vorbereitungen mit der WVV laufen bereits.). Diese werden jedem Mieter direkt zugeordnet/vermietet.</p>

	Alle 120 Stellplätze in der Tiefgarage sind voll ausgelastet/vermietet, Der mit der Stadt vereinbarte Stellplatzschlüssel von 0,7/WE hat sich bewährt.
Experte H	Die vier Mobilstationen als Ladestationen für E-Autos, E-Bikes und Carsharing sind mehr als ausreichend.
Experte I	Keine Bedeutung für Senioren, da diese kein Carsharing oder Ladestationen nutzen würden, für Beschäftigte gibt es ausreichend Stellplätze in der eigenen Tiefgarage.
Experte J	Gut, der Zeit voraus.
Experte K	Keine negativen Rückmeldungen der Anwohnenden, Ladestationen und Carsharing-Angebot („Scouter“) sind interessant und werden genutzt, Nachbesserung des Angebots durch Lastenräder.
Experte L	Ist kein Thema, wird von Kollegen und selbst nicht genutzt. Da nicht genau bekannt ist, was die Mobilstationen genau sind, und welche Angebote man dort erhält, wäre eine Kampagne zur Aufklärung und zum Bewerben wünschenswert.
Experte M	Ausreichendes Angebot und Verteilung, allerdings sollte die Wahrnehmung/Information noch etwas „geschärft“ werden. So ist z. B. die Mobilstation 1 im TGZ kaum bekannt bzw. wahrnehmbar.  Das Angebot an den Mobilstationen sollte auch sukzessive verbessert werden (z. B. Luftpumpen, Werkzeuge, Lastenräder etc.).
Experte N	Keine Einschätzung möglich.
Experte O	Mobilstationen sind eher nicht so bekannt, Ergänzungen/Angebote mit E-Lastenrädern erforderlich, Ausstattung verbesserungsfähig, z. B. Luftpumpen, Werkzeuge etc.

#### Fazit/Resümee:

Das Angebot der drei vorhanden bzw. der einen sich im Bau befindlichen Mobilstationen (Quartier IV/V) wird insgesamt als „gut und der Zeit voraus“ bewertet. Einigen Expert:innen waren nicht alle Mobilstationen bzw. deren Lage bekannt.

**Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:**

Mit zusätzlichen Hinweisschildern sollte die Wahrnehmbarkeit der Mobilstationen verbessert werden (z. B. im Quartier VI, Mobilstationen an der Südseite des TGZ im UG). Vor dem Hintergrund der zunehmenden E-Mobilität und hoher Zulassungszahlen bei E-Pkw sollte das Thema ausreichender E-Ladestationen im Blick behalten werden. Weitere sinnvolle Ergänzungen durch zusätzliche Angebote mit E-Lastenfahrrädern, bessere Bewerbung der Angebote.

**8.6 Grünräume?**

<b>Experte</b>	<b>Meinung</b>
Experte A	Großzügig von hoher Qualität.
Experte B	Sehr großzügig.
Experte C	Sehr großzügig und von hoher Qualität.
Experte D	Die Wege und die Grünräume sind weitläufig verzweigt. Besonders die zentrale Grünfläche ist sehr großzügig und deshalb „superattraktiv“ für Bewohner und Besucher.
Experte E	Großzügig, gute Qualität.
Experte F	Die üppige Bepflanzung/großzügigen Grünflächen sind ein wichtiges Kriterium für den Stadtteil und werden durch Anwohnende und Besucher als sehr „hochwertig und harmonisch“ wahrgenommen.  Grünbereich erweist sich durch die LGS als Erfolgsmodell.  Öffentliches Interesse bei der Gestaltung war groß.  Ökologische Themen wurden stark berücksichtigt.
Experte G	Großzügig.
Experte H	Vor allem der „Alte Park“ ist „sehr gut“ und durch die von den Senior:innen gut mit dem Rollator zu begehen.
Experte I	Alles sehr großzügig, weiträumiges Gefühl!

Experte J	Sehr gut/großzügig. Teilweise befürchten die Anwohner, dass gegebenenfalls in den Sommermonaten abends/nachts die Partys und Feiern überhandnehmen und dies zu Ruhestörungen und Müllproblemen führen könnte. Gleichzeitig besteht aber der Wunsch nach öffentlichen Grillplätzen.
Experte K	Der Terrassengarten und die zentrale Grünfläche sind sehr schön. In heißen Sommern fehlen aber noch weitere Schattenplätze (LGS hat das gezeigt!). Das Areal sehr großzügig.
Experte L	Sehr großzügig.
Experte M	Großzügigkeit/Weiträumigkeit, ehemaliges LGS Gelände hat hohe Qualität. Ggf. wären aber auf dem großen Wiesenparkgelände an der einen oder anderen Stelle weitere Bäume von Vorteil (als Schattenspende, Wasserhaltung und zur Verbesserung des Klimas), da im Sommer heißer, trockener Standort, sehr positiv und Vorbild könnte dafür „Alter Park“ sein.
Experte N	Großzügigkeit/Weiträumigkeit, Verbindung/Verknüpfung mit Lehnleite eine „Super-Sache“, teilweise intensivere, „einfallreichere“ Nutzung der großen Rasenflächen, z. B. Urban Gardening etc. wünschenswert.

#### Fazit/Resümee:

Die Qualität und vor allem auch die „Weitläufigkeit und Großzügigkeit der öffentlichen Grünanlagen“ wird besonders hervorgehoben. Aufgrund dieser besonderen Qualität werden die Grünflächen vor allem auch in den Sommermonaten sehr intensiv genutzt, teilweise auch von externen Besucher:innen außerhalb von Würzburg. Dies soll bereits zu Problemen mit den Anwohnenden geführt haben.

#### Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:

Aufgrund der Weitläufigkeit bzw. der Größe der zentralen Grünfläche des Wiesenparkgeländes besteht an der einen oder anderen Stelle Ergänzungsbedarf an weiteren „Schattenplätzen“ bzw. Nachpflanzungen von Bäumen. Vor allem für ältere Anwohnende fehlen in den heißen Sommermonaten ausreichende „Schattenplätze“ mit Bänken zum Verweilen. Diese sollten auch fußläufig gut erreicht werden können.

## 8.7 Straßenräume/öffentliche Plätze?

Experte	Meinung
Experte A	Großzügig von hoher Qualität.
Experte B	Sehr großzügig.
Experte C	Sehr großzügig und von hoher Qualität.
Experte D	Sehr großzügige Gestaltung.
Experte E	Großzügig, vor allem der sehr schöne Beltwalk, gute Verkehrsberuhigung in den Quartieren.
Experte F	Großzügig, gute Qualität.
Experte G	Hinweis, dass auf dem breiten Gehweg südlich der Rottendorfer Straße (westlich von Stadtbau I) immer wieder 2 bis 3 Autos „wild“ parken. Bei einem Orts-termin mit der Stadt soll geklärt werden, ob hier durch die Aufstellung von Pollern oder andere Maßnahmen ein Schutz vor unerlaubtem Parken/Befahren erfolgen kann.
Experte H	Großzügig in allen Quartieren, mit der Umsetzung sehr zufrieden.
Experte I	Großzügig und schön.
Experte J	Großzügig und qualitativ voll ausgebaut, zentraler Quartiersplatz muss noch etwas „belebt“ werden.
Experte K	Sehr gut/großzügig, die hohe Attraktivität der Kinderspielplätze und öffentlichen Freiflächen führt dazu, dass für Freizeit Zwecke auch Auswärtige das Hubland aufsuchen. Dies führt zu Parkierungsproblemen im Bereich Tower, Spielplatz Terrassengarten/zentraler Quartiersplatz und Bereich Belvedere.
Experte L	Wie Grünräume – es fehlt Schatten auf den öffentlichen Plätzen und der zentralen Grünfläche.
Experte M	Bisher hierzu nur positive Stimmen/Bewertungen (gehört).
Experte N	Großzügig und qualitativ voll ausgebaut.
Experte O	Großzügig und qualitativ voll ausgebaut, Super-Wegenetz.

**Fazit/Resümee:**

Die Straßenräume und öffentliche Plätze werden als „sehr großzügig und von hoher Qualität“ beschrieben. Weitere Maßnahmen zur Belebung des zentralen Quartiersplatzes werden angeregt. Schutzmaßnahmen gegen „wildes“ Parken wie z. B. das Aufstellen von Pollern werden für den Fußgängerweg südlich von Stadtbau I und für den zentralen Quartiersplatz empfohlen.

**Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:**

Weitere Belebung des zentralen Quartiersplatzes durch Gastronomienutzungen/Läden etc. in der Erdgeschosszone des geplanten Ärztehauses (in Richtung Westen zum Quartiersplatz). Verhinderung „wildes Parken“ durch stringente Parkraumbewirtschaftung und -überwachung (Ordnungsdienst).

## 8.8 Wie wird das Hubland nach Ihrer Einschätzung von Ihren Bewohner:innen/Kund:innen/Nutzer:innen/Beschäftigten/Studierenden angenommen/bewertet?

Experte	Meinung
Experte A	Einschätzung siehe „Bewertung des Hublands“.
Experte B	Das Hubland ist als Wohnstandort für Studierende sehr begehrt, vor allem auch aufgrund der sehr guten Nahversorgung, sehr attraktive Wohnumfeld-situation für Studierende, z. B Sportangebote.
Experte C	Besonders das aufgrund der LGS 2018 geplante/entstandene Gelände ist ein gutes Angebot und „nun genau richtig für die Bevölkerung“, und wird sehr gut angenommen und genutzt.  Alle privaten und öffentlichen Angebote des Standorts werden genutzt und geschätzt.
Experte D	Die Angestellten des Inklusionscafés sind zwar auf die Belange ihrer Arbeits-stätte fokussiert, finden aber ihr Arbeitsumfeld Hubland „toll“.
Experte E	Besucher/Beschäftigte bewerten das Hubland als sehr gut.  Wohnung/Versorgung/Freizeit und Arbeiten auf dem Hubland ist „traumhaft“.  Autonome Funktion des Stadtteils, alles da – integrierter Standort.  Die eigene Tochter besucht gerne das Hubland – sie findet den Stadtteil „cool und angesagt“.

Experte F	Wird gut angenommen.
Experte G	Sehr gut.
Experte H	Keine Klagen bekannt, insofern ist davon auszugehen, dass vollumfänglich „Zufriedenheit“ vorliegt.
Experte I	Sehr gut, Mitarbeitende besuchen/nutzen das Hubland als Freizeitfläche und Spielflächen für Kinder („Man hält sich dort gerne auf“!).
Experte J	Die Menschen/Bewohner sind „schon stolz darauf, auf dem Hubland wohnen zu dürfen“. „Es herrscht eine Art Aufbruchstimmung“. Mit diesem Pilotprojekt ist die Identifikation hoch, Die Bewohner wollen aktiv in die weitere Entwicklung eingebunden werden.
Experte K	Rückmeldung durch Gespräche: Alle fühlen sich wohl und sind begeistert.
Experte L	Wird grundsätzlich positiv bewertet, hat selbst Interesse an einer Wohnung.
Experte M	Sehr gut, Mitarbeitende und Studierende wohnen seines Erachtens sehr gerne auf dem Hubland, vor allem aufgrund der integrierten Lage (fußläufige Erreichbarkeit von Wohnen, Arbeit/Lehre und Freizeit). Für Beschäftigte/wissenschaftliche Mitarbeitende vor allem auch ein junger „kinderfreundlicher“ Stadtteil, grundsätzlich anderer Wohnstandort als in der engen Innenstadt („weniger Party, mehr Wohnen im Grünen!“).
Experte N	Studierende wohnen sehr gerne auf dem Hubland aufgrund der Nähe zur Universität Hubland und der guten Infrastruktur.

#### Fazit/Resümee:

Nach Einschätzung der Expert:innen sind die Bewohner „stolz darauf, auf dem Hubland wohnen zu dürfen. Für Bewohner:innen, Beschäftigte, Nutzer:innen und Studierende „herrscht im neuen Stadtteil Hubland eine Aufbruchstimmung, und man „hält sich dort gerne auf“. Beschäftigte schätzen das „tolle Arbeitsumfeld“. Aufgrund der Nähe zur Universität bzw. zum Campus Nord und der guten Infrastruktur ist das Hubland auch als Wohnstandort für Studierende sehr interessant bzw. begehrt.

#### Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:

Keine/Keiner.

## 8.9 Wunsch für die eigene Einrichtung

Experte	Meinung
Experte A	Die Stadt Würzburg befindet sich derzeit in konkreten Kaufverhandlungen bzw. Vermarktungsgesprächen mit Investoren. Es sollte nochmals eine Diskussion innerhalb der Stadtverwaltung geführt werden zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Parkierungsbauwerkes (Stadt/privater Investor) im Gewebequartier VII (im Bereich der geplanten P&R-Anlage). Dadurch ließen sich gegebenenfalls rund 300 weitere baurechtlich erforderliche Stellplätze privater Investoren (Bereich Erweiterungsfläche Quartier VII) unterbringen und die Bauvorhaben könnten gegebenenfalls größer ausfallen und dadurch mehr Arbeitsplätze entstehen. Zusätzlich ließen sich höhere Grundstückserlöse erzielen. Die Fragestellung ist spätestens bis 1. Quartal 2022 zu klären bzw. zu entscheiden.
Experte B	Straßenbahn.
Experte C	Dass sich noch mehr Menschen/Familien auf dem Hubland ansiedeln, die solche sozialen Einrichtungen schätzen und unterstützen wollen.
Experte D	TGZ ist ausgebucht, an der Grenze zur Warteliste!  Luxuriöse Problemsituation: Für Unternehmen im TGZ ist es schwierig, qualifizierte Mitarbeitende zu finden (mehr „qualifizierte MINT-Absolventen“).
Experte E	Das „Belvedere“ mit grünem Innenhof (Kurve) z. B. als Treffpunkt für Kulturveranstaltungen und Begegnungen ausbauen. Feste Kulturprogramme/Angebote in den Sommermonaten („verträgliches Bespielen“ in unproblematischen Zeitfenstern mit den Bewohnern gemeinsam entwickeln!).
Experte F	Ziel ist eine noch höhere Auslastung (nach Corona) bei Konferenzen (Konferenzraum bis 180 qm) und Wohnen auf Zeit (sechs voll klimatisierte Appartements mit zwei Mal 20 und vier Mal 40 Quadratmetern) zu erreichen. Auch das Catering könnte dadurch stärker eingebunden werden.
Experte G	Bewertung in Bezug auch auf die Gesamtstadt von Würzburg: Verbesserung der Innenstadtentwicklung bezüglich Fahrradfahren/Fahrradkonzept, da es hier mit Fußgängern und vor allem älteren Menschen Gefährdungen und Konflikte gibt sind. Bezuschussung eines Jahrestickets (ÖPNV) für das Pflegepersonal (wäre schön, wenn rechtlich machbar). Dies wäre eine wichtige Anerkennung und zeigte Respekt für Pflegeberufe. Bustaktung sollte berücksichtigen, dass Mitarbeitende in Schichtdienst tätig sind und nicht auf das Auto angewiesen sein sollen.

Experte H	Im Moment sind noch zu wenig Gäste für das Gastronomieangebot „Esswerk“ im Skyline Hill Center (SHC) vorhanden. Es wurde dort ein zentraler Treffpunkt für den Mittagstisch, die Kaffeepause oder Catering für das Skyline Hill Center bzw. für umliegende Nachbarn und Firmen im Gewerbegebiet geschaffen. Eine Außenterrasse lädt zum Verweilen ein.
Experte I	Schnelle Umsetzung der Angebote im Bereich der sozialen/kulturellen Grundversorgung.
Experte J	Mehr Angebote für Familien mit Kindern, insb. mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeit, um alternative Freizeitangebote zu schaffen und damit die Bücherei zu entlasten. So können Familien ihre Freizeitaktivität entsprechend der gerade aktuellen Bedürfnisse (z. B. Entspannung, Spielen, Bewegung/Toben) auch bei schlechtem Wetter aus einem vielfältigen Angebot frei wählen. Und mehr Personal, um ein umfassendes Büchereiangebot bereitstellen zu können.
Experte K	Es bestand bei den Neubewohner:innen (vor allem Berufstätigen) „massiver Frust“ (offener Elternbrief), dass zum Einzug noch keine Kinderbetreuungseinrichtungen auf dem Hubland zur Verfügung stehen. Insofern ist es gut, dass nun schnelle Abhilfe geschaffen wird und in der Flugschule ab Mai 2022 eine Kinderbetreuungseinrichtung zur Verfügung steht.
Experte L	Straßenbahn, öffentliche Grillplätze (so wie in der Zellerau), an der einen oder anderen Stelle etwas mehr Sitzgelegenheiten, Mülleimer und Fahrradabstellmöglichkeiten.

#### Fazit/Resümee:

Beim „Wunsch für die eigene Einrichtung“ sind die Einschätzungen und Kommentare im Wesentlichen identisch wie bei der Fragestellung zum „Verbesserungsbedarf“ für das Hubland im Allgemeinen. Bei den Wünsche geht es vor allem um die Verbesserung der ÖPNV-Angebote (Straßenbahn, Buslinie 29, Carsharing-Angebote), weitere Nachbesserungen bei den öffentlichen und privaten Einrichtungen/Angeboten, aber auch um ganz konkrete Wüusche wie z. B. die Verbesserung der Ausstattung auf den öffentlichen Flächen mit Sitzgelegenheiten, Mülleimern, Fahrradabstellmöglichkeiten und Grillplätzen.

**Handlungsempfehlungen/Weiterentwicklungsbedarf:**

Zu schnelles Fahren bzw. „wildes Parken“ sollte durch eine stringenteren Parkraum- und Verkehrsüberwachung noch besser kontrolliert werden. Es besteht auch teilweise der Eindruck, dass bisher der Fokus der Entwicklung des Hublands vor allem auf junge Familien gerichtet war und die Altersgruppe der „über 55-Jährigen und Älteren“ bei der Ausstattung von Infrastruktur, öffentlichen und privaten Einrichtungen/Angeboten gegebenenfalls etwas zu kurz gekommen ist. Dies ist aber eine wichtige Zielgruppe zum Aufbau einer belastbaren Bürgergesellschaft auf dem Hubland. Hier sollte nachgesteuert werden. Kirchliche und soziale Träger sollten hierbei eingebunden werden.

## 8.10 Fachliche Themen

<b>Experte</b>	<b>Meinung</b>
Experte A	<p><b>Umsetzung Rahmenplan</b></p> <p>Rahmenplanziele und Vorgaben wurden optimal umgesetzt, von rund 140 ha Gesamtbruttofläche „Leighton-Barracks“ wurden aber nur 6 ha in Gewerbebauland entwickelt. Rahmenplan hätte zugunsten Anteil „Gewerbebauland“ gegebenenfalls „besser ausbalanciert“ sein können. Die schnelle Vermarktung und Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe hat den Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zur Universität bestätigt. (Hier hätte es durchaus mehr Flächenangebote geben können!).</p>
Experte A	<p><b>LGS 2018</b></p> <p>Die LGS war Katalysator für das Hubland und für die städtischen Einrichtungen „Cube“ und Stadtteilzentrum „Tower“ sowie des Weiteren Garant für die hohe städtebauliche Qualität und für die großzügigen öffentlichen Plätze und Grünflächen. Mit Hilfe der LGS ist etwas „Dauerhaftes“ von hoher Qualität entstanden.</p>
Experte A	<p><b>Parkierungskonzept</b></p> <p>Nachbesserungs- bzw. Ergänzungsbedarf im Bereich des Towers, des Spielplatzes „Terrassengarten und Cube“. Tiefgaragenkonzept zur dezentralen Unterbringung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unter den Geschosswohngebäuden „gut“, es funktioniert und hat sich als richtig erwiesen, zentrale Hochgaragen für Geschosswohnungsbau hätten auf dem Hubland vermutlich nicht funktioniert. Hingegen ist die Realisierung der privaten Stellplätze/Garagen im Bereich Doppelhäuser Quartier III städtebaulich „weniger gut gelöst“.</p>

- Experte A **Energiekonzept/Stromversorgung**
- Gutes Energiekonzept, welches neben den ökologischen Belangen auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die neue Straßenbahnanbindung wird von den Studierenden als zwingend erforderlich eingeschätzt. Vor dem Hintergrund, dass die E-Mobilität zukünftig zunehmen wird, ist auch der Netzausbau entsprechend zu planen und E-Ladestation in den Stadtteilen.
- Experte A **Zentraler Quartiersplatz/weitere Belebung, neuer Investor Ärztehaus**
- Stadt Würzburg würde sich gerne als „Vermieter/Betreiber des Cubes“ in das Thema weitere Belebung des zentralen Quartiersplatzes mit einbringen. Dies vor allem vor dem Hintergrund des neuen Investors für das Ärztehaus und der geplanten Nutzungen in der EG-Zone. Der Stadt ist ein Investor bekannt, der sofort ein Café betreiben würde.
- Experte A **Entwicklung Gewerbequartiere VI und VII, uniaffine Nutzungen, Standortadresse**
- Die ersten Ansiedlungen wie ZAE, TGZ, Infosim Skyline-Hill-Center/ZDI, Bechtle IT, Schöpf Computersysteme waren Garant und Wegbereiter zum Aufbau einer Standortadresse für sogenannte „universitätsaffine Nutzungen“, auch die aktuellsten Projekte/Ansiedlungen „leben von der Nachbarschaft“ zur Universität (Synergien). Universität ist Personalpool für die Betriebe, hier können neue, hoch qualifizierte Mitarbeitende gewonnen und Impulse für Neugründungen gesetzt werden.
- Experte A **Neues Förderprogramm „Stadt-Land-Smart“**
- Bei der Stadt Würzburg ist derzeit die Organisationsstruktur für das neue Förderprogramm „Stadt-Land-Smart“ im Aufbau. Daran beteiligt sind die Stadt und der Landkreis Würzburg. An der Schnittstelle Stadt zum benachbarten Umland geht es hierbei um die Möglichkeiten bzw. den Aufbau „sozial resilienten“ Stadtbezirke/ Stadtteile unter Einbeziehung digitaler Mittel. Das Hubland könnte dafür als Modellprojekt geeignet sein, die Projektlaufzeit beträgt vorläufig fünf Jahre.

Experte B

**Konversionsstrategie, Umsetzungsmodell „Kommunaler Zwischenerwerb, Einfluss auf den kommunalen Grundstücks- und Wohnungsmarkt**

Experte B erläutert, dass es unterschiedliche Umsetzungsmodelle bei der Konversion von Militärflächen gibt. Die Stadt WÜ hat sich für ein „kommunales Zwischenerwerbsmodell“ entschieden, weil sie maximalen Einfluss auf die weitere Entwicklung des Geländes, bei der Vergabe der Wohn- und Gewerbebaugrundstücke, bei der Kaufpreis- und Bodenpreisentwicklung sowie bei der Umsetzung des sozialgebundenen Wohnungsbaus haben will/wollte.

Bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken wurde deshalb auch die Stadtbau GmbH, Genossenschaften, Stiftungen, Bayernheim etc. stark berücksichtigt. Viele Baugrundstücke wurden auch nicht in einem Bieterverfahren gegen Höchstgebot sondern in einem Losverfahren vergeben. Die Stadt Würzburg wollte die Entwicklung bewusst nicht nur privaten, rein gewinnorientierten Investoren bzw. der privaten Wohnungswirtschaft überlassen. Zu befürchten war, dass aufgrund stark ansteigender Boden-, Miet- und Immobilienpreise keine zusätzlichen Wohnangebote für „weite Kreis der Bevölkerung“ geschaffen worden wären.

Durch den städtischen Baulandbeschluss und die Vergabeverfahren wird sichergestellt, dass mindesten 30% des Wohnungsbaus als sozialgebundener Wohnungsbau umgesetzt werden.

Experte B führt hierzu aus, dass der Wohnungsmarkt in WÜ zu Anfang 2010 sehr stark angespannt war und kaum Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung standen. Insofern hat sich die von der Stadt gewählte Umsetzungsstrategie als richtig erwiesen. Experte B kommt im Einzelnen zu folgenden Einschätzungen:

Es war für den angespannten Wohnungsmarkt absolut notwendig, auf dem Hubland städtische Angebote für preiswerten bzw. auch sozialgebundenen Wohnungsbau in Würzburg zu schaffen.

Es wurde bei der Entwicklung besonders auch auf weniger wohlhabende Bevölkerungsschichten und vor allem auch auf „junge Familien“ gesetzt (gute soziale Mischung) und Rücksicht genommen.

Experte B

**Vermarktung/Verkaufspreis Grundstücke**

- Der Zwischenerwerb durch die Stadt war richtig und notwendig, um eine ausgewogene Entwicklung zu erreichen und preisdämpfend zu wirken
- Grundsätzlich war und ist der Immobilienmarkt in WÜ durch „viel Geld im Markt“ (Erbschaften etc.) und einem reduzierten Angebot an Baugrundstücken gekennzeichnet, was grundsätzlich zu hohen Bodenpreisen führt. Für Normalverdienenden scheinen deshalb die Grundstückspreise als „schwer erschwinglich“. Auf dem Hubland konnte durch entsprechende Vergabeverfahren (z. B. Losverfahren) zumindest eine Preisdämpfung erreicht werden.

Der Bedarf an weiterem Wohnraum ist zwar immer noch da, die Nachfragesituation hat sich aber etwas entspannt.

Das allgemeine Preisniveau an Baugrundstücken in der Gesamtstadt hat sich seit 2015 anders, d. h. stärker entwickelt, als der Teilmarkt Hubland („Das Hubland liegt durch die Maßnahmen der Stadt quasi unter einer Käseglocke!“).

Experte B

**Bevölkerungsstruktur und Städtebau**

Die soziale und bauliche „Mischung“ auf dem Hubland ist sehr gelungen und ausgewogen. Unterschiedliche Wohnformen wie z. B. Inklusionswohnen, Altenwohnen, Wohnen für junge Familien, sozialgefördertes Wohnen, Studentenwohnen konnten realisiert werden. Unterschiedliche Gebäudetypologien wie Geschoss-, Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäuser führen zu einem abwechslungsreichen Gebiet.

Experte B

**Sozialgeförderter Wohnungsbau**

Aufgrund der Förderprogramme des Freistaats Bayern (Objekt- und Subjektförderung) sind auch gewinnorientierte Investoren bereit, auf dem Hubland zu investieren. Problematisch wird der Sachverhalt der zeitlich begrenzten Sozialbindung bewertet. Nach Auslaufen der Sozialbindung der sozialgeförderten Wohnungen (im Regelfall nach 20 Jahren) stehen diese Wohnungen dem freien Markt wieder zur Verfügung. Die Wirkung des städtischen Baulandbeschlusses könnte dadurch verloren gehen. Insofern sei es besser, Baugrundstücke an „sozialorientierte Bestandshalter“ wie z. B. Stadtbau GmbH, Wohnungsbau-genossenschaften etc. zu vergeben.

Experte B

**Förderung von jungen Familien**

Experte B schildert, dass besonders durch das angewandte Losverfahren (teilweise zu 365 EUR/qm Wohnbauland) und kleine Baugrundstücke im Wohnquartier III auch „junge Familien“ zu günstigen Eigenheimen kommen konnten.

Experte B sieht die Bodenpreisentwicklung auf dem Hubland auch unter diesem Aspekt als sehr positiv („wie unter einer Käseglocke!“). Im angrenzenden Stadtteil „Frauenland“ sind die Bodenpreise deutlich höher.

Experte B

**Modell Erbbaurecht**

Experte B ist nachfolgender Meinung:

Die zusätzliche Konversionsfläche hatte eine dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung am Immobilienmarkt Würzburg gehabt, aufgrund des großen Flächenangebots.

Der kurz- bzw. mittelfristige Bedarf wurde „erstmalig gedeckt“, langfristig wird weiterhin eine große Nachfrage bestehen (WÜ als Universitätsstadt und Rückzüge von Senior:innen).

Bei Bieterverfahren gegen Höchstgebot werden in Einzelfällen Preise erzielt (Ausnahmen), die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen, keine eindeutige Linie erkennbar (große Unterschiede).

Insgesamt wird eine gedämpfte aber „heterogene Preisentwicklung“ festgestellt, da bei der Grundstücksvergabe der Stadt unterschiedliche Verfahren angewendet werden (oftmals „nicht gewinnmaximierend“).

Kaum noch Baugrundstücke in Würzburg vorhanden, für Investoren ist der Standort jedoch interessant.

Das Umland, wie z. B. Kitzingen, hat begonnen, sich am Würzburger Grundstücksmarkt zu orientieren (gute Anbindung) und der sogenannte „Speckgürtel“ hat sich ausgebreitet. Insofern werden sich im Umland die Preise anpassen.

Experte B

**Vermietungen**

Experte B schätzt die aktuellen Mietpreise auf dem Hubland als „sehr hoch“ ein.

Experte B

**Entwicklung der Gewerbequartiere VI und VII**

Experte B führt aus, dass in den Gewerbequartieren VI und VII bereits alle Grundstücke verkauft bzw. vermarktet sind.

Aufgrund persönlicher Einschätzung von Experte B ist der Gewerbestandort Hubland durch die „Uni-Nähe“ hervorragend. Im Vergleich zu anderen Standorten in WÜ ist dieser deutlich „moderner und attraktiver“. Besonders auch „Start-ups“, die ein gewisses Umfeld benötigen, sind dort sehr gut aufgehoben. Das Thema „Uniaffine Nutzungen“ wurde gut umgesetzt. Experte B ist der Auffassung, dass man deutlich mehr Gewerbeflächen hätte verkaufen können.

Experte B berichtet, dass Corona bisher keine Auswirkungen auf die Verkäufe oder Bodenpreise gehabt hat. Es gibt viele Berufe, die im Homeoffice nicht funktionieren und die eine Präsenz am Arbeitsplatz notwendig machen. Insofern sieht er langfristig keine Gefahren für die gewerbliche Entwicklung.

Experte B

**Allgemeine Meinung Experte B**

Gute, aktive Boden- und Wohnungsbaupolitik der Stadt für ca. 5.000 Neubewohner.

Durch den Zwischenerwerb bzw. die städtische Strategie wurde ein gutes kommunales Angebot geschaffen.

Einfluss auf den Grundstücksmarkt bezüglich Bodenpreisentwicklung sehr positiv.

Situation am Grundstücksmarkt: Dämpfung der Nachfragespitze.

Entspannung des Wohnungsbaumarktes und des Grundstücksangebotes und Nachfrage.

Experte C

**Rahmenplan**

Die Umsetzung des Rahmenplans auf dem städtischen Grundstücksanteil des Hublands wird als gut bzw. weit fortgeschritten bewertet, hingen „hinkt“ die Entwicklung der Universität auf den Flächen des Campus Nord hinterher.

Experte C

**Straßenbahn**

Straßenbahn wird als wichtig für das Hubland und die Universität eingestuft, fehlt stark.

Experte C

**Studierendenwohnen**

Die Erweiterung des Wohnheims „Am Hubland 16“ mit rd. 150 Plätzen durch das Studierendenwerk Würzburg wurde aufgrund der unklaren Situation wegen der Pandemie und der Finanzierung erst einmal zurückgestellt.

Ein weiteres Wohnheim des Studierendenwerks Würzburg im Klara-Oppenheimer-Weg auf dem Campus Nord der Universität mit 181 Plätzen befindet sich in Bau und soll spätestens im Frühjahr 2023 bezogen werden.

Experte D

**Synergieeffekte ZAE mit Universität und uniaffinen Gewerbebetrieben, Start-ups Quartier VI/VII**

Gute Zusammenarbeit und Synergien des ZAE mit Instituten und Universitäts-einrichtungen, z. B. auch mit TGZ. Die Nähe zur Universität Würzburg und hier vor allem zum Physikalischen Institut ist besonders von Vorteil (Mitarbeiter-gewinnung, gemeinsame Forschungsprojekte, Bachelor- und Masterarbeiten, Start-ups).

Kontakt und Nähe zum Gründerzentren TGZ ist gut.

Mit dem ZDI – Zentrum für Digitale Innovationen Mainfranken – und dem TGZ – Technologie- und Gründerzentrum Würzburg GmbH – besteht ein gemeinsamer Austausch, aber keine laufenden Forschungsprojekte.

Experte E

**Ideen für zusätzliche Angebote am Belvedere Hubland**

Die Mietkonditionen der Stadt Würzburg für die AWO-Einrichtung Inklusionscafé sind sehr gut, sodass man die schwierige Anlaufzeit/Corona damit überbrücken kann.

Experte E ist der Meinung, dass für solche Inklusionseinrichtungen auf dem Hubland noch mehr Potenzial vorhanden ist, vor allem wenn das Areal vollständig aufgesiedelt ist (Zielgruppe vor allem Quartiere IV, V und VII), zusätzliche Angebote wie Ausrichtung von Stadtteilstellen etc. sollten überlegt werden.

Experte E erläutert nachfolgende Ideen für das Belvedere, welche gegebenenfalls umgesetzt werden könnten:

Mehr Aufmerksamkeit für das Inklusionscafé/-bistro erzeugen durch Plakatierung und Bewerbung in den Medien.

Belvedere „Skyline-Schoppen“ (analog wie Brückenschoppen in der Innenstadt“).

Wiese vor Belvedere als „Picknick-Areal“ nutzen, ggf. Verleihung und Bestückung von Picknick-Körben.

Eventuell Errichtung einer weiteren Bühne zur Durchführung von Tanzfesten, für Tanzschulen und Musikbands (im Sommer wurde gemeinsam mit Stadtbau eine Tanzveranstaltung organisiert!).

Experte E

### **Inklusionswohnen**

Das Thema Inklusionswohnen könnte auf dem Hubland eine noch stärkere Rolle spielen. Inklusives Wohnen steht für eine ganz neue Art der Wohngemeinschaft. Hier leben behinderte Menschen mit Menschen ohne Beeinträchtigung zusammen unter einem Dach. Zielgruppen wären folgende:

Menschen mit psychischen Erkrankungen und mit Betreuungsbedarf.

Strukturlose Menschen.

Inklusionswohnen könnte mit betreutem Wohnen kombiniert werden.

Experte E

### **Wohngruppen**

Experte E berichtet, dass im Moment 60 bis 70 Klienten durch die AWO betreut werden und momentan jährlich ca. zehn neue Klienten hinzukommen. Für psychisch Erkrankte gibt es in den Wohngruppen keine 24-Stunden-Betreuung.

Es werden Wohnungen gesucht, die man zu Wohngruppen umfunktionieren kann. Die AWO tritt hier als Vermittler, nicht als Mieter auf.

Kein spezielles Wohnungsbauprojekt nötig, der Bezirk Unterfranken stellt die stationären Bedarfe fest.

Ausschreibung, um Lücken in der Versorgung zu schließen.

Problem ist allerdings, geeignete preisgünstige Wohnungen zu bekommen.

Experte F

**TGZ**

Gründer mit technologischem Schwerpunkt, Maschinenentwicklung „Industrie 4.0“ kommen aus dem klassischen Maschinenbau, TGZ dient als Satellit. Ansatz ist die gemeinsame Entwicklung einer Technologie auf Basis Informatik/Datenverarbeitung.

18 Mietparteien, die aktuell im TGZ Würzburg aktiv sind.

Schnittstellen zu Hochschule, FH und Universität (enge Kooperation/Koppelung mit konkreten Projekten).

Verbund von Gründerzentren/IGZ/Biowissenschaften und -medizin/Life Science (IGZ Lengfeld Ost).

TGZ und IGZ sollen zusammengebracht werden.

Am TGZ Würzburg profitieren Existenzgründer darüber hinaus von einem intakten und starken Netzwerk, das aufgrund der Nähe zum Campus der Universität Würzburg und der Hochschule für angewandte Wissenschaft Würzburg-Schweinfurt den direkten Zugang in die Wirtschaft und Wissenschaft ermöglicht. Gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern und Gesellschaftern bietet das TGZ hilfreiche Unterstützung, um innovative Geschäftsideen erfolgreich und zielsicher in die Tat umzusetzen.

Der größte Teil der Start-ups kommt aus dem Hochschulbereich (90%).

Experte F

**Standort/Synergien**

Da die Nähe zu Hochschule, FH, Uni, Campus für den Geschäftszweck die maßgebliche Basis darstellt, ist der Standort auf dem Hubland „irrsinnig gut“. In den Büros der TGZ arbeiten Studierende von Uni und FH.

TGZ und ZAE haben gemeinsame Projekte (z.B. Thema Messgeräte-Synergien) und sind diesbezüglich gut aufgestellt.

Noch kein Cluster, aber gute Zusammenarbeit/Kooperation und gute Mischung.

Experte G

**Rahmenplan/Städtebau**

Insgesamt wurden die Leitziele des Rahmenplans sehr gut umgesetzt. Gewisse Schwächen bestehen hinsichtlich des Übergangs zwischen hochwertigem öffentlichen Raum zu wenig qualitätsvollen privaten Einzelgrundstücken bzw. dem Straßenbild/der privaten Parkierungssituation bei den Doppel- und Einzelhäusern im Quartier III (breite Doppelgaragen, weniger schöne Garagentore und Einzäunungen sowie Nebengebäude). Dies, obwohl es ein Gestaltungshandbuch gibt und die Stadt intensiv beraten hat. Hier hätte man gegebenenfalls durch einen strenger gefassten B-Plan oder weitergehende vertragliche Regelungen im Kaufvertrag zu besseren Ergebnissen kommen können. Gestaltungshandbuch hätte maßgeblicher und Ziele und Vorgaben verpflichtend sein müssen.

Im Einfamilien-/Reihenhausbau hätten die Vorgaben und Ziele des Gestaltungshandbuchs verpflichtend sein müssen.

Bessere Gestaltungsqualität gibt es deshalb im Geschosswohnungsbau, wo Wettbewerbe verpflichtend waren.

Experte G

**Allgemeine Erkenntnisse zum Hubland sowie als Investor als auch Bewohner**

Das von der Stadt WÜ zur Umsetzung angewendete „Kommunale Zwischenerwerbsmodell“ wird als richtig und erfolgreich bewertet.

Die Gestaltungsmöglichkeit (Steuerung) ist der erste Schlüssel zum Erfolg, die Durchführung der LGS 2018 ist der zweite Erfolgsschlüssel.

Die großzügige Gestaltung ist als Anreizeffekt zur Vermarktung des Hublands wichtig.

In der Wohnungs- und Vermietungssituation ist aufgrund des Hublands eine „leichte Entspannung“ zu verzeichnen.

Mithilfe des Hublands konnte vor allem auch der sozialgebundene Wohnungsbau unterstützt werden.

- Experte G **Quartier III – Losverfahren (kein Bieterverfahren)**
- Das Losverfahren wird grundsätzlich begrüßt, gegebenenfalls sind aber bei den Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken Personenkreise zum Zuge gekommen, die es finanziell nicht notwendig haben. Die individuelle Vermögens- und Einkommenssituation hätte gegebenenfalls stärker berücksichtigt werden können und damit verbunden hätten klare ökologische Anforderungen an private Freiflächen gestellt werden können und müssen.
- Experte G **Verkehrsthema**
- Schneller Ausbau der Straßenbahn zwingend erforderlich, gute Querungsmöglichkeiten der Kitzinger Straße in Richtung Gerbrunn sind wichtig für Fußgänger.
- Experte H **Vermarktung**
- Alle Grundstücke im Gewerbegebiet Quartier VII sind erfolgreich vermarktet. Zur Finanzierung des Vorhabens hatte die IMG (Immobilien-Management GmbH) frühzeitig die Gewerbeflächen der Stadt zu übernehmen und an Endinvestoren zu vermarkten.
- Experte H **Nutzung Quartier**
- Das Quartier VII ist aufgrund der Nachfrage etwas „IT-lastig“, im Nordflügel des Skyline Hill Centers sind mehrere „Start-ups“ ansässig. Über die Vermarktungsseite wurde auf einen guten Branchenmix Einfluss genommen, und es wurde bewusst nicht an produzierendes Gewerbe veräußert.
- Experte H **Parkhaus**
- Das zentrale Parkhaus östlich des Skyline Hill Centers soll bis Ende des dritten Quartals 2022 fertiggestellt werden und soll neben dem eigenen Stellplatzbedarf vor allem Dauerparkplätze für die umliegenden Grundstücke anbieten. Die Umsetzung erfolgt in Systembauweise.

Experte I	<p><b>Seniorenwohntift von Steren</b></p> <p>Die privaten Grünflächen und der Innengarten werden durch eigene Gärtner des Bürgerspitals aufwendig gepflegt und jahreszeitlich neu bepflanzt. Dies ist auch ein Beitrag zum positiven Gesamtbild des Hublands im Eingangsbereich zum Gelände (Rottendorfer Tor).</p> <p>Die Herstellungspflicht der Stadt von privaten Stellplätzen bzw. der Stellplatzschlüssel hat sich in der Praxis als zu hoch erwiesen. Die Senior:innen haben aufgrund des hohen Alters meistens keinen eigenen Pkw mehr, insofern gibt es zu viele freie Stellplätze in der Tiefgarage (Stellplatzschlüssel: je fünf Wohneinheiten ein Stellplatz, 25 Motorradstellplätze). Nur 7 bis 10% der Bewohner und des Pflegepersonals haben/benutzen ein Auto und niemand fährt Motorrad.</p>
Experte I	<p><b>Standort Hubland</b></p> <p>Der Standort Hubland ist super gewählt für die Entwicklung des Seniorenwohnheims in Richtung „Servicewohnen“ mit ambulantem Pflegedienst. Es gibt einen Gemeinschaftsraum im Haus und einen grandiosen Panoramasaal mit Übersicht über Würzburg.</p>
Experte J	<p><b>Durchführung von Wettbewerben</b></p> <p>Wenn man städtebauliche und architektonische Qualitäten haben will, braucht man Wettbewerbsverfahren sowohl für öffentliche Baumaßnahmen und Einrichtungen, aber auch für den privaten Wohnungsbau, Stadt WÜ „hat das insofern gut gemacht“.</p>
Experte J	<p><b>Städtebauförderung</b></p> <p>Städtebauförderungsmittel „in guten Projekten“ langfristig gut investiert.</p>
Experte J	<p><b>Vernetzung/Verknüpfung mit Umland</b></p> <p>Öffnung des Geländes insgesamt gelungen, vor allem Übergang zum Frauenland und Unigelände, hingegen noch Verbesserungsbedarf im Bereich Sportgelände „Würzburger Kickers“ in Richtung Gerbrunn.</p>
Experte J	<p><b>LGS 2018</b></p> <p>Die LGS 2018 war ein „wichtiges Zugpferd“ (Projektmeilenstein/Booster) für eine rasche Umsetzung des Gesamtprojektes, ansonsten hätte es vermutlich länger gedauert.</p>

- Experte J **Rahmenplan/Universität**
- Sehr gut die gemeinsame Entwicklung einer Rahmenplanung auf Grundlage eines gemeinsamen städtebaulichen Wettbewerbs von Stadt und Uni. Universität war Vorreiter wegen Unterbringung des doppelten Abiturjahrgangs, wurde nun aber von der Dynamik der Entwicklung seitens der Stadt überholt.
- Experte J **Umsetzung Wohnungsbau**
- Gelungene Wohnungsbauprojekte vor allem auch im Wohnquartier I (z. B. Bürgerspital), aber auch Stadtbau I ist ein „gutes Projekt“.
- Experte K **Familientreff/Quartiersarbeit**
- Experte K und Expertin L übernehmen seit zwei Jahren gemeinsam das Interims-Management. Experte K war bis heute einige Stunden pro Woche für die Familienarbeit zuständig. Zukünftig wird die Quartiersarbeit den neu geschaffenen Stellen in der Jugend- und Familienarbeit mit jeweils 25% Anteil der Stellen (2022: 0,385 VZÄ, 2023: 1,0 VZÄ, Fertigstellung Gebäude 14: 200%) übertragen. Im oberen Raum des Towers gibt es einen kleinen Raum für Beratungsangebote, Bildungskurse für Familien, Organisation von Ferienfreizeiten, Selbsthilfegruppen unterschiedlichster Art etc.. Nach Fertigstellung des Hauses 13 wird es ein JUZ mit „Familienstützpunkt“ geben. Im Gebäude 14 wird es nach der Fertigstellung Räume für Veranstaltungen und Bildungsangebote im Rahmen des Konzepts HUB27+ sowohl für die Kinder-, Jugend- und Familienarbeit als auch – über die Quartiersarbeit koordiniert – für alle anderen Zielgruppen geben.
- Experte K betreut/organisiert seit 2019 einen regelmäßig stattfindenden Anwohner:innen-/Bürger:innentreff (14 tägig) im Tower (wg. Corona derzeit unregelmäßig und teilweise als Videokonferenz) zusammen mit Mitarbeitenden aus den Bereichen Stadtteilbücherei und Familienarbeit.
- Neben allgemeinen Themen des Hublands werden hier auch besondere Schwerpunktthemen wie z. B. Verkehr, Städtebau, Grundstücksentwicklung und -vermarktung behandelt und Referenten aus den zuständigen städtischen Fachbereichen FB Stadtplanung, FB IM, Abt. Verkehrsregelung) geholt. Ein konkretes Ergebnis war z. B. die Umsetzung des Fußgängerüberwegs („Zebrastreifen“) über die Rottendorfer Straße im Bereich Bürgerspital/Nahversorgungszentrum. Die Abt. Verkehrsregelung hatte bereits zwei Termine im Anwohner:innentreff und ist zudem immer wieder auf individuelle Nachfrage einzelner Bürger:innen hin vor Ort.

Ein konkretes Thema/ein Problempunkt ist derzeit das Anwohnerparken und die Straßenbeleuchtung im Bereich Elferweg („dunkles Loch“). Wichtig dabei ist, dass die konkreten Arbeitsergebnisse schnell umgesetzt werden.

Experte L

#### **„Open Library-Konzept“**

Bedeutung: Nutzer:innen bekommen, sofern sie einen gültigen Leseausweis (ab 16 Jahre) haben, auch außerhalb der personalbesetzten Öffnungszeiten täglich von 7-22 Uhr Zugang zur Bibliothek und können diese nutzen. Die Berechtigung ist unabhängig von Stadtteilzugehörigkeit etc., „jeder ist willkommen“. Diese Art von Bibliothek ist Vorreiter in Deutschland.

Mitglieder können sich an den Bücherregalen frei bedienen und anschließend die ausgesuchten Bücher an einem Terminal selbstständig auf ihr Lesekonto buchen. Bibliothekare müssen in einer solchen offenen Bücherei nicht mehr durchgehend anwesend sein. Daher ist es möglich, die Öffnungszeiten um ein Vielfaches auszuweiten.

Möglich machen das elektronische Selbstverbuchungsgeräte, die von den Besuchern selber leicht und unkompliziert bedient werden können. Mit der Beantragung der Büchereimitgliedschaft und dem damit verbundenen Akzeptieren der Nutzungsordnung wird die Haftung auf die Nutzer übertragen. Ein aus Kameras bestehendes optisches Überwachungssystem dient zum Nachweis nur im Schadensfall (Diebstahl und Vandalismus – nicht Notfall). Hierfür zeigen die Nutzer:innen Verständnis, da es auch zu ihrem allgemeinen Sicherheitsgefühl beiträgt.

Aufgrund der Corona-Beschränkungen musste der Open Library-Service bis auf weiteres ausgesetzt.

Während der Büchereischließung wurde ein Abholservice durchs Fenster (verbunden mit einer Online-Bestellfunktion) eingerichtet.

Derzeit ist die Bücherei an zwei Nachmittagen pro Woche mit Personal geöffnet. (Eine Ausweitung dieser Öffnungszeiten wird erst mit dem Wegfall der Eingangskontrolle personell wieder möglich werden.)

Alle Nutzenden des o. g. Konzepts sind begeistert. Die Bibliothek selbst hat ihnen hiermit einen Vertrauensvorschuss gegeben und bislang nur gute Erfahrungen damit gemacht (kein Vandalismus, Diebstahl etc.):

Soziale Kontrollfunktion – die Menschen helfen sich gegenseitig.

Sie haben ein „Auge mit drauf“.

Selbstverantwortung der Bürger = Bürgerbücherei.

Experte L

### **Bücherei**

Das Konzept funktioniert auf dem Hubland sehr gut. Lediglich der große Andrang von Familien mit kleinen Kindern führt regelmäßig zu Konflikten mit Büchereigästen, die sich eine ruhige Atmosphäre zum Lesen wünschen. Diese unterschiedlichen Bedürfnisse gilt es zukünftig miteinander in Einklang zu bringen. Ein „externes“ Indoor- bzw. überdachtes Bewegungsangebot für Kinder in der Nähe würde dabei unterstützend helfen.

Experte M

### **Rahmenbedingungen sozialgebundener Wohnungsbau**

Gut, Grundsatzbeschluss Stadtrat mit mindestens 15% Anteil an sozialgebundenen Wohnraum, Ergänzungsbeschluss zur Erhöhung auf 30% wird durch die Regierung als sehr positiv bewertet, um die Wohnungsbauprobleme in Würzburg zu lösen.

Gut, auch Verfahren der Stadt WÜ zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken sehr positiv, da soziale Belange in der Bewertungsmatrix (hohe Gewichtung) stark berücksichtigt werden.

Gut, Wohnungsbaupolitik der Stadt WÜ über Stadtbau GmbH sehr erfolgreich.

Experte M

### **Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm für Eigenheimbau (9. April 2020)**

Gut, Verpflichtung der Bauträger, mindestens 30% der Wohnhäuser förderfähig zu planen und an förderfähige Haushalte zu veräußern.

Förderungsberechtigter Erwerber – maßgebliche Einkommensgrenze gemäß Art. 11 BayWoFG.

Kinderbonus 7.000 EUR pro Kind bei Verkauf von Einzelhausgrundstücken.

Ausweisung Erbbaurechtsflächen – Erbbauzins 1,5%.

Vergabeverfahren: Los-/Bieterverfahren.

- Experte M                    **Wohnungsbauprojekte Stadtbau I und II**
- Sehr gute Wohnungsbauprojekte der Stadtbau Würzburg GmbH:
- Stadtbau I: 175 WE (90 WE gefördert 50%).
- Stadtbau II: 120 WE (60 WE gefördert 50%).
- Experte M                    **Weitere Wohnungsbauprojekte**
- Quartier I: TenBrinke 43 WE (Anteil 75 %).
- Quartier II: Ruhl Jäger (Anteil 50 %).
- Quartier III: Wohnen am Terrassenpark 53 WE (Anteil 50 %).
- Quartier V: Bayernheim (Anteil 100 %).
- Alles sehr gute Wohnungsbauprojekte zur Behebung der Wohnungsnot in der Stadt WÜ und der Region.
- Experte M                    **BayWoFG**
- Kombination von Subjekt- und Objektförderung zielführend zur Behebung der aktuellen Wohnungsbauproblematik.
- Objektförderung: Baukostenzuschuss.
- Subjektförderung: möglicher Mietzuschuss bei Marktmiete von 9,50 €/qm Mietfläche auf 5,00 €/qm Miete subventioniert.
- Experte M                    **Objektgesellschaft**
- Kempton: 142 WE.
- Studentenwerk: 154 WE.
- Die Nachfragesituation hat sich etwas entspannt, weitere Projekte erfolgen auf dem Uni-Campus.

Experte M

**Aktive Wohnungsbaupolitik auf dem Hubland bzw. Stadt Würzburg insgesamt**

Wird insgesamt als sehr positiv bewertet (230 freifinanzierte Wohnungen). Die vorgegebene Quote „sozialgebundener Wohnungsbau“ wird voraussichtlich erfüllt werden können, jedoch werden für das gesamte Stadtgebiet „zu wenig preisgebundene Wohnungen“ festgestellt, vor allem auch deshalb, da viele Wohnungen in den nächsten Jahren aus der Sozialbindung fallen werden.

Die Mehrheit der Bevölkerung hätte Anspruch auf günstigere Wohnungen. Im Hubland ist ein guter Mix beim Anteil von gefördertem Wohnen gelungen.

Es gibt genügend Partner, die den sozialen Gedanken fördern (Differenzierung Stiftungen, Stadtbau GmbH, Baugenossenschaften und Träger wie z. B. Bayernheim etc.).

Prognose: Der Bedarf an Wohnungen in der Stadt WÜ wird weiter wachsen, da vor allem auch die Uni Würzburg weiter wachsen wird.

Experte M

**Auswirkungen des Hublands auf weiteres Mietpreisgefüge innerhalb der Stadt**

„Es macht nicht den Eindruck, dass der neue Stadtteil preistreibend wirkt, im Gegenteil!“). Gespräche mit dem Gutachterausschuss haben bestätigt, dass sich das Hubland eher „dämpfend“ auf Grundstücks- und Mietpreise auswirkt. Es herrscht grundsätzlich aber noch keine Entspannung auf den Wohnungsmarkt.

Experte M berichtet, dass im Dezember 2021 ein neues überarbeitetes Wohnungsbaukonzept für das Jahr 2030 (Bedarf/Prognose) vorgestellt wird. Demnach befinden sich Bedarf und Angebot noch nicht in einem Gleichgewicht.

„Schwarmstädte“ wie die Uni-Stadt Würzburg mit „mittlerer Größe“ zeigen alle den Effekt einer starken Wohnraumnachfrage durch Studierende und Universitätsangestellte. Würzburg ist mit seiner Einwohnerstruktur deutlich jünger und das Hubland nochmals jünger als andere vergleichbare Städte.

Aber auch immer mehr Ü-60-Jährige wollen ihren Lebensabend in Würzburg verbringen.

Experte M gibt zu bedenken, dass in anderen Stadtteilen bereits Grundstückspreise zwischen 800 und 1.000 € erzielt werden. Aufgrund der relativ günstigen Grundstückspreise auf dem Hubland kann die Stadt aber auch gestalterische Wünsche äußern bzw. umsetzen.

Experte M	<p><b>Bauherrengemeinschaften</b></p> <p>Hätten noch etwas stärker bei der Planung und Grundstücksvergabe berücksichtigt werden können.</p>
Experte M	<p><b>Weitere Sonderwohnformen</b></p> <p>Gute Inklusions(wohnungs)projekte sind sehr wichtig!</p>
Experte M	<p><b>Rahmenplan/Quartiersplätze</b></p> <p>Experte M hält weitere Quartiersplätze in den Wohnquartieren IV/V für wünschenswert, gegebenenfalls mit Kita oder weiteren Ladengeschäften in der Erdgeschosszone. Er ist der Meinung, dass ein funktionierendes Quartiersleben/eine gute Nachbarschaft davon abhängig sind. Hinweis: Im Rahmen der weiteren Aufsiedlung der Quartiere IV/V wird dies umgesetzt!</p>
Experte M	<p><b>Fernwärme, Standard KfW Standard 55/40</b></p> <p>Das Energiekonzept ist zukunftsweisend und wurde nachgeschärft. Wichtige Bausteine sind Fernwärme, Photovoltaik, Bauausführung Gebäude KfW Standard 55/40. Eine Befreiung ist möglich, wenn ein Bauherr ein besseres Energiekonzept (geringerer Primärenergieverbrauch) vorweist.</p>
Experte N	<p><b>Bevölkerungs-/Sozialstruktur/Durchmischung</b></p> <p>Es herrscht eine gute soziale Durchmischung, Eindruck: sehr viele junge Familien mit Kindern „lebhafter Stadtteil mit guter Quartiersgesellschaft“, alle Bevölkerungskreise werden berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Universität und zum „integrierten Standort“ mit guter Nahversorgung sowie Sport- und Freizeitangeboten (z. B. Sportband Eschenallee, Volleyballfeld am Belvedere etc.) scheinen Studierende sehr gerne auf dem Hubland zu wohnen. Das Wohnungsangebot für Studierende hat sich aufgrund der neu gebauten Studentenwohnheime z. B. Quartier II, VI und auf dem Universitätsgelände verbessert („dem Eisberg konnte die Spitze genommen werden!“), weitere Studentenwohnbaumaßnahmen in der Stadt WÜ sind aber erforderlich (z.B. auch auf Unigelände bereits in Planung/Vorbereitung bzw. Umsetzung).</p>

Experte N

**Lehrbetrieb Universität/Personalplanung mit Auswirkungen auf das Hubland**

Die Universität strengt sich an, trotz Corona den Regelbetrieb weitgehend aufrecht zu erhalten, insbesondere Vorlesungen/Seminare in Präsenz anzubieten. Die Universität wird in den nächsten Jahren rund 100 Professorenstellen neu besetzen. Es wäre schön, wenn für diesen Personenkreis/Familien dann entsprechende Wohnangebote in direkter Nachbarschaft zur Universität zur Verfügung stehen würden (Wohnquartiere IV/V und Stadtbau II).

Experte N

**Synergien**

Zwischen der Universität und universitätsaffinen Einrichtungen in den Quartieren VI und VII bestehen wichtige Synergien.

Experte N

**Umsetzung Rahmenplan/Ziele**

Der Rahmenplan ist grundsätzlich etwas „schachbrettartig“ aufgebaut, insofern bestand die Gefahr eines „monotonen“ Stadtteils. Die tatsächlich umgesetzte/gebauten Qualität zeigt sich aber überwiegend als sehr lebendig und von hoher Qualität. Das „Schachbrettartige“ sollte nicht zum Maß aller Dinge erhoben werden, sondern sinnvolle Ausnahmen sollten auch ermöglicht werden.

Die Universität ist im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten an der zügigen Umsetzung des gemeinsamen Rahmenplans bzw. dessen Ziele mit der Stadt interessiert. Die Universität steht zu den Festlegungen des Rahmenvertrags. Hierzu gehören auch der Ausbau der Eschenallee zur Straßenbahnerschließung, die Fußwegeverbindungen ins Gewerbequartier VII, aber vor allem auch die neue Südanbindung des „Campus Nord“ über den geplanten Verkehrsknoten K3 (als Kreisverkehr).

Zwischen den östlichen Funktionsgebäuden der Universität am Campus Hubland Süd (Richtung Gerbrunn) und dem Bibliotheks- und Seminargebäuden „Campus Nord“ gibt es starke Funktions- und Verkehrserziehungen. Die Straße „Am Galgenberg“ kann in Bereich der Deutschen Telekom aber nur sehr schwierig durch Fußgänger/Radfahrer überquert werden. Im Bereich der Deutschen Telekom gibt es derzeit auch keine Zugangsmöglichkeit ins nördliche Universitätsgelände. Insofern würde der Ausbau des Knotens K3 mit neuer Anbindung des Campus Nord aus Richtung Süden unterschiedlichste Interessenslagen der Universität bedienen. Mit städtischem Baubeschluss zum Knoten K3 (starkes Signal!) würde sich die Universität um die Finanzierung und den Neubau des nördlichen Erschließungsastes Knoten K3 kümmern. Umsetzungs- bzw. Zeitschiene hängt von den Mittelzuflüssen ab!

Des Weiteren will die Universität in 2022/2023 für ihre Fakultäten Räumlichkeiten im benachbarten Gewerbequartier VII anmieten. Insofern ist die Uni auch an der Anbindung/Öffnung zum Gewerbequartier VII und dem Ausbau der beiden geplanten Fußwege interessiert.

Experte N

#### **Straßenbahn**

Die neue Straßenbahn-anbindung wird von der Universität als zwingend erforderlich eingeschätzt.

Experte N

#### **Umsetzung Wohnungsbau**

Gelungene Wohnungsbauprojekte in allen Quartieren, gute, neu geschaffene Wohnangebote für Studierende.

Experte O

#### **Umsetzung Rahmenplan/Ökologische Aspekte**

Große Wiesen- und Rasenflächen wichtig für das Stadtklima, ökologische Belange gut umgesetzt (Dachbegrünung, Energieeffizienz/Energiekonzept etc.). Es herrscht eine gute soziale Durchmischung, Eindruck: viele Studenten, sehr viele junge Familien mit Kindern, insgesamt ein „lebhafter Stadtteil“.

Studierende wohnen sehr gerne auf dem Hubland aufgrund der Nähe zur Universität und „integriertem Standort“ mit guter Nahversorgung und Sport- und Freizeitangeboten (z. B. Sportband Eschenallee, Volleyballfeld am Belvedere etc.).

Beim Wohnangebot sind „die schlimmsten Engpässe beseitigt“, auf dem Hubland sollte aber noch mehr preisgünstiger Wohnraum für Studierende realisiert werden.

Siehe hierzu auch Frage „Verbesserungsbedarf“.

Bessere Informations(politik) der Stadt WÜ über das Verfahren zur Vergabe „sozialgebundener geförderter Wohnungen („Studenten wissen oftmals nicht, wo sie einen Antrag stellen können und wie das Verfahren läuft“), Thema Wohnberechtigungsscheine, Einkommensgrenzen etc.

Experte 0

#### **Straßenbahn**

Die neue Straßenbahnanbindung wird von den Studierenden als zwingend erforderlich eingeschätzt.

Experte 0

#### **Umsetzung Wohnungsbau**

Gelungene Wohnungsbauprojekte in allen Quartieren, gute, neu geschaffene Wohnangebote für Studierende in integrierter Lage, siehe auch „Studierendenwohnen“.

## 8.11 Schlusssatz/Fazit Expert:innengespräche

<b>Experte</b>	<b>Meinung</b>
Experte A	Sehr junger „facettenreicher“ Stadtteil, gelungenes städtebauliches Großprojekt, das von allen städtischen Beteiligten als Gemeinschaftsaufgabe erfolgreich und effizient umgesetzt wurde, Modellprojekt beispielhaft für andere zukünftige städtische Projekte.
Experte B	Die Entwicklung des Hublands war notwendig und ist ein voller Erfolg!
Experte C	Gelungenes Projekt, insgesamt wurden die Ziele des Rahmenplans erreicht, für Studierende eine gute Wohn- und Studiersituation.
Experte D	Die Gesamtentwicklung des Hublands ist bezüglich Planung und Umsetzung eines neuen Stadtteils ein gelungenes Projekt und Beispiel für andere Konversionsvorhaben.

- Experte E Das Areal Hubland zeigt ein „attraktives Gesicht und macht die Stadt Würzburg jung“. Es ist ein besonderer moderner Stadtteil für die Würzburger Bewohner, der sich deutlich von den anderen unterscheidet.
- Experte F Hubland ist ein wirklich gutes Beispiel für eine gelungene Konversion!
- Experte G Dieser einzigartige, moderne Stadtteil ist auch für die Positionierung der Stadt WÜ in der Region sehr wichtig und ein Glücksfall für die gesamte Stadtentwicklung. Der Rahmenplan ist gut und sollte im weiteren Verfahren nicht „verwässert/ aufgeweicht“ werden.
- Zu vermeiden sind die Übernutzung der Freiflächen und die Schaffung von Anreizen für reinen Durchgangsverkehr.
- Der Stadtteil erfüllt durch seine großzügigen Grünflächen auch die zukünftigen Herausforderungen. Die Bausteine „Energiekonzept“, „Entwässerungskonzept“ und „Mobilität (Straßenbahn) sind „zukunftsfest“.
- Experte H Dieser neuartige, moderne Stadtteil verbindet Wohnen, Studieren, Arbeiten mit Freizeit und Natur (integrierter Standort).
- Experte I Neuer Stadtteil über der Stadt mit „tollem Wohngefühl“ und viel Freiraum.
- Experte J Ein insgesamt sehr gelungenes Projekt, Städtebauförderungsmittel sind sehr gut angelegt!
- Experte K Es ist „eigentlich ein Wunder, was in so schneller Zeit auf dem Hubland umgesetzt und entwickelt werden konnte, insgesamt ein städtischer Kraftakt“. Das Nahversorgungszentrum ist beispielhaft, die soziale/kulturelle Grundversorgung konnte hingegen mit der Gesamtentwicklung des Hublands nicht „Schritt halten und hinkt hinterher“.
- Experte L Der Stadtteil ist insgesamt eine gelungene Mischung aus Vergangenheit und Zukunft. Es ist ein attraktiver Stadtteil mit unterschiedlichen tollen Wohnformen, den die Menschen, die dort wohnen, aktiv sozial mitgestalten wollen.
- Experte M Die Highlights des Hublands sind vor allem die großzügigen Grün- und Freiflächen, öffentliche Plätze, Sport- und Spielbereiche in hoher Qualität, die Wohnungsbau Themen wurden insgesamt gut umgesetzt.
- Experte N Stadtteilentwicklung Hubland und Campus Nord ein Glücksfall für die Universität!
- Experte O Großzügige „Stadtteilentwicklung“ mit sehr guter Wohnqualität auch für Studierende, tolle Angebote, ein lebhafter Stadtteil.

## 8.12 Gesamtfazit/Resümee Expert:innengespräche

Die hohe Qualität des Rahmenplans und die rasche Umsetzung der Rahmenplanziele wird von allen Experten gelobt. Die Vorgaben wurden „optimal“ umgesetzt. In einem Fall wird aber die Flächenverteilung bzw. der etwas zu geringe Anteil an Gewerbeflächen zugunsten des Wohnbaulandes etwas kritisch gesehen. Bei einem Flächenanteil Gewerbe von nur 6 ha hätte der Rahmenplan etwas „besser ausbalanciert“ sein können.

Es besteht auch Einigkeit darüber, dass die Landesgartenschau 2018 ein „Treiber“ bzw. die Lokomotive für die Gesamtentwicklung des Hublands war und dies auch zu der hohen Qualität der öffentlichen und privaten Grünflächen geführt hat. Das Hubland wird als „facettenreicher, junger Stadtteil“ beschrieben.

Die Ausgewogenheit bzw. das Angebot an unterschiedlichen Wohnangeboten und Konzepten (Studierendenwohnen, Inklusionswohnen, Wohnen für junge Familien, Altenwohnen) und vor allem auch der hohe Anteil an sozialgebundenen Wohnungen wird sehr positiv gesehen. Die Sozial- und Bevölkerungsstruktur ist gemischt, aber sehr ausgewogen, alle ökologischen Belange wurden vorbildlich umgesetzt.

Das Energiekonzept Hubland (Grundlast Fernwärme) wurde mit der Verschärfung der Energiestandards im Wohnungsbau (von KfW 55-Standard auf KfW 40) und der Verpflichtung in den B-Plänen zur Errichtung/Aufstellung von Photovoltaikanalgen nochmals deutlich nachgeschärft und den aktuellen Entwicklungen (Klima- und Energiekrise) angepasst.

In einem „integrierten Stadtquartier“ bzw. Standort werden am Hubland alle Grunddaseinsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung, Gesundheit, Sport- und Freizeit durch entsprechende Angebote in hoher Qualität sichergestellt. Durch kurze Wege im Gebiet (fußläufige Erreichbarkeit) wird Pkw-Verkehr vermieden. Die im Rahmen der Städtebauförderung zur Finanzierung eingesetzten Fördermittel bzw. die damit geschaffenen öffentlichen Anlagen und Einrichtungen werden als „sehr gut angelegt“ bewertet.

Die Experten kommen zur Einschätzung, dass durch die städtische Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik (mit Unterstützung der Wohnungsbauförderung des Bundes und des Freistaats Bayern) eine gewisse „Preisdämpfung“ im Grundstücks- und Immobilienmarkt sowie bei den Mieten erreicht werden konnte. Der Ankauf der Konversionsfläche erfolgte im Rahmen eines kommunalen Zwischenerwerbsmodells mit direkter Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke an soziale Wohnungsbaunternehmen, Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau GmbH zu „fairen“ bzw. „sozialgebundenen Preisen“ (oftmals außerhalb eines Bieterverfahrens). An private Bauherren/ junge Familien wurden Baugrundstücke im Losverfahren veräußert (Quartier III).

Die Hauptkritikpunkte beziehen sich auf das bisher auf dem Hubland vorhandene ÖPNV-Angebot. Das Angebot der Buslinie 29 wird nur als „ausreichend“ eingeschätzt. Das Fahrtenangebot in den Hauptverkehrszeiten, nachts und an den Wochenenden, sollte nachgebessert werden. Vor allem aber der Bedarf einer Straßenbahnanbindung und deren schnellstmöglicher Bau wird von allen Expert:innen als „dringlichst“ eingestuft.

Weitere Kritikpunkte sind die noch fehlenden öffentlichen Einrichtungen eines Familien- und Seniorentreffs, einer Kindertageseinrichtung/Kindergarten und die Grundschulversorgung bzw. das Fehlen einer Grundschule im Stadtquartier.

Es besteht Einigkeit darüber, dass der Rahmenplan bzw. die definierten Rahmenplanziele in der weiteren Umsetzung und Entwicklung des Hublands nicht „verwässert“ werden sollten.

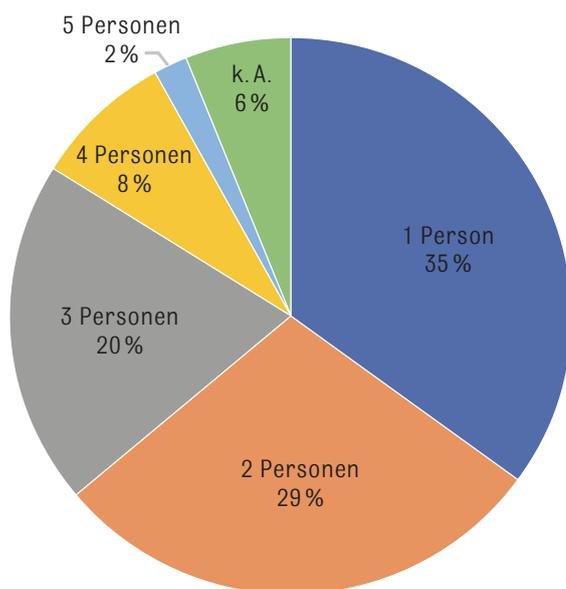
# 9 AUSWERTUNG

## ANWOHNER:INNENBEFRAGUNG



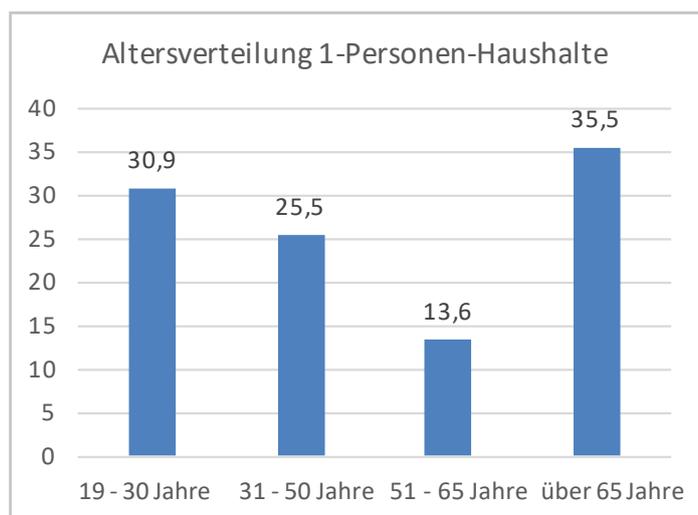
Die soziodemografischen Daten der Teilnehmenden stellen sich folgendermaßen dar: Abgefragt wurden hier die Anzahl der Personen pro Haushalt inkl. Geburtsjahr sowie die Anzahl der Erwerbstätigen pro Haushalt inkl. Angabe der Haushaltseinkünfte. Die Auswertung zeigt folgende Ergebnisse:

### Personen pro Haushalt



Zwei Drittel der Beteiligten stammen aus Haushalten mit maximal zwei Personen. Davon gibt es etwas mehr als ein Drittel (35%) an, allein zu leben. 29% der Teilnehmenden leben in einem 2-Personen-Haushalt. In einem 3-Personen-Haushalt wohnt jeder fünfte der Befragten. Nur jeder zehnte Teilnehmer wohnt mit vier oder mehr Personen zusammen.

Die Altersstruktur der Teilnehmenden stellt sich folgendermaßen dar: In jedem dritten 1-Personen-Haushalt lebt ein Mensch im Alter von über 65 Jahren (35,5%). Interessant ist dabei, dass die zweitgrößte Gruppe (30,9%) der Alleinlebenden Personen zwischen 19 und 30 Jahre umfasst, d. h. Personen, die in der Ausbildung/im Studium oder am Anfang des Berufslebens stehen. Die ältesten alleinlebenden Teilnehmenden sind 99 und 97 Jahre alt (Jahrgang 1923 und 1925).

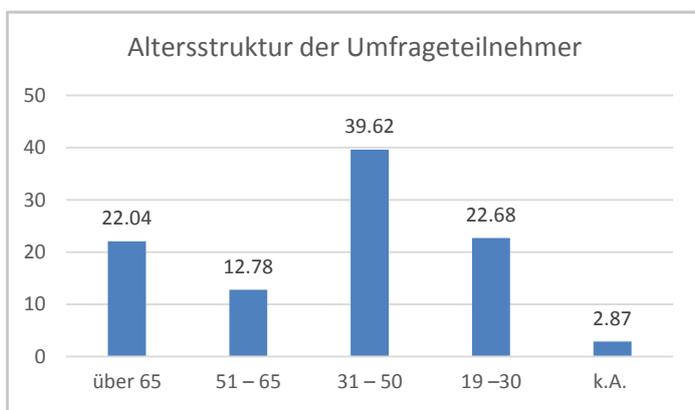


Unter den Teilnehmenden, die in 2-Personen-Haushalten leben, bilden ältere Pärchen (Senior:innen über 65 Jahre) die größte Gruppe (ca. 30%). Ähnlich hoch ist allerdings auch die Gruppe derjenigen, die zwischen 31 und 50 Jahre alt sind. Darunter sind mutmaßlich sowohl Pärchen als auch Alleinerziehende mit Kind.

Die angegebene Altersstruktur bei den 3-Personen-Haushalten deutet darauf hin, dass es sich sowohl um Familien mit einem Kind als auch um Wohngemeinschaften mit gleichaltrigen Personen handelt. Ähnliches gilt für die Haushalte mit vier oder mehr Personen.

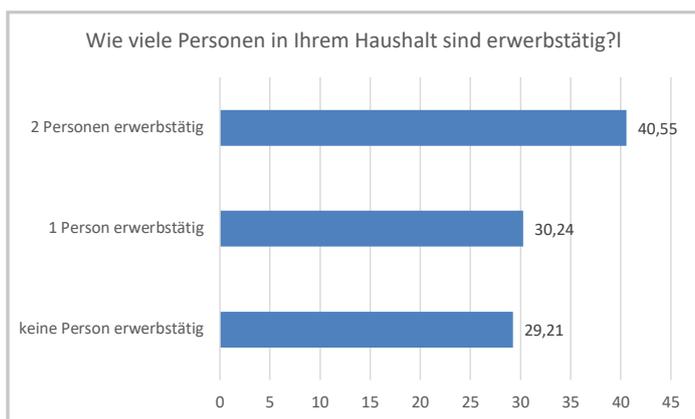
## 9.1 Altersstruktur der Umfrageteilnehmer

Obwohl nicht ausdrücklich nach dem Alter der Teilnehmenden gefragt wurde, kann aus den Angaben zum Geburtsjahr der im Haushalt lebenden Personen auf die Altersstruktur der Teilnehmenden geschlossen werden. Bei 1-Personen-Haushalten sind Teilnehmer und im Haushalt lebende Person identisch. Bei Mehr-Personen-Haushalten kann – zumindest in den überwiegenden Fällen – davon ausgegangen werden, dass sich die Teilnehmenden mit ihrem Geburtsjahr an erster Stelle eingetragen haben. Dies kann zumindest bei Haushalten mit kleineren Kindern verifiziert werden.



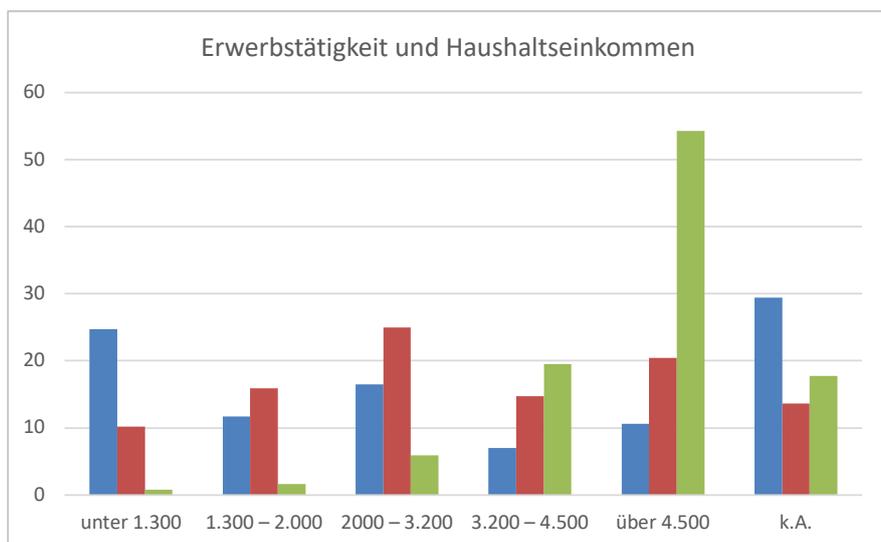
Auf der Basis dieser Annahme gestaltet sich die Altersstruktur der Teilnehmer wie folgt: Die größte Gruppe (40 %) bilden die 31- bis 50-Jährigen. Es folgen die Altersgruppen der 19- bis 30-Jährigen (22,7 %) und der über 65-Jährigen (22,0%). Eher klein fällt die Gruppe der Teilnehmenden aus, die zwischen 51 und 65 Jahre alt sind.

## 9.2 Erwerbstätigkeit und Einkommen



Gefragt nach der Erwerbstätigkeit geben 40,6% der Teilnehmenden an, dass in ihrem Haushalt zwei erwerbstätige Personen leben. Bei 30,2% ist eine Person erwerbstätig, darunter sind sowohl 1-Personen-Haushalte, Alleinerziehende mit Kind als auch Paare, bei denen eine Person arbeitet.

Die vergleichsweise hohe Anzahl von Haushalten ohne Erwerbstätigkeit resultiert größtenteils daraus, dass ein beachtlicher Teil der Befragten entweder in Rente/Pension oder Studierende sind. Dies lässt sich zum Teil auch anhand der Einkommen ablesen.



- Blau: Haushalte ohne Erwerbstätige  
 Orange: Haushalte mit einer erwerbstätigen Person  
 Grün: Haushalte mit zwei erwerbstätigen Personen

Setzt man die Anzahl der Erwerbstätigen pro Haushalt mit dem jeweiligen Haushaltseinkommen in Bezug, ergeben sich folgende Ergebnisse:

Unter den Teilnehmenden gibt es sowohl jene, die in Haushalten ohne Erwerbstätige leben und über ein geringes Einkommen von unter 1.300 € verfügen, als auch solche, die ohne (gegenwärtige) Erwerbstätigkeit über ein Einkommen von über 4.500 € verfügen. Grund für diese große Spanne sind in erster Linie Einkünfte aus Pensionen und Renten.

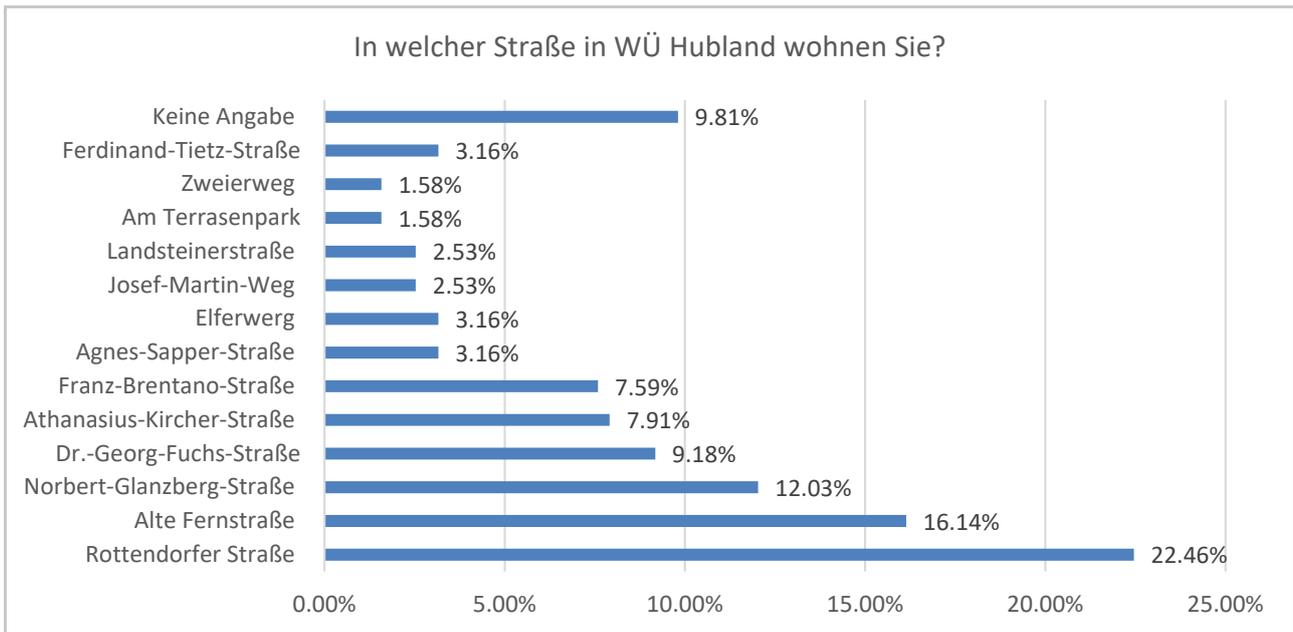
Die Mehrheit der Haushalte mit einer erwerbstätigen Person verfügt über ein monatliches Einkommen zwischen 2.000 € und 3.000 €, wobei es auch hier Haushalte mit deutlich weniger als auch deutlich mehr Einkommen gibt.

Der größte Teil der Haushalte, bei denen zwei Personen erwerbstätig sind, verfügt über ein Einkommen von über 4.500 €/Monat.

## 9.3 Fragen zur Wohnsituation

### In welcher Straße in Würzburg „Hubland“ wohnen Sie?

Mehr als jeder fünfte Teilnehmer (22,5 %) lebt in der Rottendorfer Straße. Gut vertreten waren auch Bewohner der Alten Fernstraße (16,1 %) und der Norbert-Glanzberg-Straße (12,0 %).



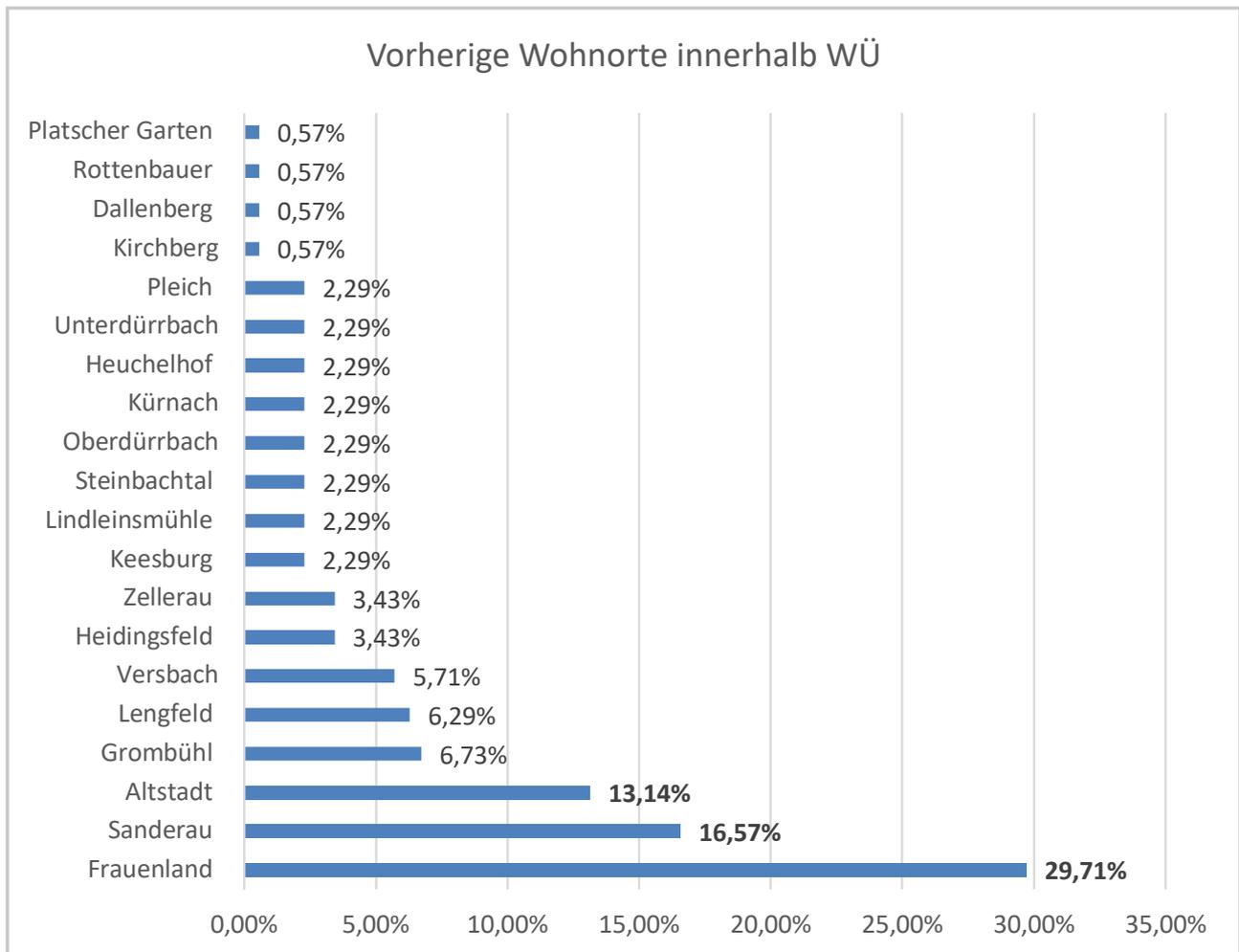
### Wann sind Sie in Ihre Wohnung/Gebäude eingezogen? Einzugsjahr



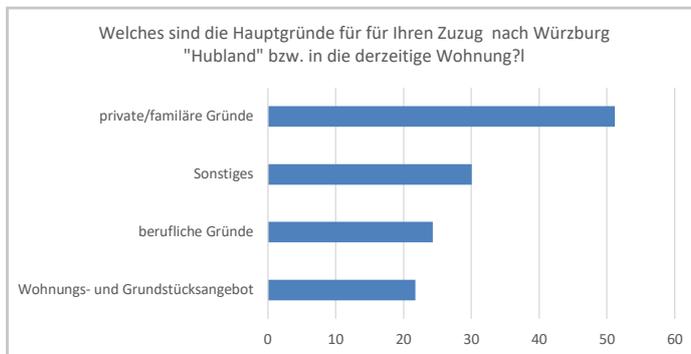
Hubland ist ein junges Quartier. Mit Fertigstellung der ersten Wohngebäude 2017 erfolgt die Aufsiedlung des Gebiets. Alle Teilnehmenden der Befragung sind insofern erst in den letzten sechs Jahren ins Hubland gezogen. Besonders viele Teilnehmende sind 2020 im Stadtteil wohnhaft geworden. Diese Entwicklung geht einher mit der Fertigstellung der Wohngebäude bzw. der bezugsfähigen Wohnungen.

**Wo haben Sie zuvor gewohnt?**

Mehr als die Hälfte der Teilnehmende (57,2%) gibt an, vor dem Umzug nach Hubland in einem anderen Würzburger Stadtteil gewohnt zu haben. Von denjenigen, die innerhalb Würzburgs umgezogen sind, wohnten etwa 30% zuvor im Stadtteil Frauenland. Knapp 17% lebten vor dem Umzug im Stadtteil Sanderau. Am dritthäufigsten (13%) wird die Würzburger Altstadt als vorheriges Wohngebiet genannt.



43,5% aller Teilnehmenden gibt an, zuvor nicht in Würzburg gelebt zu haben. Hier ist die Bandbreite der Herkunftsorte erwartungsgemäß sehr groß. Mehrfach genannt werden Gerbrunn (5 Nennungen), gefolgt von München (4), Coburg und Stuttgart (jeweils 3). Zumindest doppelt genannt werden Frankfurt am Main, Wien, Salzburg, Waldbüttelbrunn, Margetshöchheim, Höchberg, und Eibelstadt.

**Welches sind die Hauptgründe für Ihren Zuzug nach Würzburg „Hubland“ bzw. in die derzeitige Wohnung?**

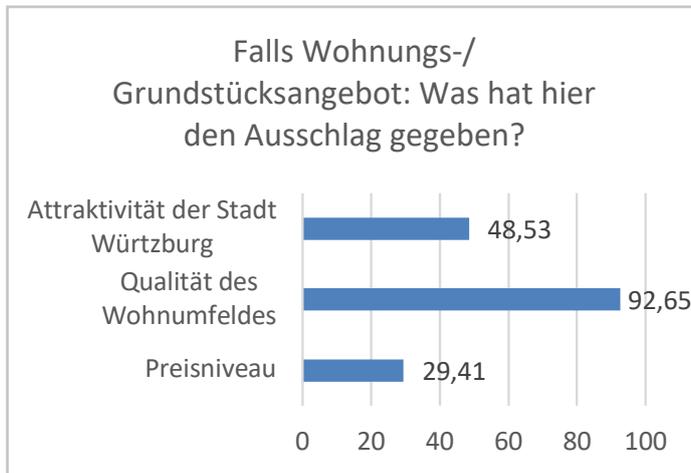
Gerade bei jungen Quartieren ist die Frage nach den Zuzugsgründen besonders interessant.

Im Rahmen der Umfrage gibt mehr als die Hälfte der Teilnehmenden (51,1%) an, dass private/familiäre Gründe sie zu einem Zuzug nach Würzburg Hubland bewegt haben. Berufliche Gründe stellten bei knapp einem Viertel der Teilnehmenden (24,3%) den ausschlaggebenden Faktor dar. Das Wohnungs- und Grundstücksangebot wird von etwas mehr als jedem Fünften (21,7%) als Hauptgrund für den Zuzug angegeben. Mehrfachnennungen waren möglich.

Unter „Sonstiges“ wurden folgende Gründe aufgeführt (Auswahl):

- Studium (23 Nennungen)
- Altersgründe/ Umzug in Seniorenresidenz/betreutes Wohnen (23 Nennungen)
- Wohnungswechsel nach Kündigung oder Abriss notwendig (8 Nennungen)
- Erwerb von Privateigentum (7 Nennungen)
- Umzug in größere Wohnung (7 Nennungen)
- Natur, ruhige Lage (6 Nennungen)
- Nähe zum Arbeitsplatz (5 Nennungen)

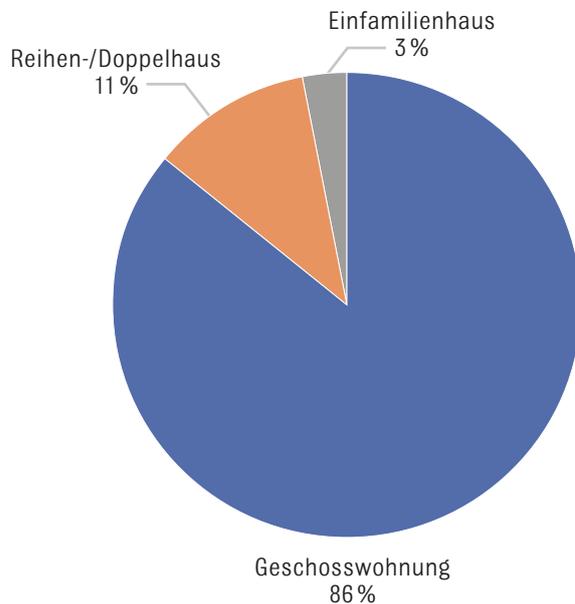
## Falls Wohnungs-/Grundstücksangebot: Was hat hier den Ausschlag gegeben?



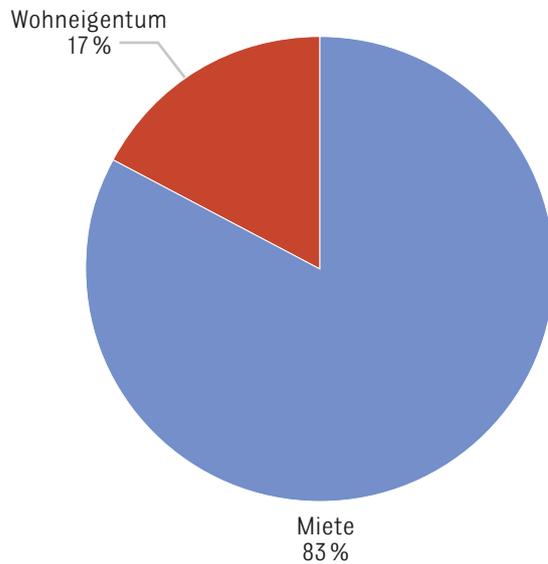
Die Teilnehmenden wurden gebeten, ihre Antworten noch einmal in Hinblick auf das Wohnungs-/Grundstücksangebot zu spezifizieren.

Hier zeigt sich, dass fast alle Antwortenden die Qualität des Wohnumfeldes als das wichtigste Entscheidungskriterium benennen (92,7%). Die Attraktivität der Stadt Würzburg hat knapp die Hälfte überzeugt, das Preisniveau wird als Grundes von etwa 30% der Teilnehmenden angegeben. Eine Mehrfachauswahl war möglich.

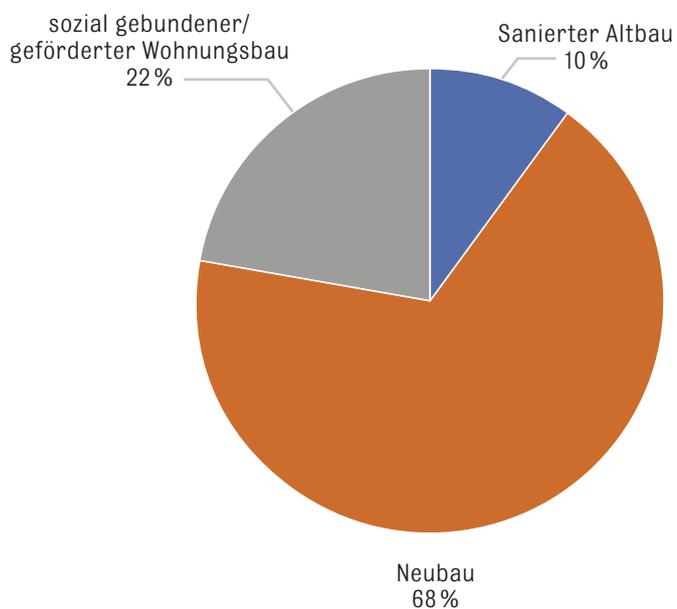
## In welcher Wohnform leben Sie?



Die Antwort auf die Frage nach der Wohnform fällt eindeutig aus. Vier von fünf Teilnehmenden (86,2%) geben an, derzeit in einer Geschosswohnung zu leben. Etwa jeder Zehnte wohnt in einem Reihen-/Doppelhaus. Lediglich acht Teilnehmer leben in einem Einfamilienhaus.

**Wohnen Sie zur Miete oder in Wohneigentum?**

Der überwiegende Teil der Befragten wohnt zur Miete (83,5%). Lediglich 16,6% gibt an, in Wohneigentum zu leben.

**Handelt es sich um einen Neubau, geförderten Wohnungsbau oder Altbau?**

Mit Blick auf die Tatsache, dass die meisten Teilnehmer erst in den letzten sechs Jahren nach Hubland gezogen sind, ist es wenig verwunderlich, dass die Mehrheit (67,5%) in einem Neubau wohnt. Knapp ein Viertel der Befragten (22,3%) gibt an, in einem sozialgebundenen/sozialgeförderten Wohnungsbau zu leben. Lediglich 10,2% wohnen in einem sanierten Altbau.

### Wohnungsgröße und Zimmeranzahl



Die meisten Teilnehmer geben an, in einer 2- oder 3-Zimmer-Wohnung zu leben. In einer Ein-Zimmer-Wohnung wohnen knapp 14% der Befragten. Etwa gleich viele Teilnehmer kreuzen an, über eine 4-Zimmer-Wohnung zu verfügen. In 5 oder mehr Zimmern leben weniger als 10% der Befragten.

Im Zusammenhang mit der Anzahl der Zimmer wurden die Teilnehmer auch nach Angaben zur Wohnungsgröße gefragt. Hier zeigt sich eine große Bandbreite. So können sich auf 60 qm sowohl ein als auch drei Zimmer verteilen. Hier die wichtigsten Ergebnisse hier im Überblick:

Die 1-Zimmer-Wohnungen der Teilnehmenden sind im Mittel etwa 32 qm groß. Die kleinsten Wohnungen umfassen 13 qm, die größte wird mit 62 qm Wohnfläche angegeben.

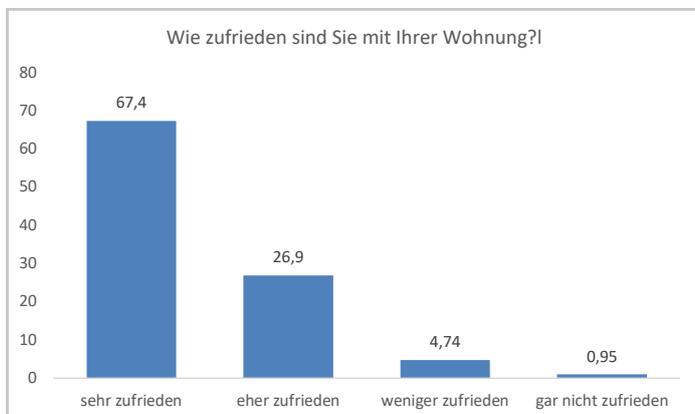
Die 2-Zimmer-Wohnungen sind im Schnitt 63 qm groß, wobei die kleinste Wohnung 36 qm umfasst, während sich die größte über 120 qm erstreckt.

Die 3-Zimmer-Wohnungen der Befragten sind im Schnitt 93 qm groß. Bei der kleinsten Wohnung verteilen sich die drei Zimmer auf 60 qm, bei der größten auf 152 qm.

Im Durchschnitt 123 qm groß sind die 4-Zimmer-Wohnungen der Befragten, wobei die kleinsten Wohnungen 88 qm umfassen, während sich die größte über 171 qm erstreckt.

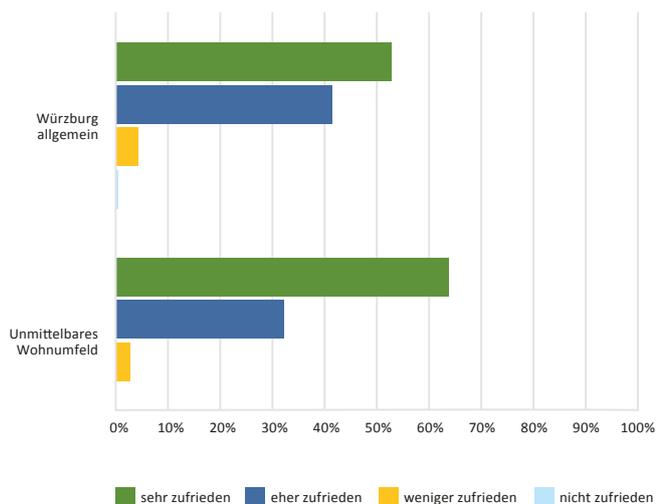
31 Teilnehmende geben an, dass ihre Wohnungen fünf Zimmer und mehr umfassen. Diese verteilen sich im Schnitt auf 156 qm. Hier sind die größten Wohnungen 200 qm.

## Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?



Die Mehrheit der Teilnehmenden ist sehr zufrieden mit ihrer Wohnung (67,4%). Ein Viertel gibt an, eher zufrieden zu sein. Weniger als fünf Prozent zeigt sich weniger zufrieden. Lediglich drei Personen äußern sich dahingehend, dass sie gar nicht zufrieden sind.

## Wie zufrieden sind Sie mit der Lebens- und Wohnqualität bezogen auf:



Mit Blick auf die Lebens- und Wohnqualität zeigt sich die Mehrheit sowohl mit Würzburg allgemein (53,1%) als auch mit ihrem unmittelbaren Wohnumfeld (64,2%) sehr zufrieden.

„Eher zufrieden“ wählten mit Blick auf Würzburg 42%, in Bezug auf das unmittelbare Umfeld 32,6%. Nur eine sehr geringe Anzahl von jeweils unter 5% gibt an, weniger zufrieden oder nicht zufrieden zu sein.

	SEHR ZUFRIEDEN	EHHER ZUFRIEDEN	WENIGER ZUFRIEDEN	NICHT ZUFRIEDEN	INSGESAMT
Würzburg allgemein	53,09 % 163	42,02 % 129	4,56 % 14	0,33 % 1	307
Unmittelbares Wohnumfeld	64,19 % 199	32,58 % 101	3,23 % 10	0,00 % 0	310

## 9.4 Zusammenfassung: Anwohner:innenbefragung

Ein deutlicher Anteil (fast zwei Drittel) aller Umfrageteilnehmenden wohnt in einem vergleichsweise kleinen Haushalt mit maximal zwei Personen.

Einen hohen Anteil in Bezug auf 1-Personen-Haushalte machen Personen im Alter von über 65 Jahren aus.

Mehr als jeder fünfte Teilnehmer ist Bewohner der Rottendorfer Straße.

Nahezu alle Teilnehmenden sind in den vergangenen sechs Jahren in das Quartier gezogen. 57,2% wohnten zuvor in einem anderen Würzburger Stadtteil. Bei 43,5% erfolgte der Zuzug von außerhalb.

Als Hauptgründe für den Zuzug werden private/familiäre Gründe genannt. Unter Sonstiges konkret aufgeführt werden mehrfach das „Studium“ sowie „Altersgründe“.

Die meisten Teilnehmer leben zur Miete in einer Geschosswohnung (Neubau), welche über zwei bis drei Zimmer verfügt. Die Wohnfläche variiert dabei stark.

Mehr als zwei Drittel geben an, sehr zufrieden mit ihrer Wohnung zu sein. Diese Zufriedenheit erstreckt sich auch auf die Lebens- und Wohnqualität sowohl in Würzburg allgemein als auch im unmittelbaren Wohnumfeld.

Mit Blick auf die Infrastrukturausstattung werden als besonders positiv die Frei- und Grünflächen, die Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten gesehen. Eher kritisch betrachtet wird die Ausstattung in Bezug auf Betreuungs- und Bildungsangebote.

Vermisst werden vor allem Parkplätze, gastronomische Angebote, Kindergärten/Kitas und Grundschulen, medizinische Versorgung und eine Bank/Sparkasse. Auch besteht Bedarf für Treffpunkt für Jung und Alt.

Die Qualität und das Image des direkten Wohnumfeldes ist durchweg positiv. Ganz besonders trifft dies auf die Grünflächen, die Lebensqualität sowie Sauberkeit und Sicherheit zu. Der Straßenraum (inkl. Parkflächen) wird hier vergleichsweise kritisch betrachtet.

Viele Wünsche und Ideen beziehen sich folglich auf das Handlungsfeld Verkehr und Mobilität. Neben Maßnahmen für den fließenden und parkenden MIV umfassen diese auch die Verbesserung der Wege (Sicherheit, Gestaltung) sowie den Ausbau des ÖPNV. Trotz der hohen Qualität der öffentlichen Grünflächen wird eine weitere Aufwertung der Grünflächen (Bäume, Bänke, Wasser) gewünscht (Thema: Schattenplätze im Sommer).

Die Nutzung der Verkehrsmittel in Alltag und auf dem Arbeitsweg unterscheidet sich klar nach Häufigkeit. Während privat eher zu Fuß gegangen wird, dominiert auf dem Arbeitsweg das Auto. Und dies, obwohl ein Großteil der Beteiligten angibt, eine Fahrstrecke zur Arbeit von weniger als 6 km zurückzulegen.

10

# IMPRESSUM



## **AUFTRAGGEBER**

Stadt Würzburg, Baureferat  
Fachbereich Stadtplanung

Beim Grafeneckart 1  
97070 Würzburg

Würzburg, den 10. Dez. 2022

Das Konversionsvorhaben Hubland wird im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehem. „Stadtumbau West“) durch die Bundesrepublik Deutschland und den Freistaat Bayern gefördert. Die förderrechtliche Abwicklung und Auszahlung der Förderhilfen erfolgt über die Regierung von Unterfranken.

## **Verfasser**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Projektbüro Würzburg

Theaterstraße 8  
97072 Würzburg

Stadt Würzburg  
Fachabteilung Stadtumbau

Beim Grafeneckart 1  
97070 Würzburg

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

## **Layout**

Zimmermann Visuelle Kommunikation

Haußmannstraße 103 B  
70188 Stuttgart

[www.zimmermann-visuelle-kommunikation.de](http://www.zimmermann-visuelle-kommunikation.de)

Die Gender-Schreibweise wurde in den Texten größtenteils berücksichtigt. Aus Gründen der leichten Lesbarkeit und zur Vermeidung von Wortwiederholungen, die zu Lasten inhaltlicher Informationen gehen meint die teilweise gewählte Formulierung bei nicht gegenderten personenbezogenen Bezeichnungen in dieser Publikation stets alle Geschlechter.

#### **AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER**

Stadt Würzburg  
Baureferat  
Beim Grafeneckart 1 · 97070 Würzburg

#### **EVALUATIONSTEAM**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31 · 70174 Stuttgart

#### **LAYOUT UND GRAFISCHE GESTALTUNG**

Zimmermann Visuelle Kommunikation  
Haußmannstraße 103 B · 70188 Stuttgart



