

IDEENWETTBEWERB KONVERSION WÜRZBURG: LEIGHTON_AREAL

Auslobung zum offenen, städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb
in 2 Bearbeitungsstufen nach GRW







o8 Termine

o8.01 Stufe 1_Ideen

2. Dezember 2008	Preisrichtervorbesprechung „Auslobung“
ab 12. Dezember 2008	Starttermin Auslobungsanforderung (EU_Veröffentlichung)
bis 7. Januar 2009, 18:00 Uhr	Schriftliche Rückfragen (per email an: wb_wuerzburg@fsw-info.de)
21. Januar 2009	Optional: Ortsbesichtigung (Anmeldepflicht bis zum 06. Januar 2009)
21. Januar 2009	Preisrichtervorbesprechung „Rückfragen“ und Kolloquium Uhrzeit wird mit der Einladung bekanntgegeben
02. Februar 2009, 18.00 Uhr	Schlusstermin Auslobungsanforderung nach erfolgter Registrierung und Zusendung der Teilnahmeerklärung mit Schutzgebühr-Scheck (es gilt nicht der Poststempel! Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer)
03. Februar 2009, 18.00 Uhr	Möglichkeit zur Absage (per Fax an: +49(0)211-8368981)
27. Februar 2009, 18.00 Uhr	Anonyme Abgabe Stufe 1 (es gilt nicht der Poststempel! Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer)
26. und 27. März 2009	Preisgericht Stufe 1 (Auswahl der Teilnehmer für Stufe 2) Information der Öffentlichkeit (Bürger-Dialog) im Anschluss an das Preisgericht
30. März 2009	Versand Protokoll Stufe 1 (per E-Mail)
30.03.- 06.04.2009	Ausstellung Stufe 1 im Rathaus der Stadt Würzburg, Ruckermainstraße 2, 97070 Würzburg (Öffnungszeiten: 30. 03.-03.05.09, jeweils 10-18 Uhr , 04.-06.04.09, jeweils 10 - 17 Uhr)

o8.02 Stufe 2_Masterplan

ab 06. April 2009	Optional: Ergänzung der Auslobung (inkl. Anregungen aus dem Bürger-Dialog)
bis 20. April 2009, 18:00 Uhr	Schriftliche Rückfragen (per email an: wb_wuerzburg@fsw-info.de)
29. Mai 2009, 18.00 Uhr	Anonyme Abgabe Stufe 2 [Pläne] (es gilt nicht der Poststempel, das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer)
12. Juni 2009, 18.00 Uhr	Modellabgabe wird noch bekanntgegeben
26. und 27. Juni 2009	Preisgericht Stufe 2
30.06.-14.07.2009	Ausstellung Stufe 2 (voraussichtlicher Termin) Ort: voraussichtlich im Rathaus der Stadt Würzburg

TIFF (LZW komprimiert) oder JPEG (maximale Qualität) einzureichen.

> **Powerpoint-Präsentation**

(zur Präsentation der Arbeiten): max. 12 Folien mit allen entwurfsrelevanten Planabbildungen der Stufe 2 – ausschließlich mit Abbildungen der Leistungen auf den Blättern 1,2,3,4,5 und 6 zur Verdeutlichung des Konzepts (Achtung: anonyme Präsentation!). Abgabe als PPT und PDF.

07.02.03 Erläuterungsbericht

Erläuterungsbericht auf max. 3 DIN A 4 Seiten. Zusätzlich zur entwurfsleitenden Idee (Städtebau/Freiraum_Aussagen zur Unversitätserweiterung) muss der Text des Erläuterungsberichts zu den Realisierungsprioritäten, zur Nachhaltigkeit/Energieeffizienz Aussagen treffen.

07.02.04 Umschlag „Verfassererklärung“ und CD 2 „Verfasser“

Umschlag im Format DIN A4 mit folgendem Inhalt:

> **CD 2 „Verfassererklärung“ zur Stufe 2 (Format ISO 9660) mit:**

Angaben aller Verfasser einschließlich aller Kooperationspartner und externer Fachingenieure mit Vor- und Nachnamen, Büroanschrift, Tel./Fax. sowie E-Mail-Adressen etc.; entsprechend Formblatt „Verfassererklärung“ als Word-Datei

> **Ausdruck Formblatt „Verfassererklärung“**

Angaben aller Verfasser einschließlich aller Kooperationspartner und externer Fachingenieure mit Vor- und Nachnamen, Anschrift, Tel./Fax. sowie E-Mail-Adressen etc.; entsprechend Formblatt „Verfassererklärung“ original unterschrieben durch alle Entwurfsverfasser und mit Bürostempel versehen. Die Nachweise der Teilnahmeberechtigung sind der Verfassererklärung für alle Teilnehmer der Arbeitsgemeinschaft beizufügen.

07.02.05 Vorprüf_Plansatz

Plansatz in einfacher (1x) Ausfertigung mit folgenden Unterlagen:

- (Präsentations-) Blätter 1 bis 6 farbig auf DIN A 4-Größe gefaltet,
- ausgedruckter Erläuterungsbericht
- ausgedruckter und ausgefüllter Vordruck „Flächenberechnung Stufe 2“

07.02.06 Vorprüf_Nutzungsplan (gefaltet)

Querformat DIN A0 (H 841 mm x B 1189 mm), einseitig bedruckt, farbig, auf DIN A 4-Größe gefaltet

Nutzungslayout abgeleitet aus dem städtebaulichen Masterplanentwurf im Maßstab 1:2.000 inkl. Darstellung der Geschosshöhen. Darstellung der einzelnen Nutzungsbereiche entsprechend des Farbschemas des vorgegebenen Formblattes „Flächenermittlung“ mit u.a. einer Brutto- und Nettobaulandausweisung sowie Nachweis der Bruttogrundriss-Flächen (BGF). Dieses Blatt ist grundsätzlich auf weißem Grund ohne zusätzliche Erläuterungen zu erstellen. Der ausgefüllte Vordruck „Flächenberechnung Stufe 2“ ist auf diesem Blatt mit abzubilden. Der vorgegebene Farbcode ist dabei zwingend einzuhalten.

07.02.07 Städtebauliches Modell

Städtebauliches Modell Maßstab 1:2.000. Alle weitergehenden Informationen zum Rahmenmodell und den Einsatzplatten werden an die Teilnehmer der Stufe 2 versandt.

07.01.05 Vorprüf_Plansatz

Plansatz in einfacher (1x) Ausfertigung mit folgenden Unterlagen:

- > (Präsentations-) Blätter 1 und 2 farbig (gerollt)
- > Blätter 1 und 2 farbig auf DIN A 4-Größe gefaltet
- > ausgedruckter Erläuterungsbericht
- > ausgedruckter und ausgefüllter Vordruck „Flächenberechnung Stufe 1“

07.01.06 Vorprüf_Nutzungsplan (gefaltet)

Querformat DIN A0 (H 841 mm x B 1189 mm), einseitig bedruckt, farbig, auf DIN A 4-Größe gefaltet

Nutzungsplan abgeleitet aus der städtebaulichen Idee im Maßstab 1:2.000 inkl. Darstellung der Geschosshöhen. Darstellung der einzelnen Nutzungsbereiche entsprechend des Farbschemas des vorgegebenen Formblattes „Flächenermittlung“ mit u.a. einer Brutto- und Nettobaulandausweisung. Dieses Blatt ist grundsätzlich auf weißem Grund ohne zusätzliche Erläuterungen zu erstellen. Der ausgefüllte Vordruck „Flächenberechnung Stufe 1“ ist auf diesem Blatt mit abzubilden. Der vorgegebene Farbcode ist dabei zwingend einzuhalten.

07.02 Leistungen Stufe 2 (anonyme Abgabe)

07.02.01 Masterplan

Zwingende Formatvorgaben:
Blatt 1-6 (gerollt)

Querformat DIN A0 (H 841 mm x B 1189 mm), einseitig bedruckt, farbig

Auf diesen Blättern sind mindestens darzustellen:

07.02.01.01 Stadtraum

Strukturkonzept Maßstab 1:10.000 mit Darstellung der übergeordneten stadträumlichen Vernetzung

07.02.01.02 Wettbewerbsgebiet

Städtebaulich-landschaftsplanerischer Masterplanentwurf als Lageplan Maßstab 1:2.000 mit Darstellung der stadträumlichen Vernetzung mit der unmittelbaren Nachbarschaft (z.B. Universitäts-Campus), der Neubebauung/Nutzungen mit Geschosshöhen/möglicher Parzellierung, der Kennzeichnung von Bestandsgebäuden, der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Erschließung differenziert nach Verkehrsarten etc..

Daraus abgeleitete Themenpläne (Darstellung nach Wahl), mindestens:

- Nutzungsstruktur
- Freiraumstruktur
- Erschließungsstruktur
- Baustufenstruktur (Realisierungsstufen inkl. Darstellung der Entwicklungsphasen zur Universitätserweiterung)

- > Exemplarische Schnitte/Schnittfolgen im Maßstab 1:1.000 zur Darstellung des Umgangs mit der Topographie/der baulichen Höhenentwicklung je ein (1) in Nord-Süd Richtung und in Ost-West Richtung
- > Gebäudetypologien inkl. Stellplatzsystematik min. für die Nutzungsbereiche „Wohnen“, „Universitätserweiterung“ und „Gewerbe/Forschung- und Entwicklung“ (Darstellung nach Wahl)
- > Erläuterungstext (abgedruckt auf Blatt 2)

07.02.01.03 Focussierung (entwurfsabhängig/exemplarisch)

Detailausschnitt 1 eines zentralen Bereichs (nach Wahl z.B. des denkbaren erster Bauabschnitts und/oder erster Initialbausteine) abgeleitet aus dem Masterplanentwurf als Lageplan Maßstab 1:500 und zum Verständnis des Entwurfs gehörige Perspektiven/Schnitte etc. z.B. mit atmosphärischen Aussagen zur zukünftigen Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.

Detailausschnitt 2 für den universitären Bereich mit Darstellung der Verbindung der beiden Campus-Bereiche (alt und neu) abgeleitet aus dem Masterplanentwurf als Lageplan Maßstab 1:500 und zum Verständnis des Entwurfs gehörige Perspektiven/Schnitte etc. z.B. mit atmosphärischen Aussagen zur zukünftigen Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Rau-

mes. Zudem mindestens einen exemplarischen Schnitt zum Übergang Universitäts-Campus „Am Hubland“ – Erweiterungsfläche Universität mit Vernetzung über die Straße Am Galgenberg.

Das Preisgericht behält sich vor, die Detailausschnitte für alle Teilnehmer und weitere Leistungsbestandteile der Stufe 2 verbindlich festzulegen.

07.02.02 CD 1 „Plandaten“

Daten-CD im Format ISO 9660 mit anonymer Kennzeichnung der Daten: Kennzahl_Dateiname.Dateityp (Beispiel: 123456_Blat1.TIF) und folgendem Inhalt:

- > **Erläuterungstext**, s. Pkt. 07.01.03, (als Word-Datei) mit max. 3 DIN A 4 Seiten
- > **Flächenkennwerte (Excel-Datei)** Berechnungsbogen mit allen Flächenkennwerten entsprechend Formblatt „Flächenberechnung Stufe 2“ als Excel-Tabelle
- > **Bild- und Präsentationsdaten** (TIFF/JPEG; PDF) Alle Plan-/Bilddaten der Präsentationsblätter 1 bis 3 sowie der Prüfblätter in Originalgröße mit einer Auflösung von mind. 200 dpi. Die Dateien sind zwingend als PDF (hohe Qualität) einzureichen. Animationen, Perspektiven, Modellfotos etc. sind als separate Bilddaten mit einer Mindestgröße von 21 x 30 cm bei einer Auflösung von 300 dpi als

07 Leistungen

07.01 Leistungen Stufe 1 (anonyme Abgabe)

07.01.01 Ideen

Zwingende Formatvorgaben:

Blatt 1 und 2 (gerollt)

Querformat DIN A0 (H 841 mm x B 1189

mm), einseitig bedruckt, farbig

Auf diesen Blättern sind ausschließlich darzustellen:

- > Strukturkonzept Maßstab 1:10.000 (skizzenhaft) mit Darstellung der übergeordneten stadträumlichen und landschaftlichen Vernetzung
- > Städtebaulich-landschaftsplanerische Idee als Lageplan Maßstab 1:2.000 mit Darstellung der stadträumlichen Vernetzung mit der unmittelbaren Nachbarschaft (Stadtteil Frauenland, Gemeinde Gerbrunn und Universitäts-Campus „Am Hubland“), der Neubebauung/Nutzungen mit Geschosshöhen/möglicher Parzellierung, der Kennzeichnung von Bestandsgebäuden, der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Erschließung differenziert nach Verkehrsarten etc.
- > sowie daraus abgeleitet: Erstaussagen für Realisierungsstufen (Darstellung nach Wahl), insbesondere auch zu den Entwicklungsphasen des neuen Universitäts-Campus und der Integration in die Gesamtidee

- > Je ein (1) exemplarischer, zum Verständnis des Entwurfs notwendiger Schnitt bzw. Schnittfolge im Maßstab 1:1.000 zur Darstellung des Umgangs mit der Topographie/der baulichen Höhenentwicklung in Nord-Süd Richtung und in Ost-West Richtung. Zudem mindestens einen exemplarischen Schnitt zum Übergang Universitäts-Campus – Erweiterungsfläche Universität mit Vernetzung über die Straße Am Galgenberg

- > Eine (1) Vogelperspektive/Illustration (skizzenhaft) mit Darstellung der gesamten städtebaulichen Entwicklung gemäß vorgegebenem Blickwinkel/Schrägluftaufnahme

- > Erläuterungstext (abgedruckt auf Blatt 2)

07.01.02 CD 1 „Plandaten“

Daten-CD im Format ISO 9660 mit anonymer Kennzeichnung der Daten: Kennzahl_Dateiname.Dateityp (Beispiel: 123456_Blatt1.TIF) und folgendem Inhalt:

- > **Erläuterungstext** (als getrennte Word-Datei) mit max. 2 Seiten.

- > **Flächenkennwerte** (Excel-Datei), Berechnungsbogen mit allen Flächenkennwerten entsprechend Formblatt „Flächenberechnung Stufe 1“ als Excel-Tabelle.

> Bild- und Präsentationsdaten

(TIFF/JPEG; PDF)

Alle Plan-/Bilddaten der Blätter 1 und 2 in Originalgröße mit einer Auflösung von mind. 200 dpi. Die Dateien sind zwingend als PDF (hohe Qualität) einzureichen. Die Vogelperspektive ist als separate Bilddaten mit einer Mindestgröße von 21 x 30 cm bei einer Auflösung von 300 dpi als TIFF (LZW komprimiert) oder JPEG (maximale Qualität) einzureichen.

> Powerpoint-Präsentation

max. 6 Folien mit allen entwurfsrelevanten Planabbildungen der Stufe 1 – ausschließlich mit Abbildungen der Leistungen auf den Blättern 1 und 2 zur Verdeutlichung des Konzepts (Achtung: anonyme Präsentation!). Abgabe als PPT und PDF.

07.01.03 Erläuterungsbericht

Erläuterungsbericht, identisch mit dem auf dem Blatt 2 dargestellten Text auf max. 2 DIN A 4 Seiten (einseitig bedruckt, weißes Papier) mit Aussagen zur entwurfsleitenden Idee (Städtebau/Freiraum_Aussagen zur Universitäts-Erweiterung)

07.01.04 Umschlag „Verfassererklärung“ und CD 2 „Verfasser“

Umschlag im Format DIN A4, mit Kennzahl versehen und mit folgendem Inhalt:

> CD 2 „Verfassererklärung“ zur Stufe 1 (Format ISO 9660)

mit Angaben aller Verfasser einschließlich aller Kooperationspartner und externer Fachingenieure mit Vor- und Nachnamen, Büroanschrift, Tel./Fax. sowie E-Mail-Adressen etc.; entsprechend Formblatt „Verfassererklärung“ als Word-Datei.

> Ausdruck Formblatt „Verfassererklärung“ zur Stufe 1

Angaben aller Verfasser einschließlich aller Kooperationspartner und externer Fachingenieure mit Vor- und Nachnamen, Anschrift, Tel./Fax. sowie E-Mail-Adressen etc.; entsprechend Formblatt „Verfassererklärung“ original unterschrieben durch alle Entwurfsverfasser und mit Bürostempel versehen. Die Nachweise der Teilnahmeberechtigung sind der Verfassererklärung für alle Teilnehmer der Arbeitsgemeinschaft beizufügen.

06.03 Stellvertretungen (ständig anwesend)

Fachpreisgericht

- > Thomas Wolf, Ministerialrat Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- > Manfred Grüner, Leitender Baudirektor/Sachgebietsleiter Städtebau + Wohnungswesen Regierung von Unterfranken
- > Dieter Maußner, Baudirektor/Bereichsleiter Staatliches Bauamt, Würzburg
- > Heribert Dütthmann, Baudirektor/Projektleiter Konversion Stadt Würzburg
- > Prof. Hilde Barz-Malfatti (Architektin/Stadtplanerin), Bauhaus-Universität, Weimar
- > Andrea Gebhard (Landschaftsarchitektin), München

Sachpreisgericht

- > Dr. Adolf Bauer, Bürgermeister der Stadt Würzburg
- > Marion Schäfer, Bürgermeisterin der Stadt Würzburg
- > Dr. Christoph Gößwein, Regierungsdirektor Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst
- > Bernd Schreiber, Leitender Ministerialrat Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
- > Monika Maucher, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)
- > Dr. Andreas Metschke, Regierungsvizepräsident Regierung von Unterfranken
- > Dr. Georg Kaiser, Vizepräsident Julius-Maximilians-Universität, Würzburg
- > Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats, Bürgerforum-Fraktion
- > Egon Schrenk, Mitglied des Stadtrats, FDP-Fraktion
- > Josef Hoffmann, Mitglied des Stadtrats, FWG/ÖDP-Fraktion
- > Dr. Klaus Zeitler, Mitglied des Stadtrats, WL-Fraktion, Würzburg

06.04 Beratung

- > Stefan Wolfshörndl, Bürgermeister der Gemeinde Gerbrunn
- > Rainer Fuchs, Bürgermeister der Gemeinde Rottendorf
- > Wolfgang Kleiner, Stadt Würzburg, Umwelt- und Kommunalreferent
- > Christian Schuchardt, Stadtkämmerer Stadt Würzburg
- > Robert Scheller, Stadt Würzburg, Sozialreferent
- > Prof. Dr. Norbert Menke/Thomas Schäfer, Würzburger Versorgungs- + Verkehrs-GmbH (WVV)
- > Hans Sartoris, Stadtbau Würzburg GmbH
- > Ralf Drewing, Bauoberrat/Abteilungsleiter Staatliches Bauamt Würzburg
- > Ursula Erhardt, Referatsleiterin „Bau“, Julius-Maximilians-Universität Würzburg
- > Manfred Michael, Wermuth-Verkehrsforschung-Infrastrukturplanung GmbH (WVI), Braunschweig
- > Christian Huber, Energieeffizienz im Städtebau/TU München

06.05 Vorprüfung

- > Jörg Faltin, Antje Ehlert und Anne Rodenbusch, Faltin + Sattler FSW Düsseldorf GmbH
- > Claudia Kaspar, Stefan Esch und Eva Joa, FB Planen - Konversion der Stadt Würzburg
- > Paul Lehmann, WSB, Würzburger Straßenbahn GmbH
- > Günter Bohnengel, FB Tiefbau, Stadt Würzburg
- > Holger Richterstetter, Staatliches Bauamt Würzburg

Die Ausloberin kann im laufenden Verfahren zusätzliche Berater und Vorprüfer benennen.

Zudem wird eine Vertreterin/ein Vertreter der Planungsgruppe 504, München zum Preisgericht der Stufe 1 anwesend sein.

o6 Akteure

o6.01 Teilnehmer

o6.01.01 Aufgeforderte Teilnehmer (Arbeitsgemeinschaften)

Folgende 13 Teilnehmer wurden von der Ausloberin aufgefordert, sich an dem Wettbewerb zu beteiligen:

- > AS&P- Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt mit Adler&Olesch, Mainz
- > Trojan Trojan Architekten + Städtebauer GbR, Darmstadt mit Lohrer Hochrein, München
- > Spengler Wiescholek, Hamburg mit gartenlabor Hamburg
- > behet bondzio lin architekten GmbH + Co KG, Münster mit wbp Landschaftsarchitekten Ingenieure, Bochum
- > KJS Architekten und Stadtplaner, Erlangen mit Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg
- > Maisch Wolf Architekten, München mit Prof. Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München
- > K+P Architekten & Stadtplaner GmbH, München mit Stefanie Jühling Landschaftsarchitektin, München
- > Ferdinand Heide Architekten, Frankfurt mit Hanke+Kappes+Kollegen GmbH, Sulzbach
- > Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf mit FSW Landschaftsarchitekten, Düsseldorf
- > Auer-Weber+Assoziierte, Stuttgart mit Prof. Jörg Stötzer Landschaftsarchitekt, Stuttgart
- > Janson + Wolfrum Architektur und Stadtplanung, München mit Agence Ter Landschaftsarchitekten/Prof. H Bava, Karlsruhe
- > Henn Architekten, München mit Topotek 1, Berlin
- > ARGE Prof. Dr. Helmut Bott/Dr. Michael Hecker, Stuttgart/Köln mit Büro für urbane Gestaltung, Johannes Böttger, Köln

o6.02 Preisgericht (stimmberechtigt)

Fachpreisgericht

- > Christian Baumgart, Stadtbaurat der Stadt Würzburg
- > Peter Pfab, Ministerialrat Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- > Norbert Böhm, Leitender Baudirektor/Bereichsleiter „Planung und Bau“, Regierung von Unterfranken
- > Joachim Fuchs, Leitender Baudirektor/Leiter Staatliches Bauamt Würzburg
- > Prof. Rebecca Chestnutt (Architektin), Berlin
- > Prof. Christl Drey (Architektin/Stadtplanerin), Köln/Kassel
- > Prof. Bernhard Kogel (Architekt), Karlsruhe
- > Prof. Hartmut Topp (Verkehrsplaner), Kaiserslautern
- > Prof. Christoph Valentien (Landschaftsarchitekt), München
- > Prof. Bernhard Winking (Architekt/Stadtplaner), Hamburg

Sachpreisgericht

- > Georg Rosenthal, Oberbürgermeister der Stadt Würzburg
- > Martina Lengler, Ministerialrätin Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst
- > Dr. Alexander Didczuhn, Leitender Ministerialrat Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
- > Dr. Hans-Jürgen Wichardt, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)
- > Dr. Paul Beinhofer, Regierungspräsident Regierung von Unterfranken
- > Prof. Dr. Axel Haase, Präsident Julius-Maximilians-Universität, Würzburg
- > Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion, Würzburg
- > Hans Werner Loew, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion, Würzburg
- > Matthias Pilz, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Würzburg

05.14 Anonymität

Die Wettbewerbsunterlagen sind zum Abgabetermin der Stufe 1 und 2 anonym - ohne Hinweise auf die Verfasser - einzureichen. Als Absender ist die Adresse:

Faltin + Sattler FSW Düsseldorf GmbH,
Stichwort „Wettbewerb Würzburg“, Rat-
hausufer 14, D-40213 Düsseldorf

auf allen Versandpapieren einzutragen bzw.
auf den Umschlägen anzugeben.

Die einzureichenden Leistungen in Form
von Plänen und Abgabedokumenten sind
zur Wahrung der Anonymität mit einer
sechsstelligen Kennzahl zu kennzeichnen.
Bei allen Plänen ist die Kennzahl in einem
Feld von 6 cm Breite und 2 cm Höhe in der
rechten oberen Ecke aller Blätter anzuord-
nen.

Bei dem Modell zur Stufe 2 ist die Kennzahl
auf der Unterseite bzw. auf dem Modellbo-
den anzubringen

Alle weiteren Schriftstücke sowie die CD 1
„Plandaten“ und CD 2 „Verfassererklärung“
sind ebenfalls mit dieser Kennzahl zu ver-
sehen. Die Daten auf der CD sind wie folgt zu
kennzeichnen:

Kennzahl_Dateiname.Dateityp
(Beispiel: 123456_Blatt1.TIF)

Die Verfasserklärung ist zusammen mit den
notwendigen Nachweisen zur Teilnahmebe-
rechtigung mit der CD 2 „Verfassererklä-
rung“ in einem neutralen, verschlossenen
Umschlag (Format DIN A4 bzw. C4) einzurei-
chen - auch dieser Umschlag ist mit der glei-
chen Kennzahl zu versehen. Die Vorprüfung
wird die Kennzahlen der eingereichten
Arbeiten der Verfasser durch Tarnzahlen
ersetzen.

Die Angabe einer ständig erreichbaren Kor-
respondenz-E-Mail-Adresse ist zwingend
notwendig. Für den Fall, dass z.B. Unterla-
gen der Teilnehmer durch den Versand stark
beschädigt oder digitale Daten nicht lesbar
sind, wird vom Betreuungsbüro eine Rund-
E-Mail verschickt, aus der die entsprechen-
den Verfasser/-innen anhand der Kennzah-
len erkennen können, dass die Unterlagen
nicht lesbar sind oder beschädigt wurden.

Etwaige Korrespondenz wird protokolliert
und dem Preisgericht auf Nachfrage voll-
ständig zur Einsicht zur Verfügung gestellt.
Die Nichtbeachtung der formalen Leistungs-
bestandteile oder Verletzungen der Anony-
mität führen zum Ausschluss aus dem
Wettbewerbsverfahren.

05.15 Beurteilungskriterien

Die eingehenden Arbeiten der Stufe 1 und 2
werden u.a. nach den folgenden Kriterien
bewertet, Qualität von:

- > Städtebaulicher Gesamtkonzeption
- > Funktionalen Anforderungen/Nutzungs-
bausteinen
- > Landschafts- und Freiraumkonzept
- > Erschließung aller Verkehrsarten
- > Gestaltung
- > sowie Programmerfüllung, Wirtschaft-
lichkeit und Realisierungsfähigkeit

Die genannte Reihenfolge der Kriterien
stellt keine Gewichtung dar. Das Preisge-
richt behält sich vor, die einzelnen Kriterien
über den Vergleich der eingereichten Arbei-
ten zu ergänzen und zu gewichten.

05.16 Verbleib der Arbeiten der Stufe 1 und Protokolle

Alle mit Preisen oder Ankäufen versehenen
Arbeiten der Stufe 1 gehen in das Eigentum
der Ausloberin bzw. des Freistaates Bayern
über. Darüberhinaus werden alle Wettbe-
werbsarbeiten der Stufe 1 nach Abschluss
des Wettbewerbs abweichend von Ziffer 6.4
(2) GRW 1995 nicht an die Teilnehmer
zurückgeschickt und verbleiben u.a. für wei-
tere geplante Ausstellungen im Eigentum
der Ausloberin und des Freistaates Bayern.
Der Transportaufwand ist im Vergleich zu
den Druckkosten der geforderten Leistun-
gen bzw. Pläne zu hoch.

Alle Wettbewerbsteilnehmer der Stufe 1 und
Stufe 2 erhalten nach Abschluss der jeweili-
gen Wettbewerbsstufe ein vollständiges
und endgültiges Preisgerichtsprotokoll, so
wie es auch zur jeweiligen Ausstellungser-
öffnung veröffentlicht wird.

05.17 Verbleib der Preise der Stufe 2

Alle mit Preisen oder Ankäufen versehenen
Arbeiten gehen in das Eigentum der Auslo-
berin bzw. des Freistaates Bayern über und
werden nicht zurückgeschickt. Im Anschluss
an die Ausstellung können alle Teilnehmer
der Stufe 2 ihre Modelle in dem dafür vorge-
sehenen Zeitraum abholen. Nicht abgeholte
Modelle werden zurückgeschickt. Die Unter-
lagen und Modelle werden in diesem Fall
mit einem professionellen Kurierdienst zu
Lasten der Ausloberin versandt. Um Beschä-
digungen durch den Transport zu vermei-
den, wird eine persönliche Abholung drin-
gend empfohlen. Bei Verlust oder Beschädi-
gung jeder Art während des Versands über-
nehmen die Ausloberin und das Betreu-
ungsbüro grundsätzlich keinerlei Haftung.

05.18 Ergänzende Auslobungsunterlagen zur Stufe 2 und optionales Kolloquium

Die Ausloberin behält sich vor, den Mitglie-
dern des Preisgerichtes und allen Teilneh-
mern der Stufe 2 weitere ergänzende Auslo-
bungsunterlagen und Programmbausteine
zur Verfügung zu stellen. Für den Fall einer
umfassenden Ergänzung des Wettbewerbs-
programms ist ein optionaler Termin für ein
Rückfragenkolloquium zur Stufe 2 denkbar.

05.11 Vollständigkeit der Wettbewerbsarbeiten

Jede Arbeitsgemeinschaft bzw. jedes Mitglied einer Arbeitsgemeinschaft darf sich nur mit einer Wettbewerbsarbeit am Verfahren beteiligen. Nur vollständig abgegebene Wettbewerbsarbeiten werden vom Preisgericht zum Verfahren zugelassen. Die Vollständigkeit kann nur festgestellt werden, wenn der/die Verfasser folgende Kriterien erfüllt haben:

- > vollständige und fristgerechte Registrierung auf der Internetseite www.fsw-info.de
- > Download und fristgerechte Zusendung der vollständig ausgefüllten Teilnahmeerklärung per Post nebst gefordertem Verrechnungs- oder Barscheck an die FSW Düsseldorf GmbH
- > Einhaltung aller Vorgaben zur Wahrung der Anonymität sowie aller weiteren Verfahrensbestandteile
- > Fristgerechte Abgabe einer beurteilungsfähigen Arbeit mit allen Leistungsbestandteilen der Auslobung

- > Erfüllung und Nachweis der Teilnahmeberechtigung aller Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft über die Verfassererklärung zur Wettbewerbsabgabe (Nachweis durch Kopie des Kammereintrags bzw. Nachweis der Teilnahmeberechtigung gem. Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABLEU Nr. L255 S.22).
- > Maximal einmalige Weitergabe von Wettbewerbsunterlagen/Bekanntgabe der Übergabe von Unterlagen mit entsprechender Übernahme der Verrechnungsscheck-Verantwortung und umgehender Information an das Betreuungsbüro FSW Düsseldorf GmbH per Fax oder per Post.

05.12 Wettbewerbsunterlagen

05.12.1 Auslobung und Planunterlagen

Den zum Verfahren angemeldeten/zugelassenen Wettbewerbsteilnehmern werden die Auslobungsbroschüre als PDF Datei sowie u.a. folgende Plangrundlagen zum Download auf der Internetseite www.fsw-info.de bereitgestellt:

- > Katasterplan zum Wettbewerbsgebiet mit Höhenkoten als DWG
- > Stadtgrundkarte als PDF und Übersichtsplan als TIF
- > Senkrecht- und Schrägluftbilder als JPG
- > Flächennutzungsplan/FNP (Ausschnitt m. Legende) als PDF
- > Übersichtsplan US- Nutzungen als PDF
- > Übersichtsplan Gebäudenummern „general_site_map“ als PDF
- > Übersichtsplan Biotopbewertung als PDF
- > Übersichtsplan Straßenbahnführung/Trassenvarianten als PDF
- > Universitäts-Campus (u.a. Übersicht Campus, Lageplan/Schnitt zum neugeplanten Hörsaalgebäude) als JPG und PDF
- > Übersichtsplan Unierweiterung Phase 1 und Info zu den umgenutzten Gebäuden als PDF
- > Ergebnisse Bürger-Planwerkstätten (Anforderung aus Bürgersicht als Falblatt) als PDF
- > Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg als PDF
- > Historische und aktuelle Fotos als JPG

05.12.2 Abgaberelevante Unterlagen

- > Formblatt Flächenberechnung Stufe 1 als Excel Datei
- > Formblatt Verfassererklärung Stufe 1 als Word Datei
- > Formblatt Flächenberechnung Stufe 2 als Excel Datei
- > Formblatt Verfassererklärung Stufe 2 als Word Datei

Die Ausloberin behält sich vor, im Verfahren Unterlagen zu aktualisieren oder zu ergänzen.

05.12.3 Modelleinsatzplatte

Zur Stufe 2 wird ein städtebauliches Rahmenmodell (Maßstab 1:2.000) mit Modelleinsatzplatten für alle Teilnehmer zur Verfügung gestellt. Alle Teilnehmer der Stufe 2 erhalten hierzu eine besondere Information.

05.13 Schriftliche Rückfragen

Rückfragen zur Auslobung können ausschließlich per E-Mail zu genannten Terminen an das Betreuungsbüro unter der folgenden E-Mail-Adresse gestellt werden: wb_wuerzburg@fsw-info.de. Die Fragen müssen sich auf die Gliederungsnummern der Auslobung beziehen.

Die beantworteten Rückfragen aller Teilnehmer werden zum Bestandteil der Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten umgehend zur Verfügung gestellt. Den Teilnehmern, dem Preisgericht und allen Beratern und Vorprüfern sind diese Informationen jederzeit zugänglich.

05.05 Eigentum und Urheberrecht

Die mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge werden Eigentum der Ausloberin bzw. des Freistaates Bayern für den Bereich der Universitätserweiterung. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe, vorbehalten der Veröffentlichung durch die Ausloberin und den Freistaat Bayern, bleiben den Verfassern erhalten. Der Ausloberin bzw. dem Freistaat Bayern steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie sind berechtigt, die eingereichten Arbeiten nach Abschluss der jeweiligen Wettbewerbsstufen unter Angabe der Verfasser/-innen ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Verfasser stellen die Ausloberin und den Freistaat Bayern von den Rechten Dritter an den eingereichten Unterlagen frei.

05.06 Weitere Beauftragung

Die Ausloberin und der Freistaat Bayern beabsichtigen für noch zu definierende Teilbereiche im Anschluss an den zweistufigen Ideenwettbewerb einzelne Realisierungswettbewerbe auszuloben. Im Falle einer solchen Auslobung werden die Wettbewerbsteilnehmer der Stufe 2 zur Teilnahme zugelassen bzw. aufgefordert. Die weitere Beauftragung eines der Preisträger durch die Ausloberin oder den Freistaat Bayern - z.B. zur Vorbereitung und Ausarbeitung der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) - ist denkbar. Die Pflichten der Ausloberin und des Freistaates Bayern in urheberrechtlicher Hinsicht ergeben sich aus der Ziffer 7.3 GRW.

Im Falle einer weiteren Beauftragung einer der Preisträger durch die Ausloberin oder den Freistaat Bayern wird das Preisgeld nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

05.07 Bekanntgabe und Information der Öffentlichkeit vor Stufe 2

Vor Bekanntgabe des Ergebnisses der Stufe 1, wird die Öffentlichkeit über die ausgewählten Wettbewerbsarbeiten für die Stufe 2 im Rahmen einer Veranstaltung (Bürger-Dialog) unter absoluter Wahrung der Anonymität informiert (die Endgültigkeit der Entscheidung ist durch die Hinterlegung des Preisgerichtsprotokolls bei einem Notar gesichert).

Die Anregungen aus dem Bürger-Dialog werden erfasst und als unverbindliches Meinungsbild in die Stufe 2 des Wettbewerbs aufgenommen.

Danach werden alle Arbeiten der Stufe 1 ausgestellt.

05.08 Verstöße

Die Entscheidungen und Beurteilungen des Preisgerichts zur Stufe 1 und 2 sind endgültig. Alle weiteren Regeln ergeben sich aus Ziffer 6.2 der GRW. Zuständige Stelle für Nachprüfungsverfahren ist die Vergabekammer Nordbayern - Regierung von Mittelfranken.

05.09 Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ausloberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zu Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin sowie der FSW Düsseldorf GmbH auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

05.10 Anforderung der Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen können durch Registrierung auf der Internetseite www.fsw-info.de und Zusendung der Teilnahmeerklärung inkl. eines Bar- oder Verrechnungsschecks in Höhe von 200 EUR bei der FSW Düsseldorf GmbH ab dem 12. Dezember 2008 bis zum 02. Februar 2009 | 18.00 Uhr angefordert werden. Die hierfür ausschließlich zu verwendende Teilnahmeerklärung ist nach Registrierung von der Internetseite www.fsw-info.de herunterzuladen und vollständig ausgefüllt, inklusive beigefügtem Bar- oder Verrechnungsscheck mit Absenderangabe ausschließlich per Post (Per Fax oder Email eingehende Teilnahmeerklärungen werden nicht berücksichtigt) zu senden an:

Faltin + Sattler FSW Düsseldorf GmbH
Stichwort Konversion Würzburg
Rathausufer 14
D-40213 Düsseldorf

Wird die Teilnahme am Wettbewerbsverfahren bis zum 03. Februar 2009 | 18.00 Uhr schriftlich (per Post oder Fax + 49 (0)211-8368981 an das Büro FSW Düsseldorf GmbH) zurückgezogen oder wird eine vollständige und beurteilungsfähige Arbeit fristgerecht eingereicht, wird die Schutzgebühr nicht eingelöst.

Das Datum des Poststempels findet keine Berücksichtigung. Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer.

05 Verfahren

05.01 Ausloberin

Der Wettbewerb wird von der Stadt Würzburg ausgelobt.

05.02 Betreuung

Das Wettbewerbsverfahren wird betreut durch das Büro FSW Düsseldorf GmbH, Faltn + Sattler, Rathausufer 14, D-40213 Düsseldorf. Email: office@fsw-info.de

05.03 Wettbewerbsart

Der Wettbewerb ist als offener, zweistufiger städtebaulich-landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb nach den GRW 1995 „Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens“ (novelliert 12/2003) ausgeschrieben.

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten. Stadtplaner sind nur in Arbeitsgemeinschaft mit Architekten und Landschaftsarchitekten teilnahmeberechtigt. Allen Arbeitsgemeinschaften wird die Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern als Fachberater empfohlen.

13 Teilnehmer als Arbeitsgemeinschaft wurden zur Wettbewerbsteilnahme aufgefordert. Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die GRW 1995 verbindlich zugrunde soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt wurde.

An der Vorbereitung des Teils der allgemeinen Bedingungen der Auslobung hat der Bezirkswettbewerbsausschuss Unterfranken der bayerischen Architektenkammer beratend mitgewirkt. Der Wettbewerb wurde bei der AK Bayern unter der Nummer 2008/40.06 registriert.

Mit der Teilnahmebestätigung zum Wettbewerbsverfahren erkennen die Teilnehmer als Arbeitsgemeinschaften und Preisrichter alle Bedingungen und Vorgaben des Verfahrens an. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

05.04 Wettbewerbssumme, Rangfolge und Empfehlungen

Für den zweistufigen Ideenwettbewerb nach GRW 1995 (nov. 12/2003) steht insgesamt eine Wettbewerbssumme von 140.000,- EUR netto zur Verfügung. Sofern mit Preisen und Ankäufen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer Umsatzsteuer abführen, wird die zum Zeitpunkt der Wettbewerbsdurchführung gültige gesetzliche Mehrwertsteuer (derzeit 19%) zusätzlich vergütet. Die Gesamtwettbewerbssumme beträgt brutto inkl. 19% MwSt.: 166.600,- EUR.

Nach Abschluss der Stufe 1 wird vom Preisgericht eine gleichrangige Preisgruppe von mindestens 7 Wettbewerbsarbeiten prämiert, die berechtigt ist, an der Stufe 2 des Wettbewerbs teilzunehmen. Zusätzlich wird nach Abschluss der Stufe 1 eine Ankaufgruppe von min. 4 Wettbewerbsarbeiten definiert, die zugleich als Nachrückerliste (z.B. für den Fall einer nicht nachgewiesenen Teilnahmeberechtigung oder einer Absage eines Teilnehmers/einer Arbeitsgemeinschaft zur Teilnahme an Stufe 2) dient.

Das Preisgericht behält sich vor, den mindestens 7 ausgewählten Teilnehmern/Arbeitsgemeinschaften zur Stufe 2 weitere allgemeine oder individuelle Empfehlungen zur weiteren Ausarbeitung zu geben.

Die Ausschüttung der Wettbewerbssummen wird wie folgt vorgenommen:

Nach Abschluss der Stufe 1:

Preisgruppe (min. 7 Preisträger) im Wert von insgesamt 40.000 EUR/netto (brutto inkl. 19% MwSt. 47.600,- EUR), diese Teilnehmer/Arbeitsgemeinschaften werden zur Stufe 2 zugelassen.

Ankaufgruppe (min. 4 Ankäufe) im Wert von insgesamt 15.000 EUR/netto (brutto inkl. 19% MwSt. 17.850,- EUR), aus diesen Teilnehmer/Arbeitsgemeinschaften werden Nachrücker definiert.

Nach Abschluss der Stufe 2:

1. Preis
40.000 EUR/netto
(brutto inkl. 19% MwSt. 47.600,- EUR),
2. Preis
27.000 EUR/netto
(brutto inkl. 19% MwSt. 32.130,- EUR),
3. Preis
18.000 EUR/netto
(brutto inkl. 19% MwSt. 21.420,- EUR),

Die Auszahlung der Preisgelder nach Abschluss der Stufe 1 und 2 erfolgt nach Abgabe einer prüffähigen Wettbewerbsarbeit mit allen geforderten Leistungsbestandteilen.

Die Entscheidungen des Preisgerichtes werden mehrheitlich gefasst. Das Preisgericht ist bei Einstimmigkeit berechtigt, eine andere Verteilung der vorgesehenen Wettbewerbssummen der Stufe 1 und 2 oder die Vergabe eines Sonderpreises vorzunehmen.

Die ausgelobte Gesamt-Wettbewerbssumme kommt dabei bei beiden Stufen immer zur Ausschüttung.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit im gesamten Leighton_Areal über ein bestehendes, kundeneigenes Wasserverteilungsnetz, welches aus dem städtischen Wasserverteilungsnetz gespeist wird. Durch den jahrzehntelangen Betrieb mit gechlortem Wasser – die Chlorierung erfolgte vor Ort auf Wunsch der US-Streitkräfte - ist der hygienische Zustand des bestehenden Wasserleitungsnetzes im Leighton_Areal aber bedenklich.

Die beschriebenen internen Netze sind entsprechend den bisherigen Anforderungen einer alleinigen Nutzung durch die US-Streitkräfte ausgebildet und müssen somit für eine zukünftig differenzierte Nutzung getrennt werden. Außerdem verlaufen die Leitungen teilweise außerhalb der Verkehrsflächen. Somit muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Leighton_Areals eine erhebliche Umstrukturierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auf der Grundlage der über den Ideenwettbewerb generierten städtebaulichen Konzeption erfolgen muss. Daher stellen die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen kein Hindernis für die Planung dar.

04.05.03 Denkmalschutz

Eine Denkmalfeststellung der auf dem Gelände bestehenden Gebäude liegt nicht vor. Unter Denkmalschutz steht das sogenannte Kartoffeldenkmal westlich der Sporthalle an der Rottendorfer Straße.

04.05.04 Wirtschaftlichkeit

Die Haushaltslage der Stadt Würzburg war in den vergangenen Jahren und ist bis heute sehr angespannt. In der Planung des Leighton_Areals ist daher besonderes Augenmerk auf eine wirtschaftliche Entwicklung zu richten. Dies bezieht sich insbesondere auf Erschließungsformen, angemessene Ausstattung mit der notwendigen Infrastruktur und Versorgung sowie eine sinnvolle Abschnittsbildung für die bauliche Entwicklung.

04.05.05 Entwicklung in Abschnitten

Es sind Vorschläge für die Bildung einzelner Bau- bzw. Realisierungsabschnitte zu entwickeln, die konkreten Phasen der Universitaterweiterung miteinbezogen. Die städtebauliche Grundstruktur soll eine Entwicklung in marktvertraglichen und in sich funktionsfähigen Abschnitten ermöglichen, da sich über den Planungshorizont des Gesamtareals die Marktbedingungen und soziodemographischen Rahmenbedingungen ändern können.

Diese Entwicklungsstufen sollten in sich abgeschlossen sein sowie auf Änderungen der Rahmenbedingungen z.B. in der Bedarfslage entsprechend reagieren können. Dazu sind auch Aussagen über eine sinnvolle Zuordnung von entsprechenden Grunflachenabschnitten bzw. eventuelle Zwischenutzungen zu treffen. Die gewählten Abschnitte sollten in sich lebendige Quartiere ausbilden mit der dazu notwendigen Infrastruktur. Gerade den möglichen ersten Entwicklungsschritten inklusive der geplanten Universitaterweiterung kommt als Einstieg und prägendes „Aushangschild“ hohe Bedeutung zu.

dass größere Mengen an Schadstoffen zum Einsatz kamen. Auch die Verfüllung bzw. Ablagerung des ehemaligen Steinbruchs und der Bereich um das Tierheim weisen eine große Menge an zum Teil unbekanntem Materialen auf. Diese Flächen müssen noch weiter untersucht werden.

Der Baugrund auf dem Leighton_Areal ist generell ohne größere Einschränkungen bebauungsfähig.

Die Geologie ist geprägt durch flachgründige, meist sandige Böden über stark durchlässigen Muschelkalkschichten. Die Grundwasserleiter verlaufen in tiefen Schichten; anstehendes Grund- oder Oberflächenwasser ist nicht vorhanden. Ehemals in historischen Karten verzeichnete kleinere Teiche („Egelsee“) sind nicht mehr vorhanden. Die nach Norden ablaufenden Taleinschnitte sind Trockentäler ohne Wasserführung. Entlang der Hangkante der Lehnleite ziehen sich zwei geologische Störungszonen, d.h. hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen (Boden/Grundwasser).

04.05 Sonstiges

04.05.01 Umnutzung von Bausubstanz

Auch außerhalb der bereits konkretisierten Absichten der Gebäudeumnutzung der Universitätserweiterung Phase 1 erscheinen weitere Bauten erhaltenswert und sollten in die städtebaulichen Überlegungen integriert werden. Über die bauliche Substanz der Gebäude im Detail kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

So könnte z.B. der Tower des ehemaligen Flugfeldes, der heute in die Bebauung entlang der Rottendorfer Straße eingegliedert ist, einen neuen Identifikationspunkt bilden und mit in das neue Bebauungskonzept integriert werden. Ebenso könnte das ehemalige Casino für kulturelle Zwecke genutzt werden. Die bestehende Kirche im westlichen Zugangsbereich des Areals soll weiterhin für seelsorgerische Zwecke erhalten werden, da hierfür konkrete Nutzungsabsichten bestehen. Seitens der Würzburger Sportvereine besteht Interesse, die bestehende Dreifachsporthalle (ehemalige Flugzeughalle) an der Rottendorfer Straße und die bestehende Leichtathletikbahn im Südosten des Areals zu nutzen.

Alle weiteren Gebäude auf dem Leighton_Areal, ausgenommen die zwingend in der Phase 1 der Universität zu erhaltenden Bestandsgebäude sind entwurfsabhängig zu behandeln und nicht zwingend zu erhalten.

04.05.02 Energieversorgung und Leitungsnetze

Das Leighton_Areal ist entsprechend den Anforderungen seiner bisherigen Nutzung an das städtische Versorgungsnetz angeschlossen. Neben der Abwasserbeseitigung und der Versorgung mit Wasser und Strom besteht auch eine Versorgung mit Fernwärme.

Die Leitungsnetze für Strom und Trinkwasser innerhalb des Leighton_Areals befinden sich nur zu einem geringen Teil im Eigentum der Stadt Würzburg oder der Stadtwerke Würzburg, überwiegend handelt es sich um private Leitungsnetze, deren Standard und Zustand noch zu überprüfen sind. Auch das Kanalnetz befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Würzburg. Derzeit ist dies noch ein Privatnetz.

Wärmeversorgung

Das Leighton_Areal ist flächendeckend durch ein mit Heißwasser betriebenes Wärmeverteilungsnetz erschlossen und sehr gut in das kommunale Fernwärmenetz integriert. Dieses wird mit Dampf betrieben und speist über Umformerstationen das Heißwassernetz auf dem Leighton_Areal.

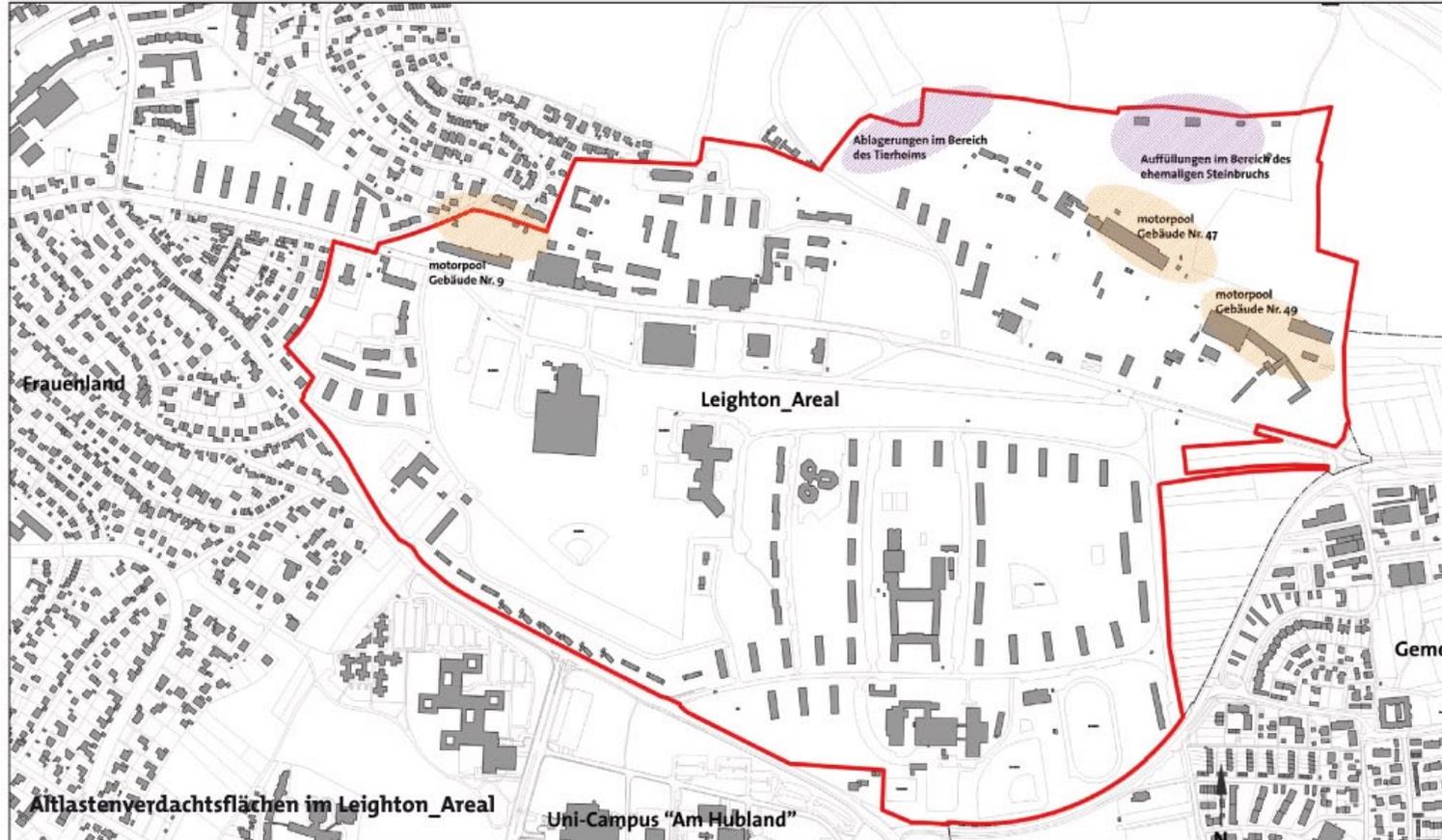
Aus dem Fernwärmenetz erfolgt ab dem 01.11.2008 auch die Wärmeversorgung des Universitäts-Campus „Am Hubland“. Die Fernwärme wird in einem Kraft-Wärme-Kopplungs-Prozess im Heizkraftwerk an der Friedensbrücke und anteilig im Müllheizkraftwerk des regionalen Abfallzweckverbandes erzeugt. Zur Energieerzeugung wird seit Mitte 2005 vorrangig Erdgas als Primärenergieträger eingesetzt.

Auch für die weitere, nachhaltige und wirtschaftliche Reduzierung der CO₂ Emissionen in Würzburg ist der Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung wesentlich. Dies soll einerseits durch Ausbau, Verdichtung und Modernisierung des städtischen Fernwärmenetzes sowie ergänzend durch den Aufbau von Nahwärmenetzen auf Basis von hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung verwirklicht werden.

Das zentrale Wärmeverteilungsnetz im Leighton_Areal ermöglicht die Entkopplung von Wärmeerzeugung und Wärmeverbrauch, so dass die Nutzung von regenerativen Energieträgern zukünftig schrittweise über das Fernwärmenetz integriert werden kann.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie im gesamten Areal erfolgt heute und auch zukünftig über ein Mittel- und Niederspannungsnetz und ist sehr gut in das städtische Stromverteilungsnetz integriert.



04.04.03 Versiegelung

Der insgesamt als sehr positiv empfundene Charakter einer großräumig durchgrünten Anlage (positive Grünbilanz) ist weiter zu entwickeln.

Dies schließt kreative Maßnahmen der Neuordnung unter Berücksichtigung der vorgeannten Erhaltungsaspekte ein.

Eine wesentliche Verschlechterung der Versiegelungsbilanz ist nicht erwünscht. Durch kreative kompakte Bauformen und flächen sparende Verkehrserschließung sollen quantitative und qualitative neue Möglichkeiten zur Gestaltung hochwertiger Freiräume entwickelt werden.

04.04.04 Bodenverunreinigungen und Baugrund

Für das Wettbewerbsgebiet Leighton_Areal ist eine historische Erkundung durchgeführt worden, mit dem Ziel der Erfassung und Erstbewertung möglicher Verdachtsflächen bzw. kontaminationsverdächtiger Flächen (KVF).

Die militärische Nutzungsgeschichte des Geländes des ehemaligen Flugplatzes Würzburg-Galgenberg begann bereits 1830. Anfangs wurde die Liegenschaft durch die Bayerische Armee als Schieß- und Exerzierplatz genutzt. Ostern 1945 besetzten amerikanische Truppen das Gebiet mit dem damals deutschen Militärflugplatz, bauten zerstörte Gebäude aus dem Zweiten Weltkrieg wieder auf und nutzten erhaltene Gebäude. Durch US-Streitkräfte wurden nach Übernahme der Liegenschaft einige Bauten gesprengt, wodurch es speziell im Norden des Leighton_Areals zu weitreichenden Kontaminationen kam. Vom Zweiten Weltkrieg bis 2006 war die Kaserne Hauptquartier mit militärischen Versorgungs- und Fernmeldeeinrichtungen.

Für den Teilbereich südlich der Rottendorfer Straße wurden weiterführende Erkundungen durchgeführt. Durch diese orientierende Untersuchung ist diese Fläche freigegeben. Für die Teilfläche nördlich der Rottendorfer Straße liegt bisher nur die historische Untersuchung vor. Deren Ergebnis zeigt, dass die sich aus Kriegseinwirkungen ergebenden Verdachtsflächen vor allem im Westen (Rottendorfer Tor) vorliegen.

Die Wahrscheinlichkeit von vergrabener Munition durch Bombenabwürfe ist hoch. Da bei den drei großen „motorpools“ zum einen ganz im Westen des Geländes (Gebäude 9), sowie ganz im Osten (Gebäude 47/49) von einer langen Nutzung (bereits vor 1945 bis heute) ausgegangen werden kann, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen,





Dazu gehört auch die günstige Zuordnung der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs inkl. einer barrierefreien Umsteigebeziehung Straßenbahn-Bus, der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur zu den Wohngebieten.

04.04 Umwelt

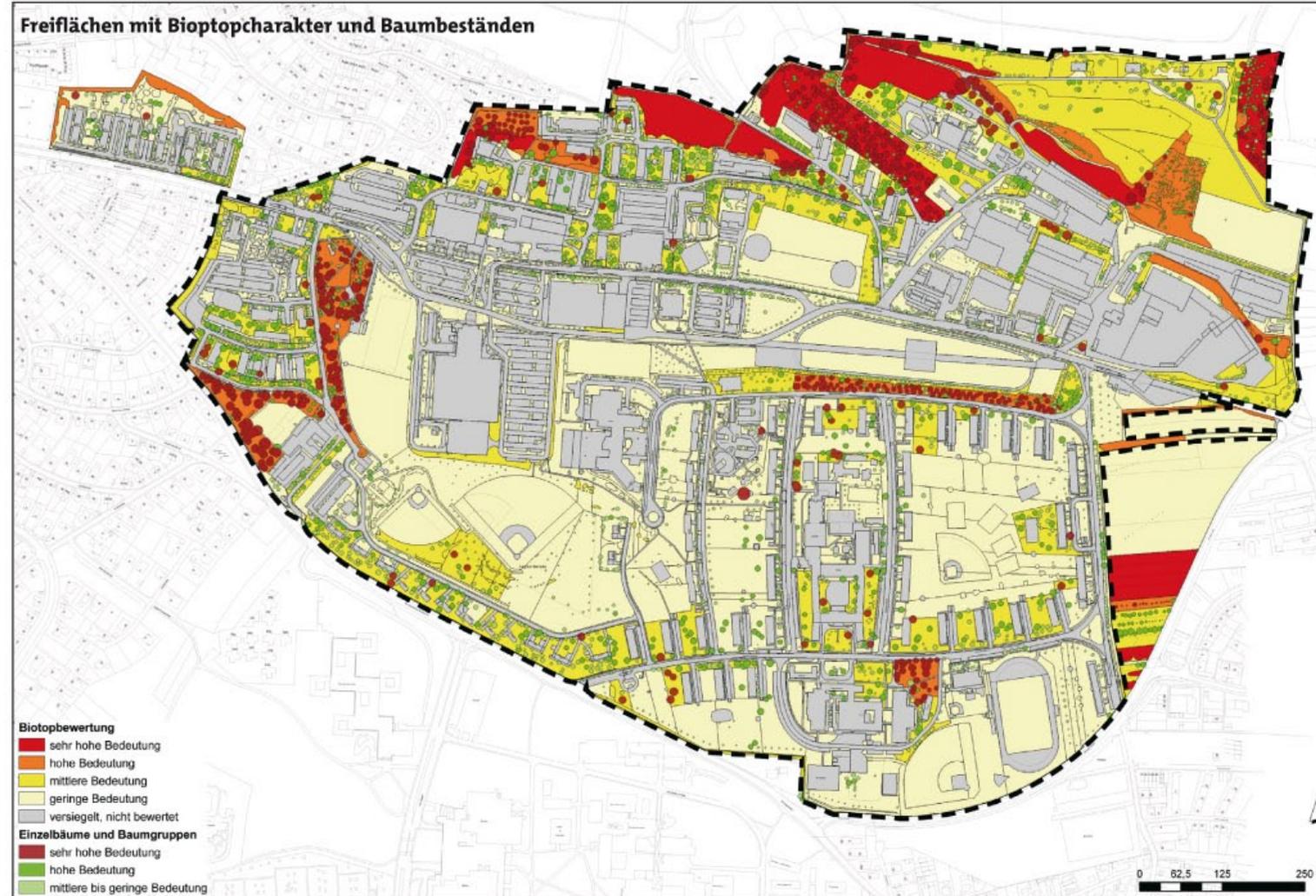
04.04.01 Umgang mit Niederschlagswasser (Regenrückhaltung) und Schmutzwasser

Es gibt keine Vorfluter innerhalb, bzw. in der Nähe des Gebietes, keine Wasserläufe oder andere natürliche Gewässer. Die Fläche liegt im Geltungsbereich der städtischen Entwässerungssatzung. Nach Satzung gilt für die Fläche ein Regenwasserbewirtschaftungsgebot. Regenwasser ist dezentral vor Ort zu bewirtschaften, zu versickern oder zurückzuhalten. Diese Vorgabe ist zu berücksichtigen.

Schmutzwasser ist nach Satzung der städtischen Kläranlage zuzuführen. Dies kann über Anschlüsse an das außerhalb des Leighton_Areals vorhandene Kanalnetz erfolgen. Aufgrund der geologischen und klimatischen Vorgaben kommt dem Umgang mit Regenwasser sowie der nachhaltigen Entwicklung hinsichtlich Energie- und CO₂- Bilanz eine besondere Bedeutung zu.

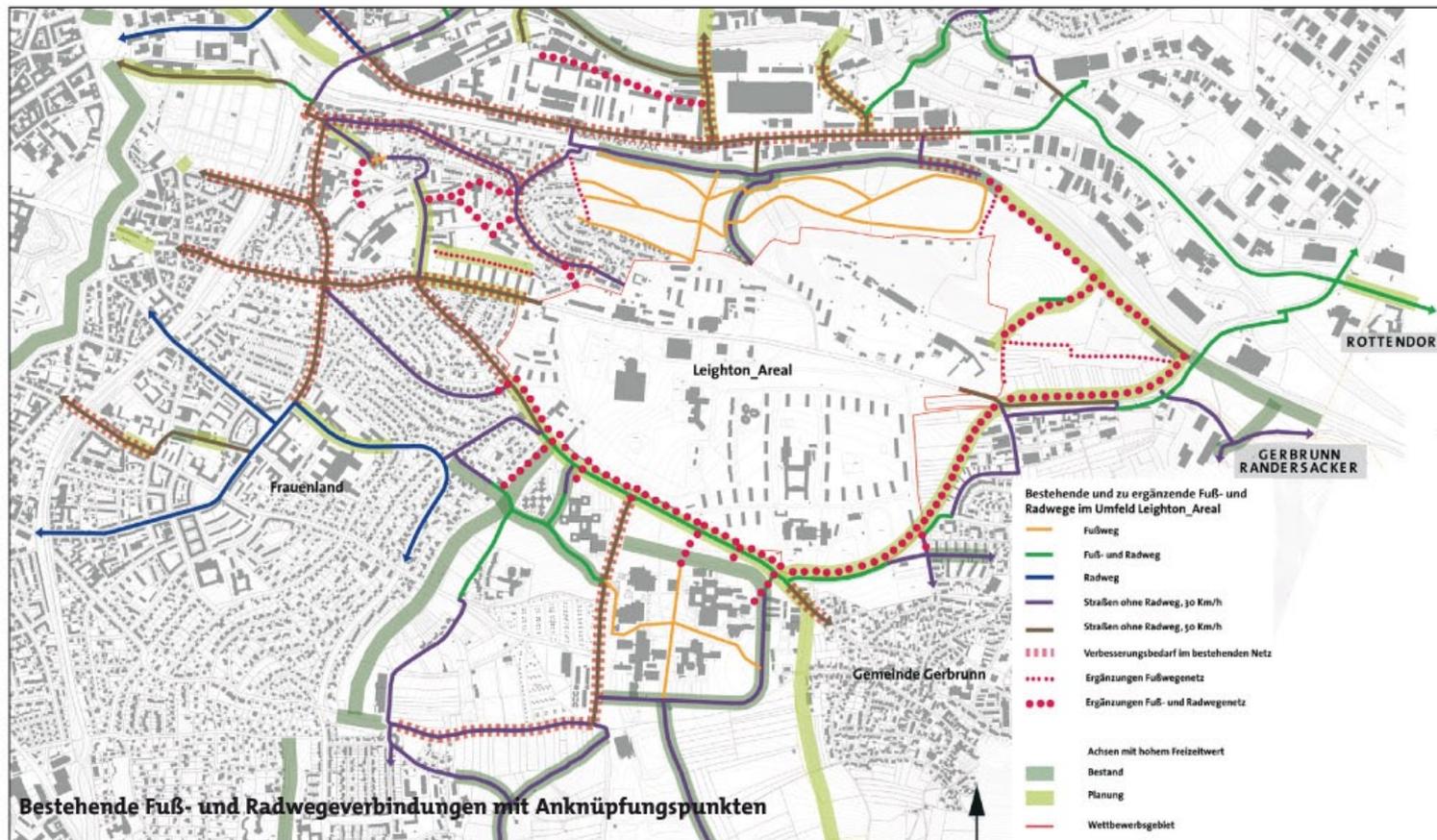
04.04.02 Vegetation und Baumbestand

Im Rahmen von städtebaulich landschaftspflegerischen Voruntersuchungen wurden für das Planungsgebiet vorab Bewertungen zu vorhandenen Grün- und Biotopstruktu-



ren vorgenommen. Insbesondere hochwertiger alter Baumbestand prägt Teile des Areal. Die entsprechende Kategorisierung dieser Biotopbewertung sollte von den Wettbewerbsteilnehmern berücksichtigt werden.

Insbesondere die Biotopbereiche und Baumbestände mit hoher und sehr hoher Bedeutung sollen erhalten werden.



Es ist der Nachweis geeigneter und verträglicher oberirdischer Lösungen erwünscht. Für die Erweiterung des Universitäts-Campus werden Tiefgaragenlösungen ausgeschlossen. Auf die Bauabschnittsbildung ist auch bei Stellplatzkonzeptionen zu achten.

04.03.04 Fuß- und Radwegenetz

Die kurze, steigungsarme Verbindung zwischen dem bestehenden Universitäts-Campus und den künftigen Entwicklungsflächen des Leighton_Areals eignet sich sehr gut zur Nutzung des Fahrrades. Für eine zügige und sichere Befahrbarkeit spielen die Qualität der Übergänge über die Straße Am Galgenberg sowie eine direkte, versatzfreie Weiterführung der Fahrradwege in das

jeweils gegenüberliegende Gebiet eine zentrale Rolle (Hinweis: auf dem Gelände des Universitäts-Campus „Am Hubland“ handelt es sich um private Wege und Straßen des Freistaates Bayern).

Insgesamt muss ein neues Fuß- und Radwegenetz auch an die Kitzinger Straße, die Rottendorfer Straße, und die Nürnberger Straße (Elferweg) als zentrale Raderschließungs-

achsen angeschlossen werden. Über ein Geh- und Radwegangebot parallel zu allen wesentlichen Straßenverbindungen hinaus, sollte ein zu gestaltendes Fuß- und Radwegenetz je nach Entwurfskonzept in die neuen öffentlichen Freiräume weiter geführt und unter Einbeziehung möglichst lebendiger Nutzungsaspekte damit verknüpft werden.

Eine besondere Bedeutung hat dabei auch der Anschluss an die Bestandsquartiere bzw. an die Innenstadt, an die Nachbargemeinde Gerbrunn und insbesondere die Vernetzung des bestehenden Universitäts-Campus „Am Hubland“ mit dem Leighton_Areal.

04.03.05 Barrierefreiheit

Im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus soll auch die Barrierefreiheit gewährleistet werden. Die Teilhabe Aller am öffentlichen Leben und die Nachhaltigkeit der Wohnbauflächen sind bereits im städtebaulichen Entwurfsstadium zu berücksichtigen. Ziel des Wohnungsbaus muss es sein, dass alle Menschen entsprechend ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten in allen Lebensphasen die ihnen gemäße Wohnform wählen können. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass der freie wie geförderte Wohnungsbau barrierefrei gestaltet wird. Das gleiche gilt für den öffentlichen Raum im gesamten Leighton_Areal und insbesondere zum benachbarten Universitäts-Campus „Am Hubland“. Für alle Bevölkerungsgruppen sollen die baulichen Anlagen und Freiräume uneingeschränkt begehen- und erlebbar sein.

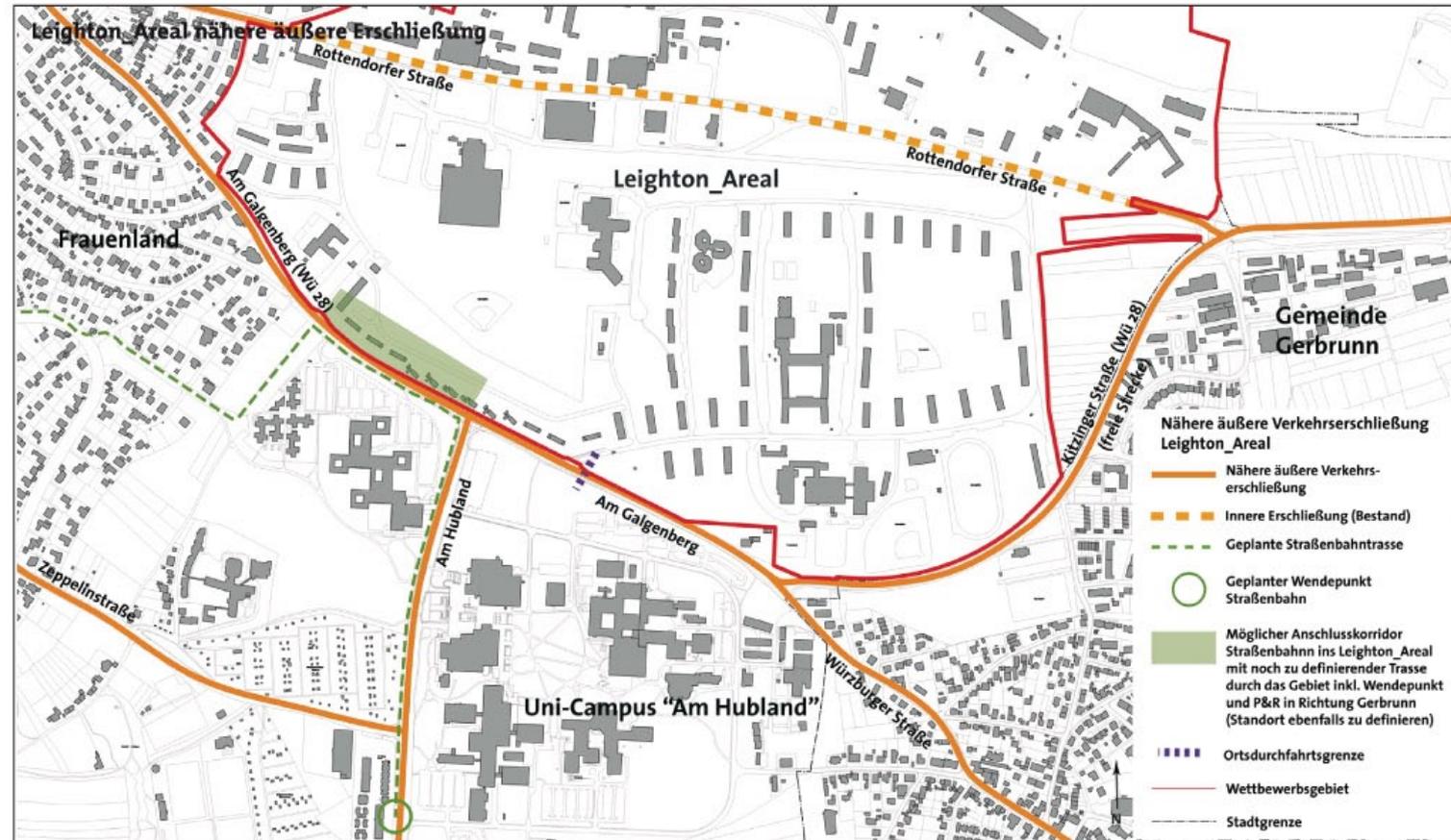
Das für die Neustrukturierung des Leighton_Areals notwendige innere Straßenerschließungssystem sollte sich an einem geringen Flächenverbrauch orientieren. Das bestehende Straßennetz ist in diesem Zusammenhang - trotz des in Teilen relativ guten Zustandes - nicht zwingend zu berücksichtigen. Insbesondere weil voraussichtlich auch umfangreiche Kanal- Sanierungen und/oder - Erneuerungen anstehen.

04.03.02 Straßenbahntrassen und Park & Ride

Für die Verlängerung der geplanten Straßenbahnlinie 6 sind auf dem Leighton_Areal Straßenbahntrassen freizuhalten. Anknüpfungspunkt an die geplante Straßenbahntrasse von der Innenstadt durch den Stadtteil Frauenland ist die Maurmeierstraße.

Von dort soll die Straßenbahn zum einen im Straßenraum der Straße Am Hubland entlang der Universitätsbibliothek zu der neuen Fachhochschule und in die Nähe der Universitätssportflächen geführt werden, sie endet nach gegenwärtigem Planungsstand in einer Wendeschleife. Diese Trasse hat bereits einen konkreten Planungsstand erreicht.

Eine Fortführung der Straßenbahn nach Osten in Richtung Gerbrunn ist nicht ausgeschlossen. Besonderer Wert im Wettbewerb wird auf den Nachweis einer Trasse ab dem Verknüpfungspunkt an der Maurmeierstraße in das Leighton-Areal mit Endhaltepunkt in Richtung Osten bzw. zur Gemeinde Ger-



brunn mit dazugehörigem Park & Ride gelegt. 100 Stellplätze werden als erweiterungsfähiges Mindestangebot gefordert.

Die Haltestellen entlang der Trasse müssen ausgewiesen werden (Mindestabstände 300m). Sie sollen im Sinne einer wirtschaftlichen und effizienten Trassenführung in entsprechend verdichteten Bereichen liegen. Teil der Aufgabenstellung zum städte-

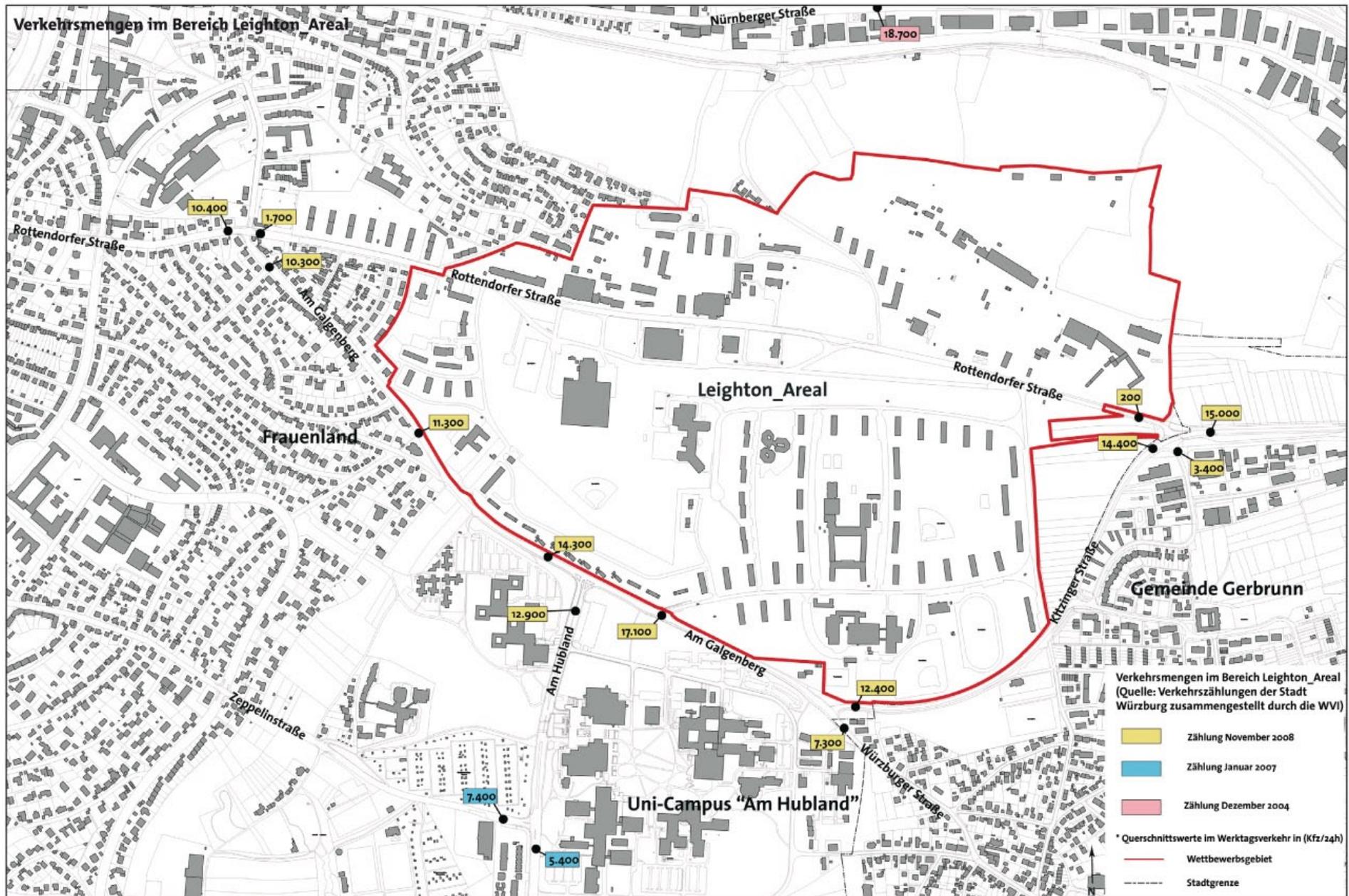
baulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb ist eine entsprechend verträgliche Integration der Straßenbahn trotz der förderrechtlich notwendigen Ausbildung eines separaten Gleiskörpers.

Die zusätzliche Erschließung durch bedarfsgerechte Busanbindung mit barrierefreien Verknüpfungen zwischen Straßenbahn und Bus sollte angedeutet werden.

04.03.03 Ruhender Verkehr

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Würzburg (Bestandteil der Wettbewerbsunterlagen).

Stellplätze sind gerade in zentralen Bereichen in Tiefgaragen möglich, sollen aber nicht ausschließlich dort untergebracht werden.



04.02. Freiräume

Die Spannung alternativer Lösungsvorschläge für die zukünftige Freiraumstruktur des Leighton_Areals lebt u.a. von folgenden Aufgabenbestandteilen, die im Rahmen der städtebaulich-landschaftsplanerischen Idefindung berücksichtigt werden sollen:

04.02.01 Klimafunktion

Im Landschaftsplan der Stadt Würzburg aus dem Jahr 1980 werden geländeklimatologische Funktionen größerer zusammenhängender Grünflächen in Form von Kaltluftentstehungsflächen im Wettbewerbsgebiet des Leighton_Areals aufgezeigt. Diese Kaltluftentstehungsflächen sind im Zusammenwirken u.a. mit den lokalen Windströmungen auch heute noch von gesamtstädtischer Bedeutung. Im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe ist dieser Aspekt fördernd zu berücksichtigen.

04.02.02 Vorbereitung

Als gestalterischer Entwicklungsansatz wurde der Begriff „Stadt in der Landschaft“ geprägt. Dieser Begriff findet seine Entsprechung in einer sukzessive zu entwickelnden Stadtlandschaft in Verbindung mit dauerhaft bestehenden, aber auch teilweise nur temporären Grünstrukturen. In einem Vorgriff auf die Konversion ehemaliger Militäranlagen in zum Teil temporäre Grünflächen soll dadurch eine zeitnah nutzbare intakte „Landschaft“ geschaffen werden, in die dann bedarfsorientiert städtische Elemente eines neuen Leighton_Areals schrittweise eingefügt werden können.

04.02.03 Grundstruktur

Zentraler Aspekt der Freiraumgestaltung ist die Schaffung eines zentralen Parks für das Leighton_Areal mit hoher Aufenthaltsqualität und stadtklimatischer Funktion. Es ist geplant, diese über die Strukturansätze des Ideenwettbewerbs zu identifizierenden Flächen zusätzlich über eine Landesgartenschau zu entwickeln. Hierfür sind geeignete Grün- und Freiflächen in einer Größenordnung von 15 - 20 ha im räumlichen Wechselzug und unter Einbezug der vorhandenen unmittelbaren Blickachse zur Festung Marienberg einzuplanen. Für den Fall, dass Würzburg den Zuschlag zur Ausrichtung der Landesgartenschau im Zeitraum 2016/2018 erhält, wird über diesen Bereich ein weiterer Realisierungswettbewerb durchgeführt.

04.02.04 Dezentralität

Die räumliche Ausdehnung des Wettbewerbsgebietes macht es erforderlich, dass neben einem zentralen „Park“ auch dezentrale Grünzüge in hoher Aufenthaltsqualität für die Wohn-, Dienstleistungs- und Universitätsbereiche mit Anbindung über kurze Wege geplant werden. Dies sichert die gewünschten stadträumlichen Angebote für Vernetzungen der öffentlichen Räume in Neubauquartieren und Bestandsbereichen.

04.02.05 Freizeitnutzung

Mit der Öffnung des ehemaligen Militärgeländes Leighton_Areal für die Bewohner der Stadt Würzburg besteht die Chance, sehr zeitnah bereits vorhandene Sport- und Freizeiteinrichtungen - außerhalb des für die Universitätserweiterung vorgesehenen

Bereiches - als Antwort auf bereits bestehenden Bedarf - zu nutzen. Insbesondere besteht der Wunsch, vorhandene Flächen und Anlagen für den Vereinssport (Sporthalle, Leichtathletikbahn) in das städtebaulich-landschaftsplanerische Gesamtkonzept zu integrieren. Darüber hinaus gilt es, kreative Angebote für Erholung, Gesundheit, Spiel und Sport, sowie interessante, stadtteilübergreifende, imageprägende Ausflugsziele in die städtebauliche Idee zu integrieren.

04.02.06 Öffentliche Räume

Für eine attraktive, wirtschaftliche Entwicklung und letztendlich auch Vermarktung des Leighton_Areals sind intakte, gestaltete öffentliche Räume ein sehr bedeutsamer Faktor. Durch entsprechend dimensionierte und gestaltete Straßenquerschnitte mit genügend Raum für nachhaltige Baumpflanzungen sind öffentliche Straßen und Plätze als stadtteilprägende Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

04.03 Mobilität

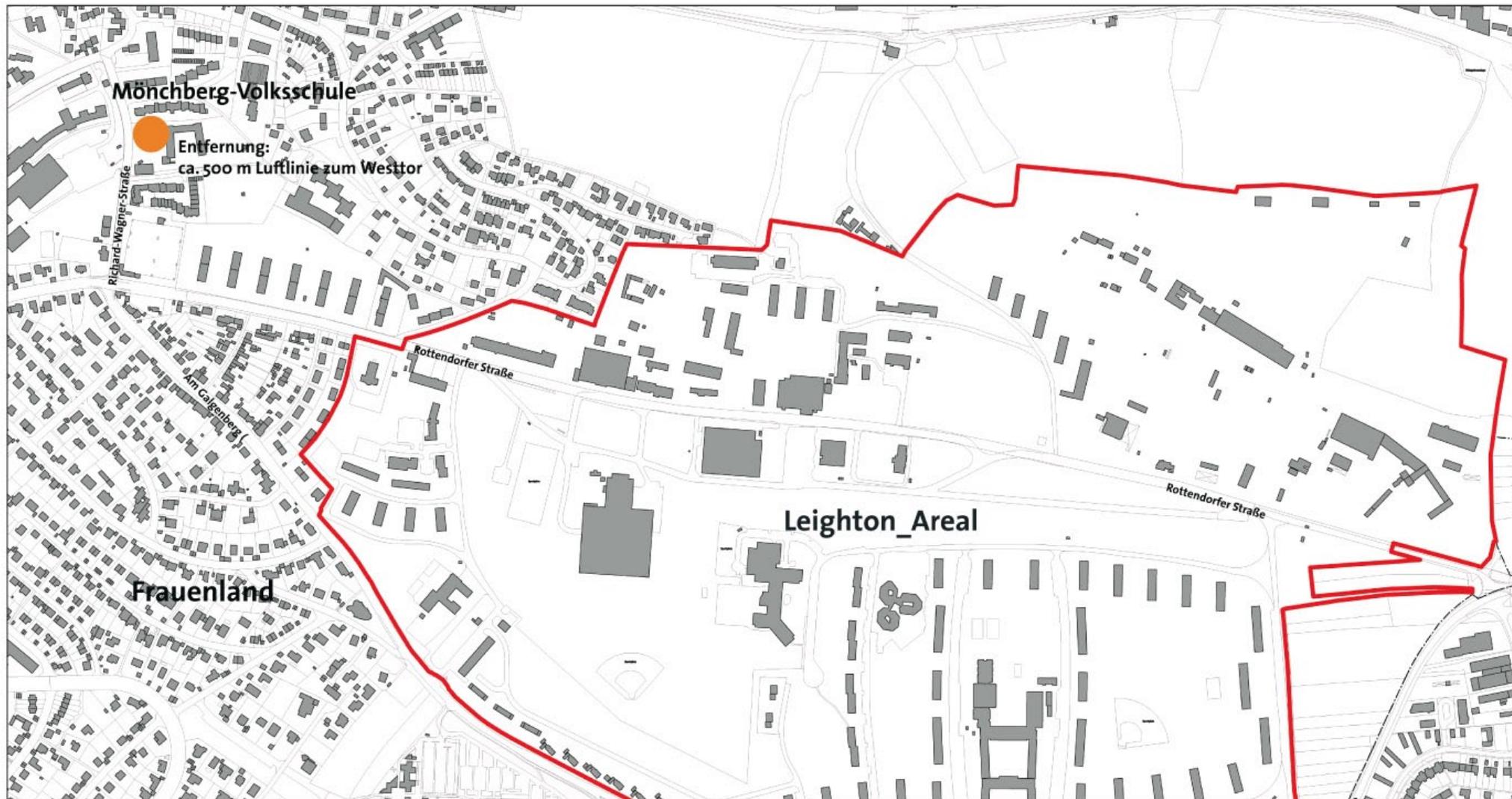
04.03.01 Verhinderung von Durchgangsverkehr und Bestandsstraßen

Um durch die Planung keine unverträgliche Belastung im Wettbewerbsgebiet bzw. in den benachbarten Stadtgebieten zu verursachen, ist bei der Verkehrskonzeption für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf die Vermeidung von Schleichverkehr besonders zu achten. Die Haupteerschließungsfunktion soll weiterhin durch die Straße Am Galgenberg und die Kitzinger Straße über-

nommen werden. Der 2-spurige Ausbaustandard dieser beiden Straßen als leistungsfähige und stadtverträgliche Erschließungen sollte beibehalten werden und wurde über entsprechende Voruntersuchungen unter Einbezug der geplanten Neunutzungen im Wettbewerbsgebiet bestätigt. Nach Norden über den Elferweg ist keine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) möglich bzw. gewünscht.

Eine geeignete und angemessene verkehrstechnische Lösung der barrierefreien Fuß- und Radwegeverknüpfung der Teilbereiche Alt und Neu der Universität ist zu entwickeln.

Als innere Erschließungsstraße des Leighton_Areals kann u.a. die Rottendorfer Straße über die ehemaligen West- und Osttor-Anbindungen genutzt werden. Voraussetzung ist jedoch ein durch vorzusehende Maßnahmen eingeschränkter, bzw. erschwertes Durchgangsverkehr durch das Leighton_Areal. Mögliche Anknüpfungspunkte an die äußere Erschließung der Straßen Am Galgenberg und Kitzinger Straße werden bewusst nicht vorgegeben. Auf die gewünschte Beteiligung von Verkehrsplanern als Fachberater zur Sicherstellung der leistungsfähigen Erschließung wird verwiesen.



04.01.04 Nutzungsergänzungen

Zentrale Bereiche:

„Lebendige Stadtteilmitte“

Um das Ziel eines lebendigen Stadtteils zu erreichen, sollen attraktive Plätze und Einrichtungen zur Versorgung des neuen Quartiers geschaffen werden. Zum Programmbaustein einer „lebendigen Stadtmitte“ zählen u.a.:

Nahversorgung als kombinierter Standort verschiedener Einzelhandelseinrichtungen des täglichen Bedarfs, räumlich und baulich integriert in die umgebende Bebauung im Sinne einer städtischen Nutzungsmischung (Größenordnung von ca. 2.000-2.500 qm Verkaufsfläche (VK) Lebensmittelhandel Vollsortimenter, max. 1.000 qm VK Lebensmitteldiscountmarkt, Getränke- und Drogeriemarkt mit jeweils max. 500 qm VK) sowie Raum für ergänzende kleinteilige Angebote und Läden wie Bäckerei, Metzgerei etc.. Angestrebt ist der Charakter eines „Marktplatzes“ mit zugeordneten Freiflächen, die eine Integration von Wochenmärkten ermöglichen. Aufgrund partiell vorhandener Versorgungsdefizite bezüglich der Nahversorgung im benachbarten Frauenland können Synergieeffekte durch das neue Versorgungsangebot erzielt werden.

Denkbar ist die Unterbringung ergänzender Dienstleistungen, Büros, Gastronomie, Hotel, Gästehaus etc..

Neben der Nachnutzung der vorhandenen Kirche im Westen des Leighton_Areals, für die konkrete Überlegungen für seelsorgeri-

sche Angebote bestehen, sind weitere Flächen für kirchliche und soziokulturelle Angebote ergänzend vorzusehen.

Gewünscht ist das Schaffen attraktiver Treffpunkte und Einrichtungen, um sozialen Austausch und Begegnung der Bewohner aller Altersgruppen, der Arbeitenden und Studierenden zu ermöglichen sowie soziale und kulturelle Angebote/Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen, den zentralen Bereichen räumlich zugeordnet.

Identitätsstiftende Gebäude (z.B. Tower, Theater, Casino) können erhalten und in ein Gesamtkonzept integriert und z.B. als Kulturhaus, Gemeinschaftshaus, Bühne im ehemaligen Theater weiter genutzt werden.

Gemeinbedarf - „Alltagstauglichkeit, gute Versorgung“

Ziel ist eine gute Versorgung des Wohnens durch Angebote sozialer Infrastrukturen für Bewohner in allen Lebensphasen.

Durch eine Verknüpfung mit den umgebenden Strukturen, vor allem mit und für den Stadtteil Frauenland können Synergieeffekte durch eine gemeinsame Nutzung und damit Stärkung der Infrastruktur erreicht werden.

Die auf dem zukünftigen Erweiterungs Gelände der Universität befindliche „day nursery“ soll weiterhin für Zwecke der vielfältigen Kinderbetreuung genutzt werden.

Insgesamt werden für die zukünftige Bewohneranzahl mindestens folgende Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung benötigt:

- > eine Gruppe für Kinderkrippe
- > zwei Gruppen für Kindergartenkinder
- > sowie eine Hortgruppe für Schulkinder

Aufgrund der Zentralität und des Raumangebots der „day nursery“ kann diese Einrichtung die erforderlichen genannten Angebote aufnehmen. Angedacht ist eine gemeinsame Nutzung seitens der Universität, dem Studentenwerk und der Stadt. Die bereits bestehende enge Kooperation zwischen der Stadt Würzburg und dem Familienservice der Universität (Ferien- und Betreuungsprogramme) soll hier weitergeführt werden.

Zudem ist die Einrichtung eines Jugendzentrums und einer Einrichtung für Senioren/Seniorenhilfe vorzusehen und auf städtebaulicher Ebene nachzuweisen.

Der Grundschulbedarf des Leighton_Areals kann in der benachbarten Mönchberg-Volksschule Würzburg nachgewiesen werden, welche noch Kapazitäten frei hat. Diese befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) zum ehemaligen Westtor und muss über attraktive und getrennt von den Straßen des MIV laufende Fuß- und Radwegeverbindungen attraktiv und sicher an das neue Leighton_Areal angeschlossen werden.

Die Möglichkeit zur Umsetzung einer ein- bis zweizügigen Grundschule als Ganztagschule zur gegebenen Zeit und bei nachgewiesenem Bedarf sollte dennoch als Vorhaltefläche in den Wettbewerbsbeiträgen Berücksichtigung finden.

Weiterhin sind Angebote für Künstler, soziokulturelle Projekte, Experimente - auch im Hinblick auf Zwischennutzungen – denkbar.

Die vorhandenen Sportfelder außerhalb der Fläche für die Universitätserweiterung auf dem Leighton_Areal (Leichtathletikbahn, Football-Feld, mehrere Baseballfelder sowie die Sporthallen) können entwurfsabhängig in ein Gesamtkonzept einbezogen werden. Örtliche Vereine haben Bedarf für die Nutzung der Sporthalle sowie für die in sehr gutem Zustand vorhandene Leichtathletikbahn signalisiert.

Wohnungsbezogene dezentrale öffentliche Grünflächen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Spiel- und Bolzplätze, Freizeit- und Erholungsangebote, nachbarschaftsbezogene „Westentaschenparks“ sind vorzusehen. In den Grünbereichen sollen offene Sportfelder für die Allgemeinheit integriert werden.

Dementsprechend sind städtebaulich-landschaftsplanerische Strategien und Strukturen zu entwickeln, die das Zusammenwachsen der Bereiche fördern. Ein Schwerpunkt hierbei wird in der Überwindung der Straße Am Galgenberg liegen. Die vorhandenen Stellplätze des Universitäts-Campus „Am Hubland“, die zur Straße Am Galgenberg hin liegen, stehen für die Phase 3 zur Disposition, sind aber vollumfänglich wieder nachzuweisen.

Freiraumkonzept

Der Ausgestaltung der Freiräume kommt eine besondere Bedeutung zu. Ein direkter Zusammenschluss der beiden Campusteile, eine Vernetzung mit der Umgebung und dem Leighton_Areal sowie eine Verbindung der vorhandenen und neu zu gestaltenden Grünbereiche wird erwartet. Der Freiraum als prägende Grundstruktur mit Zonen unterschiedlicher Öffentlichkeit und verschiedener Funktionalität soll den Charakter des Ortes in einem Maße prägen, welches eine langfristige heterogene Befüllung der Baufelder erlaubt.

Individualverkehr und Tiefgaragen

Es wird erwartet, dass der neue Campusteil bzw. die Universitätserweiterung ohne motorisierten Individualverkehr im Innenbereich auskommt. Tiefgaragenkonzeptionen sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierungsfähig. Dementsprechend ist ein Verkehrskonzept zur Erschließung des Campus mit entsprechenden Stellplatzflächen zu erstellen.

Eine Andienung zur Ver- und Entsorgung der Bausteine ist sicherzustellen. Die erforderlichen Stellplatzflächen sind für jede Phase nachzuweisen.

Sonstige Erschließung

Die zukünftige Erschließung durch eine Straßenbahntrasse ist zu berücksichtigen. Es wird erwartet, dass Fuß- und Radverkehr barrierefrei ausgebildet werden.

04.01.03 Forschung- und Entwicklung, Dienstleistung und Gewerbe

Vor dem Hintergrund des Ziels eines neuen, vernetzten Stadtquartiers der kurzen Wege sollen auch zukunftsfähige Arbeitsplätze entstehen. Diese können gerade im Bereich von nichtstörendem Gewerbe bzw. Dienstleistung im Sinne eines innovativen Wissensstandortes von der unmittelbaren Nähe zur Universität entstehen, profitieren und Synergieeffekte erzielen.

In direkter Nachbarschaft zur Universitätserweiterung sollen Baufelder vorgesehen werden, auf denen sich zukunftsfähige Forschungseinrichtungen, Ausgründungen aus der Universität, Gründerzentren, Dienstleister und innovatives Gewerbe sowie Tagungsmöglichkeiten anlagern können und sich mit dem neuen Stadtquartier des Leighton_Areals unmittelbar vernetzen.

Für dieses noch nicht konkreter zu beziffernde Programm sind entsprechende Angebote vorzusehen, auf denen entsprechend der Nachfrage flexibel und angepasst, sukzessive Gebäude entstehen können.

Es muss eine starke und robuste Grundstruktur entstehen, die das längerfristige Auffüllen mit kleineren (300-500 qm HNF/Hauptnutzflächen, z.B. für Existenzgründer/ junge Unternehmen) und größeren baulichen Strukturen (2.500-4.000 qm HNF/Hauptnutzflächen, beispielsweise für universitätsnahe Forschungseinrichtungen) in verschiedenen Bauabschnitten ermöglicht und die das sukzessive Wachsen in unterschiedlich großen Einheiten möglich macht.

Damit können neben dem Programm in Phasen zur Erweiterung des Universitäts-Campus „Am Hubland“ weitere, zusammenhängende Teilabschnitte, die zum Teil in räumlicher Nähe, auch verschränkt mit dem neuen Universitäts-Campus konzipiert werden können, entstehen.

Als Verknüpfungs- bzw. Verzahnungselement des neuen Stadtteils zum neuen Universitäts-Campus und zur Nutzung von Synergien soll u.a ein Tagungshotel vorgesehen werden. Diese Einrichtung kann schwerpunktmäßig von der Universität und einer Fortbildungseinrichtung genutzt werden, jedoch auch für weitere Kunden offen sein. Angestrebt ist ein Seminar- und Gästehaus im 2-3 Sterne-Bereich. Die Kapazität soll sich in der Größenordnung von 70 Zimmern und Seminargröße von ca. 200 Teilnehmern bewegen.

Es sind insgesamt mindestens 10 ha Flächen für gewerbliche Nutzungen auf dem Leighton_Areal vorzusehen. Ein Teil davon ist im Sinne des beschriebenen anzustrebenden Wissensstandortes im Verbund mit der Universität zwingend in unmittelbarer Nähe zu den Erweiterungsflächen von bis zu 39 ha der Universität vorzusehen. Ein Teil kann auch als eigenständiges Gewerbegebiet an geeigneter Stelle konzipiert werden.

Phase 2

In Phase 2 nach 2011 sollen zusätzlich zu den 10.000 qm HNF der Phase 1 weitere 25.000 qm Hauptnutzfläche/HNF zu einer Verstärkung der baulichen Struktur und zu einer Vernetzung unter den Disziplinen führen. Der in Phase 1 begonnene Ausbau der Mathematik und der Geisteswissenschaften, soll hier mit einer dazugehörigen Teilbibliothek weitergeführt werden. Weitere Bausteine kommen hinzu. Neue Bausteine der Phase 2 (als Orientierungswert für die benötigte Bruttogrundrissfläche BGF dient: Hauptnutzfläche HNF x 2,0 = BGF) sind in der Tabelle dargestellt.

Diese Bausteine sind in geeigneter Weise den in Phase 1 angelegten Nutzungsklustern zuzuordnen, die Programmierung der Baufelder verfestigt sich. Ob in weiteren Bestandsgebäuden oder Neubauten ist freigestellt. Die Neubauten der Phase 2 sind in jedem Fall in Phase 3 zu erhalten.

Phase 3 „Die Vision“ – Campus der Zukunft

Die Phase 3 beschreibt die Vision über die kommenden Jahrzehnte. Langfristig sollen die auf den Stadtraum verstreuten Einrichtungen auf dem „Campus der Zukunft“ zusammengeführt werden. Die Keimzellen der Universität, die alte und die neue Universität sollen jedoch in der Stadt erhalten bleiben. Die in Phase 1 und 2 umgenutzten Bestandsgebäude stehen zur Disposition. Neubauten der Phase 2 sind zu erhalten.

Bausteine der Phase 2 – Beschreibung

	HNF
1. Teilbibliothek für die Mathematik	1.200 qm
2. Lehrstuhlbau Chemie	700 qm
3. Naturwissenschaftliches Didaktikzentrum	1.000 qm
4. Labor-Flächen für Naturwissenschaften	1.500 qm
5. Interdisziplinäres Zentrum für Verkehrswissenschaften	1.000 qm
6. Geisteswissenschaftliches Zentrum	4.000 qm
7. Teilbibliothek für das geisteswissenschaftliche Zentrum	4.500 qm
8. Musikdidaktik	800 qm
9. International Graduate School	600 qm
10. Sprachenzentrum	400 qm
11. Rechenzentrum	1.000 qm
12. Teile der Zentralverwaltung	1.000 qm
13. Universitätsbibliothek	5.500 qm
14. Universitätsarchiv	500 qm
15. Studentische DV-Arbeitsplätze	1.200 qm

Bausteine der Phase 3 – Beschreibung

	HNF
1. Wirtschaftswissenschaftliches Zentrum	12.000 qm
2. Ausbau geisteswissenschaftliches Zentrum	35.000 qm
3. Musikwissenschaftliches Zentrum	3.000 qm
4. Naturwissenschaftliches Theoretikum	13.000 qm
5. Theologikum	5.000 qm
6. Mensa	7.000 qm
7. Service Point	4.000 qm
8. Fakultätsübergreifende Entwicklungsflächen	30.000 qm

Die Universität erwartet über die drei beschriebenen Phasen einen in Baufeldern festgelegten Masterplan, der es ermöglicht, Stück für Stück, an der Zukunft der Julius-Maximilians-Universität zu bauen.

Die folgenden Anforderungen sind in allen drei Phasen zu berücksichtigen:

Vernetzung mit dem neuen Stadtquartier

Die Universität erwartet einen lebendigen Campus als Teil des Leighton_Areals, der zum Einen durch die Struktur in sich gefördert wird, zum Anderen aber auch über die Interaktion mit der umgebenden Stadt. Es wird erwartet, dass der Campus eine gewisse Geschlossenheit in sich besitzt, aber sich trotzdem zumindest in den Grenzbereichen mit dem neuen Stadtquartier auf dem Leighton_Areal verschränkt und ergänzt, um Synergieeffekte der Versorgung, Zentralität und Lebendigkeit zu erreichen. Denkbar ist z.B. über das Verknüpfen von ähnlichen Nutzungen einen ineinander greifenden Verschränkungsbereich zwischen Stadtquartier und Campus zu ermöglichen. Dies betrifft z.B. auch die Vernetzung von Wohnnutzungen für Dozenten und Gäste an andere Wohnformen (studentisches Wohnen, Wohnen allgemein), kleinere Geschäfte, Gastronomie, Kultureinrichtungen etc..

Zusammenwachsen mit dem bestehenden Universitäts-Campus „Am Hubland“

Auf lange Sicht ist es das Ziel einen Campus zu erhalten, nicht zwei getrennte parallel existierende Bereiche.

Niedrigenergiehäuser und Passivhäuser sollen im Sinne einer energieeffizienten Stadtplanung ermöglicht werden. Es sollen auch experimentelle und innovative zukunftsfähige Wohnformen angeboten werden.

Für die notwendige soziale Infrastruktur rund um das Wohnbauprogramm ist Sorge zu tragen: Die Kindertagesstätte/Day Nursery sowie soziokulturelle Angebote und Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen müssen zentral und gut erreichbar sein. Für die positive Entwicklung des gesamten Stadtteils ist eine mit dem Wohnungsbau zeitgleiche Entwicklung der sozialen Infrastruktur erforderlich. Familienfreundlichkeit als entscheidender Standortfaktor ist wesentliches Ziel der Wohnungsbauentwicklung.

Die Wohnbebauung soll in Bauabschnitten realisiert werden. Empfohlen wird für das Leighton_Areal die Realisierung von Einheiten in überschaubaren Bauabschnitten mit jeweils etwa 100 bis 250 Wohneinheiten. Innerhalb der einzelnen Wohnbaufelder sollen die verschiedenen Formen verdichteten Eigenheimbaus mit Geschosswohnungsbau in einen räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang gebracht und damit eine gemischte Bevölkerungs- und Sozialstruktur erreicht werden. Den Wohnbereichen sind dezentrale öffentliche Grünflächen zuzuordnen.

Es ist ein gestaffeltes Angebot für Studentenwohnen, hier: ca. 400 bis 600 Studierende im Zusammenhang mit den erwarteten

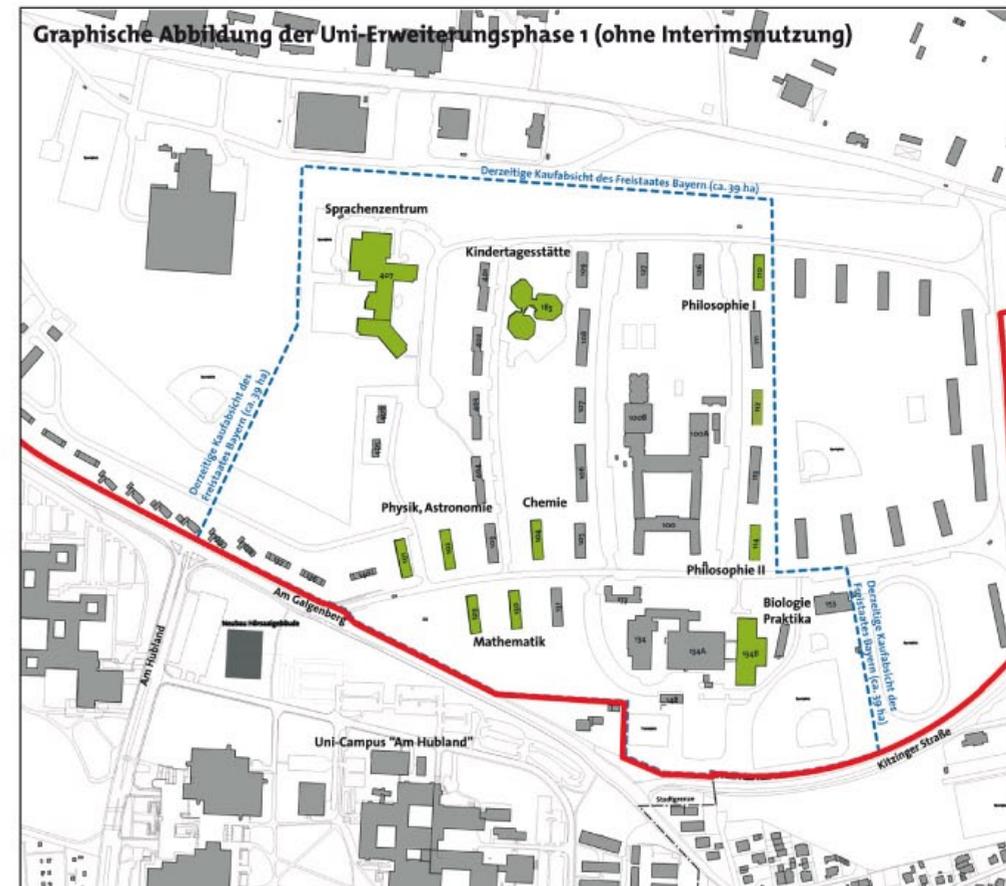
neuen Studienplätzen zu schaffen. In einer Phase 1 (bis 2011) sind ca. 250 bis 300 Wohnheimplätze in Bestandsgebäuden in räumlicher Nähe zum Universitäts-Campus vorzusehen. Für eine Phase 2 (ab 2011) sollen längerfristig bis zu 300 weitere Wohnheimplätze durch einen Neubau oder die Generalsanierung von Bestandsgebäuden auf dem Leighton_Areal ebenfalls in räumlicher Nähe zum bestehenden Universitäts-Campus geschaffen werden.

04.01.02 Universitätserweiterung: „Campus der Zukunft“

Der Freistaat Bayern beabsichtigt eine bis zu 39 ha große Teilfläche des Leighton_Areal zu erwerben. Aus dem weitreichenden Zentralisierungsgedanken der Julius-Maximilians-Universität lassen sich auf dieser Fläche drei Entwicklungsphasen mit den zugehörigen Bausteinen definieren. Phase 1 und Phase 2 sind heute schon politischer Wille, Phase 3 eine langfristige Perspektive als „Vision“. Im näheren Umfeld der für die Phase 1 zu erhaltenden Gebäude bestehen, diese eingeschlossen, insgesamt 42 Bauten: Drei Schulen („elementary school“, „high school“ und „middle school“), eine Kindertagesstätte/ein Kindergarten („day nursery“) und zahlreiche Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Diese können aufgrund ihrer Grundrissstrukturen in 7 unterschiedliche Gebäudetypen eingeteilt werden.

Phase 1 (Vorgabe)

In der Phase 1 werden bereits bis 2011 Fakten geschaffen. Der Umbau von 7 Wohngebäuden und zwei Schulgebäuden zu Lehrstuhl-



bauten mit kleinen Seminareinheiten gibt künftige Baufelder vor und ist auf Grund der bereits fortgeschrittenen Planung unbedingt in den Wettbewerbsentwürfen nachzuweisen, hier: naturwissenschaftliches Theoretikum im Süden und die Geisteswissenschaften im Norden und Osten. In dieser ersten Ausbaustufe werden 10.000 qm HNF für die universitäre Nutzung (ohne Kita / „day nursery“) umgebaut.

Diese Gebäude sind zu erhalten und mit den entsprechenden, vorgegebenen Funktionen zu belegen. (Hinweis: Weitere 12.000 qm HNF im Bestand werden einer Interimsnutzung zugeführt und später durch Phase 2 ersetzt. Dies ist im Wettbewerb nicht zu berücksichtigen.)

04 Programm und Hinweise

04.01 Städtebau

Insgesamt umfasst das zu bearbeitende Wettbewerbsgebiet 134,5 ha Bruttobauland. Als Programm werden folgende Flächen/ Wohneinheiten als Orientierungswerte vorgegeben, welche nun entwurfsabhängig umgesetzt werden müssen:

Entstehen sollen ca. 1.800 Wohneinheiten. Dazu sind ausreichend Flächen (ca. 5 ha) für zentrale Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie mindestens 10 ha Flächen für hochwertige Arbeitsplatzangebote (Forschung und Entwicklung, Dienstleistung und Gewerbe) vorzusehen, die vor allem entsprechende Synergien zur benachbarten Universität nutzen können.

Die Universität soll sich auf bis zu 39 ha (zum Kauf beabsichtigte Fläche durch den Freistaat Bayern) erweitern.

Für die Ausrichtung einer Landesgartenschau 2016/2018 sind ca. 15-20 ha geeignete in Zusammenhang stehende öffentliche Grün- und Freiflächen (Zentralbereich ca. 15 ha) zu konzipieren. Darüber hinaus sind ausreichende weitere Grün- und Freiflächen vorzusehen.

Zudem gibt es jeweils folgende weitergehende Hinweise und Programmbeschreibungen:

04.01.01 Wohnungsbau

Auf der Grundlage der für die Stadt Würzburg 2008 erstellten Wohnungsmarktanalyse (BulwienGesa AG München) wird für die Gesamtstadt eine steigende Nachfrage nach Wohnungen prognostiziert u.a. durch die Impulse des geplanten Ausbaus der Universität mit einer wachsenden Anzahl an Beschäftigten und Wanderungsgewinnen v.a. durch Studenten. Zugleich wird eine anhaltende Abwanderung von Familien mit Kindern und einkommensstarker Bevölkerungsgruppen in das Umland beobachtet. Dem soll durch ein entsprechendes Angebot an Wohnraum begegnet werden.

Die derzeitige Wohnungsnachfrage bewegt sich im durchschnittlichen Preissegment. Um jedoch auch neue Zielgruppen zu binden, sollte beim Wohnungsneubau verstärkt auf höherwertige Qualität gesetzt werden. Notwendige Ausstattungskriterien werden zunehmend Energieeffizienz, flexible Grundrisse und innovative Architektur.

Angestrebt für die zukünftige Bevölkerung ist ein sozialer Mix mit Focus auf junge Familien, berufstätige Paare ohne bzw. mit schon selbständigen Kindern mit durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Einkommen und ein Generationenmix mit altengerechten Wohnungen.

Das Leighton_Areal wird als gute Wohnlage mit sehr guten Vermarktungschancen eingeschätzt.

Seitens der Stadt Würzburg wird der Standort in der Gesamtstadtentwicklung als vorrangig zu entwickelnder Wohnstandort eingestuft.

Wichtiger auszubauender Standortvorteil entsprechend dem Trend „zurück in die Stadt“ ist Urbanität, um sich von dem Angebot der Randgemeinden deutlich positiv absetzen zu können. Die Schaffung eines städtischen Lebensgefühls mit dazugehörigen Baustrukturen und Bauformen und sehr guter Versorgung mit der notwendigen Infrastruktur steht im Vordergrund. Auf dem Leighton_Areal soll ein gemischtes und vielfältiges Wohnquartier mit Nahversorgung, haushaltsnahen Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur, Gastronomie, guter ÖPNV-Anbindung und belebten Plätzen entstehen.

Durch vielfältige Produkttypen und verschiedene Wohnkonzepte soll eine breite Zielgruppenansprache erfolgen, die der heterogener werdenden Nachfrage aufgrund der Entwicklung der Alters- und Einkommensstrukturen und Ausdifferenzierung der Lebensstile Rechnung trägt.

Dies ist zum einen eine verdichtete Eigenheimbauweise in Form von Doppelhäusern, Familienhäuser in Reihe oder Gruppen aber gleichermaßen auch Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen, Haus-in Haus Konzepten, oder hochwertigem Geschosswohnungsbau z.B. auch für Betreutes Wohnen (Ø 3-4 Geschosse).

Soziale Wohnungsbauanteile sollten Bestandteil des geplanten Wohnungsmix sein und sensibel eingestreut werden, um Monostrukturen zu vermeiden. Diese müssen sich nicht zwangsläufig von Hausformen des „freien“ Marktes unterscheiden.

Das Wohnungsbauprogramm (bezogen auf auszuweisende Netto-Wohnbaulandanteile im Wettbewerbsgebiet) setzt sich wie folgt zusammen, die angegebenen Daten sind als Orientierungswerte zu verstehen:

Wohnraum für ca. 4.100 - 4.600 Einwohner/innen, ca. 1.800 Wohneinheiten: ca. 60% Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Stadtvillen, Betreutes Wohnen, etc.) sowie ca. 40% Eigenheime (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, etc.) Es ist eine flächensparende, kompakte Bauweise und maßvolle Verdichtung anzustreben (Orientierung Dichtewerte: Ø GFZ 0,6-1,0).

Programm ist ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen: Ziel ist die Realisierung verschiedener Wohnungsmarkt-Preissegmente, so auch im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus als auch im qualitativ hochwertigen Bereich. Eine wichtige Zielgruppe stellen dabei auch die zukünftigen Beschäftigten der Universität dar. Im Sinne einer kleinteiligen Nutzungsmischung und der Integration von Wohnen und Arbeiten sollten die gewählten Wohnformen zumindest in Teilbereichen für ergänzende Nutzungen (z.B. Praxen und kleine Büroeinheiten) geeignet sein.



Zur Deckung des zukünftigen Energiebedarfs des Gebietes wird die Nutzung von Fernwärme aus energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung ein wesentlicher Baustein sein. Zunehmend sollen verstärkt erneuerbare Energieträger zur Erzeugung der Nutzenergie einbezogen werden.

Bereits zum Ideenwettbewerb soll in den städtebaulichen Lösungen berücksichtigt werden, dass der zukünftige Heizwärmebedarf durch optimale Voraussetzungen zur passiven Sonnenenergienutzung und zur aktiven Sonnenenergienutzung durch Solarthermie minimiert wird (Ausrichtung der

Gebäudekörper und Vermeidung von Verschattungen). Die Entwicklung des Leighton_Areals soll neue Wege zur aktiven Nutzung der erneuerbaren Energien für die CO₂-freie Stromerzeugung aufzeigen, z.B. Solarenergie, Biomasse (in Kraft-Wärme-Kopplung) und Windenergie (mit Mini-Windkraftanlagen). Dabei sind insbesondere Konzepte von Interesse, die Aspekte einer städtebaulichen und funktionalen Integration mit den Erfordernissen einer verbesserten Energieeffizienz verbinden.

Damit können vorbildlich modellhaft die Aspekte einer energieeffizienten Bauweise, CO₂ freien und gebäudeintegrierten Stromproduktion, sowie eine CO₂ minimale und wirtschaftliche Deckung des Wärme- und Kühlungsbedarf kombiniert werden. Auf städtebaulicher Entwurfsebene sind relevant:

- > Kompakte Siedlungs- und Baustrukturen sowie kompakte Gebäudehüllen
- > Schaffung günstiger Voraussetzungen zur Nutzung passiver Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik (Ausrichtung der Gebäudekörper und Vermeidung von Verschattungen)

- > Die Häuser sollten Passivhausenergiestandard (bzw. zumindest Niedrigenergiehausstandard) erreichen
- > Plus-Energiehäuser sollten modellhaft einbezogen werden
- > Gebäude- und funktionsintegrierte Photovoltaiksysteme zur CO₂ freien Stromproduktion (Nutzung der Systeme für Fassade, Dach oder Verschattung)

Auf die besondere gesamtstädtische Bedeutung der geländeklimatologischen Funktionen des Leighton_Areals wird hingewiesen.

03.04 Gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten vorbereiten - Verkehrswende mitdenken

03.04.01 Stadtverträgliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Für die äußere Erschließung des Leighton_Areals sind keine weiteren Straßenergänzungen geplant und notwendig, annähernd alle Straßen sind leistungsfähig. Die favorisierte Erschließungsvariante für das Leighton_Areal zeigt folgende Anbindung auf:

Die Haupteerschließungsfunktion wird weiterhin durch die Straße Am Galgenberg und die Kitzinger Straße übernommen. Der 2-spurige Ausbaustandard als leistungsfähige und stadtverträgliche Straße sollte beibehalten werden, auch um die Barrierewirkung zwischen dem Universitäts-Campus und dessen Erweiterung auf dem Leighton_Areal nicht zu erhöhen.

Als innere Erschließungsstraße des Leighton_Areals kann die Rottendorfer Straße weiterhin genutzt werden. Voraussetzung ist jedoch ein eingeschränkter, nicht durchgängiger Ausbau, um den direkten Durchgangsverkehr quer durch das Leighton_Areal zu verhindern.

Teil der Aufgabenstellung sind auch prinzipielle Lösungsansätze zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr je nach Nutzungsbaustein.

03.04.02 Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs mit neuer Straßenbahn

Schon seit Jahrzehnten gibt es Planungsüberlegungen, den Stadtteil Frauenland und das Hubland mit einer neuen Straßenbahn zu erschließen und somit optimal an die Innenstadt anzubinden. Ein attraktiver Ausbau von Straßenbahn und Radverkehrswegen kann den motorisierten Individualverkehr im Gebiet reduzieren. Ziel ist die Steigerung des Modal Split zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs auf 40 %.

Die Entwicklung des Leighton_Areals für zahlreiche Wohnungen und universitäre Nutzungen wird die Verkehrsnachfrage im ÖPNV nachhaltig noch weiter stark erhöhen. Eine solche hohe Verkehrsnachfrage kann durch die bestehenden Omnibuslinien nicht mehr in effizienter Weise abgewickelt werden.

Teil der zukünftigen Verkehrsplanung ist daher eine Führung einer neuen Straßenbahnlinie von der Innenstadt durch das Frauenland bis zur Maurmeierstraße.

Vom Ausgangspunkt im Bereich der Maurmeierstraße soll die Straßenbahn dann zur Erschließung des Universitäts-Campus und des neuen Stadtquartiers auf das Leighton_Areal weitergeführt werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine geschickte und effiziente Führung der Straßenbahn die Bereiche mit zentralen Nutzungen und Verdichtungen im Entwicklungsgebiet des Leighton_Areals erreichen und mit einer

Park+Ride Anlage im östlichen Randbereich des Areals, in Nähe der Gemeinde Gerbrunn einen attraktiven Umsteigepunkt auf dieses Verkehrsmittel bereitstellen.

03.04.03 Fuß- und Radwege als Verbindungsadern zum Umfeld

Die Neuplanungen sollten eine deutlich höhere Akzeptanz des Fahrrades als Transportmittel fördern. Teil der Aufgabenstellung im Zusammenhang mit einem hochattraktiven Gefüge neuer öffentlicher Räume ist die Bereitstellung eines funktionsgerechten Fahrradnetzes - sowohl innerhalb des neuen Stadtteils mit häufigen Anknüpfungstellen zum Frauenland, insbesondere zur benachbarten Mönchbergschule als auch zur Innenstadt. Ebenso muss das Wegenetz auch im radverkehrsrelevanten Grünbereich mit Anschluss zur Landschaft, zur Nachbargemeinde Gerbrunn und über die Kitzinger Straße Richtung Lengfeld und Rottendorf deutlich herausgearbeitet werden.

03.05 Realisierung in Phasen, Flexibilität und erste Initialbausteine ermöglichen

Vor dem Hintergrund der notwendigen langfristigen Tragfähigkeit der Entwicklung muss das städtebauliche Konzept unabhängig voneinander zu realisierende Bauabschnitte für das Leighton_Areal und in sich abgeschlossener Erschließungsabschnitte mit einer robusten und flexiblen Grundstruktur ausweisen. Keinesfalls darf in einem ersten Bauabschnitt ein Torso entstehen.

Aufgabe ist eine eindeutige Konfiguration, die Baustufen ermöglicht, die in sich geschlossen eine hohe städtebauliche Qualität, Funktionalität und Identität bieten.

Die Entwicklung des Baustufenkonzeptes sollte auch mit einem stufenweise umzusetzenden Konzept des öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer und Besucher einhergehen. Bestandteil dieser Aufgabenstellung kann auch sein, Grünräume und Parks bereits vorbereitend zu definieren und anlegen zu können. Die Entwicklungsphasen und Realisierungsstufen zur Universitterweiterung auf dem Leighton_Areal als Teil der Aufgabe zur Neustrukturierung sind zwingend in der Darstellung der Entwicklungsstufen mit zu berücksichtigen.

03.06 Beiträge zur Energieeffizienz und zum Ressourcenschutz als zeitgeme Anforderung integrieren

Für das Leighton_Areal sollen innovative und wegweisende Lösungen gefunden werden, die auf dem Wege eines energieeffizienten Städtebaus und einer flächen- und energiesparenden Bauweise eine nachhaltige Wohn- und Baustruktur erreichen. Dabei ist auf eine bestmögliche Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem umgebenden Stadtgefüge Wert zu legen. Durch Minimierung von Versiegelung ist positiv auf das Kleinklima hinzuwirken.

Dabei ist besonders wichtig, dass die städtebauliche und atmosphärische Qualität des Campus auf dem Leighton_Areal nicht erst durch Realisierung des Gesamtkonzepts entsteht, sondern zeitnah, bereits in den ersten Phasen der Kasernencharakter aufgebrochen wird und ein attraktiver Hochschul-campus entsteht.

Erwartet werden Aussagen zu den möglichen Realisierungsstufen Phase 2 und 3 und einem Zwischenstand, ggf. auch weiterer Zwischenstände.



Lage des Uni-Campus „Am Hubland“ mit nachrichtlicher Darstellung der zum Kauf beabsichtigten bis zu 39 ha großen Erweiterungsfläche der Universität

03.03 Campus der Zukunft: Universitätserweiterung als einmalige Chance verstehen

Aus gesamtstädtischer Sicht haben der Ausbau und die Stärkung der Universität Würzburg als bedeutender Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor oberste Priorität.

Kurzfristiger Ausbau

Im Rahmen der vom Freistaat Bayern beschlossenen Ausbauplanung der bayerischen Hochschulen wird die Universität Würzburg bis zum Jahr 2011 weitere Studienplätze für 1.095 Studienanfänger schaffen.

Das bedeutet einen weiteren Zuwachs um insgesamt ca. 4.000 Studierende. Zusätzlich wird der doppelte Abiturjahrgang mit etwa 2.000 bis 3.000 Studierenden zeitlich befristet in den Jahren 2011 bis 2016 hinzukommen.

Langfristiger Ausbau „Campus der Zukunft“

Seit Jahrzehnten wird sowohl von Seiten des Wissenschaftsministeriums wie auch von Seiten der Universität Würzburg die Realisierung eines Campus-Konzeptes gewünscht, um die inter- und intrafakultative wissenschaftliche Kooperation zu erleichtern und größtmögliche Synergieeffekte zu erzielen.

Während dies für die Medizinische Fakultät in einem eigenen Medizin-Campus in Grombühl bereits verfolgt wird, sollen im Rahmen des nun durch Konversion des

Leighton_Areals verwirklichtbaren Campus-Konzeptes inhaltlich zusammengehörende, aber räumlich noch getrennte Bereiche vereint werden. Der gewünschte „Campus der Zukunft“, eine Symbiose aus dem bestehenden Universitäts-Campus „Am Hubland“ und einer ca. 39 ha umfassenden Erweiterung der Universität auf dem Leighton_Areal, soll darüber hinaus wissenschaftliches Arbeiten, Wohnen und Leben in einer deutschlandweit einzigartigen Weise vereinen.

Den Prognosen nach wird ab 2010/11 bis 2020 die Studentenzahl an der Universität Würzburg auf einen stabilen Stand von 24.000 – 25.000 Studenten wachsen.

Bis zu dem doppelten Abiturjahrgang wird es zwingend notwendig, kurzfristig umnutzungsfähige Gebäude auf dem Leighton_Areal zu nutzen (1. Phase). Darauf aufbauend soll in einer 2. Phase und in einer 3. Phase (langfristige Vision) auf anschließenden geeigneten Flächen von bis zu 39 ha im Zusammenschluß mit dem Campus Am Hubland ein neuer Universitätsstandort entwickelt werden - der „Campus der Zukunft“.

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs ist daher als zentraler Aufgabenbestandteil und unter Beachtung der Phase 1 einer baulichen Umnutzung von Bestandsgebäuden eine langfristige Entwicklungsperspektive aufzuzeigen.

Für den Bereich von bis zu 39 ha des Leighton_Areals - dessen räumliche Abgrenzung die derzeitigen Erwerbsabsichten des Freistaates Bayern zum Ausdruck bringt - ist dabei vorrangig auch ein geeigneter räumlicher Bezug zum bestehenden Campus „Am Hubland“ herzustellen. Hier soll ein „lebendiger Campus“ entstehen, auf dem Studenten, Beschäftigte und Tagungsgäste ein eigenständiges universitäres Leben entfalten können.

Die zukünftige Nutzungsqualität des neu entstehenden Universitäts-Campus wird entscheidend über die gelungene Vernetzung im städtebaulich-landschaftsplanerisch zu gestaltenden Verbindungsraum der beiden Teilbereiche geprägt werden. Wie dabei die Barriere der Straße Am Galgenberg komfortabel überwunden werden kann, um eine möglichst hochattraktive Verbindung für Fußgänger- und Radfahrer zum bestehenden Universitäts-Campus „Am Hubland“ herzustellen und die beiden Bereiche zu Einem zusammenwachsen zu lassen, ist eine der zentralen Aufgabenstellungen des Wettbewerbs.

Die Universität benötigt für ihre weitere Entwicklung im Wettbewerbsgebiet Aussagen, wie die genannten, zum Teil bereits sehr konkreten Phasen innerhalb eines längerfristigen Realisierungshorizonts integriert werden können.

Hierbei muss auch genug Freiraum gelassen werden, um auf nicht absehbare zusätzliche bauliche Entwicklungen zu reagieren. Gefordert ist eine in sich aufbauende Entwicklungsperspektive, welche auch auf dem Weg zur Realisierung bereits funktioniert (Masterplan).

Ziel ist ein lebendiger Campus als Teil des Leighton_Areals, der auch abends noch frequentiert wird und in aktiver Beziehung zum umgebenden Stadtteil und zum bestehenden Campus steht. Die städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideen müssen die harmonische Integration und stadträumliche Verzahnung der ca. 39 ha umfassenden Erweiterungsfläche der Universität mit dem gesamten Leighton_Areal aufzeigen.

Das Formulieren von Spielregeln (z.B. in Form von möglichen Baufeldern) und Entwicklungsstrategien wird im Rahmen der Aufgabenbewältigung erwartet, um die Entwicklungen der nächsten Jahrzehnte baulich in einem gefassten Rahmen auffangen zu können. Es muss eine starke und robuste Grundstruktur entstehen, die das längerfristige Auffüllen mit kleineren und größeren baulichen Strukturen in verschiedenen Bauabschnitten ermöglicht. Dabei kommt der Freiraumstruktur eine besondere Bedeutung zu, um auch bei langsamer Besetzung mit Bausteinen die Campus-Qualität zu halten. Es werden Aussagen über das erste strategische Besetzen der Baufelder, das Wachsen und das mögliche Nachverdichten erwartet.

Erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist es, durch ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen Würzburg als Wohnstandort zu stärken und Abwanderung zu verhindern. Mit zeitgemäßen, vielfältigen Wohnformen unter dem Aspekt maßvoller Verdichtung und hoher Energieeffizienz soll die „Innenentwicklung“ konsequent verfolgt werden. Dies schont nachhaltig die vorhandenen Freiräume im Stadtgebiet.

Zur Aufgabe gehört auch der städtebauliche Entwurf neuer und flexibler Baufelder auf dem Leighton_Areal für private Investoren im Sinne eines modernen „Forschungs- und Wissenschaftsparks“, um die Nähe zu Universität und daraus abgeleitete Synergien nutzen zu können. Zu dem möglichen Spektrum von Synergienutzungen gehören dabei auch Ausgründungen aus der Universität inkl. entsprechende Gründerzentren, Dienstleistern und innovatives Gewerbe sowie Tagungsmöglichkeiten.

Die Gesamtentwicklung des Leighton_Areals soll die Bedeutung der Stadt Würzburg als Wohnstandort stärken und zum Image der Stadt Würzburg als Wissens- und Arbeitsstandort beitragen.

03.02 Zusammenhängende und qualitätsvolle Freiräume planen

Der Entwurf eines qualitätsvollen Freiraumkonzeptes im Wettbewerbsgebiet ist eine der zentralen Aufgaben des Ideenwettbewerbs. Das Leighton_Areal nimmt eine unbestritten wichtige gesamtstädtische Funktion im Rahmen der Entwicklung des äußeren Würzburger Grüngürtels ein. Unter Einbeziehung gesamtstädtischer Aspekte der Klimafunktion und des großräumigen Grün- und Biotopverbundes ist mit der Entwicklung des Leighton_Areals ein großräumiger Ringschluss zwischen vorhandenen Funktionsbereichen möglich.

Ausgehend von den Landschaftsräumen des Alandsgrundes, über die Sieboldshöhe mit Sieboldswaldchen und die Hubland-Freiflächen (mit Kleingärten, Skulpturengarten und Drachenwiese) über das Leighton_Areal zum Bürgerpark Grünzug Lehnleiten, Kürnachtal/Faulenberg-Areal, Greinberg und von dort weiter in Richtung Nordwesten über Trittsteine in die freie Landschaft ergeben sich von Süden nach Norden konkrete Verzahnungsbereiche des Wettbewerbsgebietes mit der Umgebung und damit die Möglichkeit für einen großräumigen landschaftsräumlichen Ringschluss.

Der Anspruch, zukünftig möglicherweise zum Austragungsort einer Landesgartenschau zu werden, erhöht die Ansprüche an die stadträumliche Grünvernetzung bis zum Maintal, die Suche nach einer besonderen Identität des ehemals militärisch genutzten Standortes und eine eindeutige Positionierung innerer Freiraumangebote mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

Dabei werden im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung klare gestalterische Aussagen und inhaltliche Auseinandersetzungen mit den Funktionen des öffentlichen Raums inkl. aller Freiraumangebote gefordert.



03 Aufgabe

Die Aufgabe des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs zum Leighton_Areal steht im Kontext einzelner Bestandteile, die zu einem schlüssigen „Masterplanentwurf“ zusammengefügt werden müssen. Eng verzahnt mit dem Landschaftsraum und den umgebenden bestehenden Strukturen sowie unter Berücksichtigung der Erweiterungsplanungen der Universität soll ein neuer lebendiger Stadtteil entstehen, der Raum für Wohnen, Arbeiten und Studieren, Freizeit und Erholung bietet.

Dabei werden die Besonderheiten des Ortes - dessen herausragende Lage in Nähe zur Innenstadt mit Sichtbeziehung zur Festung, die noch erfahrbaren Elemente der ehemaligen Militärnutzung, eine Vielzahl von Bestandsgebäuden unterschiedlicher Qualität, alte Baumbestände und das Gefühl einer parkähnlichen Situation sowie die zukünftige landschaftliche Einbindung - gute städtebauliche Antworten geradezu herausfordern.

Es sind Ideen und Vorschläge für die räumliche, funktionelle und landschaftliche Struktur des Gebietes zu entwickeln. Diese sollen ein hochwertiges und langfristig tragfähiges städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept bilden, welches eine robuste Grundlage für die abschnittsweise Entwicklung des Leighton_Areals bietet.

Dabei sollen auch Ideen zur stadtstrukturellen und landschaftsplanerischen Vernetzung über das Wettbewerbsgebiet hinaus zum Beispiel in Richtung Osten zum Siedlungsrand der Nachbargemeinde Gerbrunn, nach Süden zum bestehenden Campus „Am Hubland“ und zur Anbindung im Westen zum Stadtteil Frauenland in die Entwurfsansätze einfließen.

Bisher ergeben sich folgende Aufgabenbestandteile:

03.01 Attraktives neues Stadtquartier mit vielfältigen Angeboten entwickeln

Im Mittelpunkt der Aufgabenstellung steht der Entwurf eines nachhaltigen und integrierten Stadtquartiers mit hoher funktionaler und gestalterischer Qualität und einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Universitätserweiterung. Zudem sollen Forschungs-, Wissenschafts- und Gewerbenutzungen sowie Freizeit-, Einkaufs- und Kulturangebote und notwendige soziale Infrastruktur entstehen.

Damit folgt man der Funktion des Standortes des Leighton_Areals aus den Zeiten der Nutzung durch die US-Streitkräfte und transformiert diese in eine lebendige und selbstverständliche Vervollständigung der Stadt Würzburg.

Die heute vorhandene, weiträumige und auseinandergezogene Struktur auf dem Leighton_Areal sollte dabei zukünftig im Sinne des „europäischen Stadtgefühls“ zu einer angemessenen und urbanen Dichte führen und zudem als „Stadt der kurzen Wege“ überschaubare und vernetzte Stadträume definieren. Mit dem Angebot unterschiedlicher Wohnformen soll ein Großteil des zukünftigen Würzburger Wohnraumbedarfs gedeckt werden können.

Ein gemischtes Wohnviertel mit haushaltsnahen Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur, Nahversorgung, kleinteiliger Gastronomie, guter ÖPNV-Anbindung und belebten öffentlichen Plätzen soll Raum für urbanes Wohnen und Leben bieten.

Die Innenstadtnähe des Leighton_Areals und die exponierte Lage auf dem Geländeplateau machen das Wettbewerbsgebiet zu einer der attraktivsten Wohnlagen in Würzburg.





N

02.03.02 und seine Erschließungsstruktur

Auf dem Leighton_Areal sind bereits zahlreiche, leistungsfähige Erschließungsstraßen vorhanden und insbesondere der Bereich des „skyline-hills“ mit einem großen Erschließungsring sehr gut erschlossen. Die Anbindung an das städtische Straßennetz erfolgt über die ehemaligen Zufahrts- und Eingangstore. Im westlichen Teil wird die Erschließung über die Rottendorfer Straße und im Süden mit einer Abzweigung von der Straße Am Galgenberg im Bereich der Kreuzung zur Universität sichergestellt. Im Osten schließt die Rottendorfer Straße an die „Kitzinger Straße“ (Kreisstraße WÜ 28) an.

Nachdem bis in die 80er Jahre die Rottendorfer Straße quer durch das Leighton_Areal für den zivilen Verkehr noch geöffnet war, dann aufgrund verschärfter Sicherheitsanforderungen geschlossen wurde, musste die Straße Am Galgenberg diesen Verkehr der Rottendorfer Straße mit aufnehmen.

Das Straßennetz und die Stellplatzanlagen auf dem Leighton_Areal sind nach amerikanischem Standard sehr großzügig hinsichtlich der Straßenprofile (Wohnstraßenprofil zum Teil: 8 m), Straßennetzdichte und dem Angebot an Parkplätzen ausgebaut. Der Zustand wesentlicher Verkehrsanlagen ist im Vergleich zu anderen Konversionsflächen relativ gut, unbeschadet ggf. erforderlicher Kanalsanierungen.

02.03.03 und seine Freiraumstruktur

Das Leighton_Areal wurde als besondere Militäranlage der US-Streitkräfte - angepasst an die amerikanischen Standards und das dazugehörige Lebensgefühl - auch landschaftlich sehr offen und weitläufig angelegt. Spürbar ist dies noch heute durch großzügige Freiräume und üppige Rasenflächen, die zum Teil mit wertvollem Baumbestand durchzogen werden. Der Baumbestand ist vor allem auch in den sehr alten Teilen des Wettbewerbsgebietes im Norden und Westen des Leighton_Areals vorhanden, hier sind Gebäudebestände und Bäume zu einer parkähnlichen Situation miteinander verschmolzen.

Die gesamte Hochfläche sowie die Hangbereiche nach Norden sind zudem stark durchgrünt. Die Bebauung des Frauenlandes und die Ortslage Gerbrunn sowie die Gewerbeflächen nördlich der Bahnlinie begrenzen diese Grünräume. Die Gebäude im Leighton_Areal und des Universitäts-Campus „Am Hubland“ liegen mit großen Abständen zueinander und ermöglichen dadurch heute einen erkennbaren Zusammenhang der Freiräume.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden des Leighton_Areals sind durch weitläufige Rasenflächen geprägt. Spiel- und Sportflächen als wesentliche Flächen zur Freizeitgestaltung der amerikanischen Soldaten und ihrer Angehörigen sind über das gesamte Areal verstreut. Größere zusammenhängende Gehölzbestände finden sich im Hangbereich des Bürgerparks Grünzug Lehnleiten.

Diese sind zum Teil als Biotope kartiert und als wichtiges Element im Biotop- und Grünflächenverbundsystem verzeichnet. Östlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen bilden den Rest einer früheren für den Ortsrand typischen Kulturlandschaft.

02.04 Der bisherige Planungsprozess - „Offene Planung“

Um für die Entwicklung des neuen Stadtteils ein zukunftsfähiges und gemeinsam getragenes Konzept auf den Weg zu bringen, hat der Konversionsausschuss der Stadt Würzburg am 18. Dezember 2007 beschlossen, ein Bürgerbeteiligungsverfahren zu den Planungen der Konversionsfläche Leighton_Areal durchzuführen. Ziel dieser „Offenen Planung“ zur Stadtteilentwicklung ist es, die Entwicklung der „Leightons“ im Dialog mit der Bürgerschaft zu planen. Interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreter/innen aller relevanten Gruppen aus Stadtgesellschaft, Wirtschaft, Wissenschaft, Verwaltung und Politik sind eingeladen, sich an diesem Dialog zu beteiligen.

Es haben drei Bürger-Planwerkstätten (06. Juni, 16. Juli und 25. Oktober 2008) stattgefunden. In den Planwerkstätten wurden Anregungen und Ideen gesammelt, in Facharbeitskreisen mit der Verwaltung und den beteiligten Partnern diskutiert und vertieft. In der 3. Bürger-Planwerkstatt wurden gemeinsam mit den Teilnehmer/innen die aus dem bisherigen Planungsprozess gewonnenen Ziele und Eckdaten für den Ideenwettbewerb diskutiert. Die Anregungen sind in die Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung mit eingeflossen und sind als Ergebnisse der Planwerkstätten in einem Faltblatt dokumentiert, welches der Auslobung als Anlage beiliegt.

Die Offene Planung wird auch im städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb Leighton_Areal fortgeführt. So werden die prämierten Preisträger der Stufe 1 vor Bekanntgabe des Ergebnisses in einem „Bürgerdialog“ anonym vorgestellt. Die Anregungen werden erfasst und als unverbindliches Meinungsbild den Teilnehmern der Stufe 2 mitgegeben. Das Wettbewerbsergebnis der Stufe 2 soll im Juni/Juli 2009 der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Leighton_Areal Wettbewerbsgebiet im Luftbild

Frauenland

Leighton_Areal

Gemeinde Gerbrunn

Uni-Campus „Am Hubland“



02.02.02.05 Grünnetzungen

Wesentliche vorhandene Vegetationsstrukturen (s. Grafik S.23) sind im raumübergreifenden Zusammenhang der gesamtstädtischen Grün- und Biotopflächennetzungen zu sehen. Unmittelbar mit dem Leighton_Areal aufzugreifende Verzahnungsbereiche mit der landschaftlichen Umgebung sind:

- › Im Westen die Grünnetzungen über die Stadtteile Frauenland und Keesburg zur Innenstadt.
- › Im Norden der landschaftliche Anschluss an den Bürgerpark Grünzug Lehnleiten.
- › Im Osten über neue bereits entstehende und geplante Biotopflächen in Richtung Gerbrunn, in Verbindung mit dem Wunsch zur Ausbildung einer gestalterischen Antwort zur Kitzinger Straße.
- › Im Süden der hochwertige und nutzbare Grünverbund zu den vorhandenen Uni-Freiflächen „Am Hubland“.
- › Im Südwesten Grün- und Biotopverbund zu den vorhandenen parkartigen und naturnahen Grünanlagen im Bereich des Äußeren Hublandweges.

02.03 Das Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet umfasst eine Fläche von rund 135 ha und orientiert sich dabei fast annähernd an dem bisher innerhalb der Sicherheitsumzäunung befindlichen Areal unter der Hoheit der US-Streitkräfte. Besonders markante Situationen in der räumlichen Umgebung werden als Verflechtungsbereiche aus den Gegebenheiten abgeleitet.

Diese Verflechtungsbereiche markieren stadträumlich besonders wichtige Übergangssituationen, bei denen eine städtebaulich-landschaftsplanerische Vernetzung über neue öffentliche Räume gefunden werden muss. Allen voran steht hierbei der stadträumliche Anschluss an den benachbarten Stadtteil Frauenland mit seiner gewachsenen Struktur und vorhandenen Infrastrukturangeboten im Westen. Heute hat das Leighton_Areal im Osten zur Nachbargemeinde Gerbrunn sowie insbesondere im Süden zum Universitäts-Campus „Am Hubland“ nur wenige Berührungspunkte. Zudem ist durch die Barriere der Straße Am Galgenberg und die nördlichen, großen und zudem eingegrünten Stellplatzareale der Universität, kein stadträumlicher Anschluss in Nord-Süd-Richtung vorhanden.

02.03.01 und seine Bebauungsstruktur

Die heute vorhandene Bebauungsstruktur lässt sich in drei große Gruppen unterteilen, die jeweils wiederum eigenständige und höchst unterschiedliche Untergruppen und Gebäudetypen aufweisen. Auch der Erhaltungszustand kann als höchst unterschiedlich charakterisiert werden.

Im Westen im Übergang zum Stadtteil Frauenland ist neben den historischen Keimzellen inkl. Offiziers-Casino, Kirche, Hotel/Gästehäusern und Wohngebäuden rund um den Westeingang vor allem die Spange des kommerziellen Zentrums der US-Streitkräfte auf dem Leighton_Areal mit Einkaufsmall, dem Theater und der Bibliothek in den ehemaligen Flugzeughangars in der Verlängerung der Rottendorfer Straße erkennbar. Hier befindet sich auch der Tower des ehemaligen Flugfeldes. Nördlich dieser Spange „Rottendorfer Straße“ gliedert sich der Bereich an, der auch bereits historisch als Kasernenanlage genutzt wurde.

Im Südosten ist für das Leighton_Areal die Familienwohnanlage „skyline-hill“ mit den Gebäudezeilen auf dem Plateau des „Galgenbergs“ prägend. Die Wohnbebauung gruppiert sich hier im Wesentlichen um zwei große angeräumte Flächen östlich und westlich des großen, zentralen Schulkomplexes rund um die „elementary und high school“. Die Gebäudesubstanz und die Wohnungen sind hier durch die Sanierungs- und Renovierungsarbeiten in den letzten Jahren zum Teil in einem guten Zustand.

Die Wohnungseinheiten sind mit bis zu 120 qm Wohnfläche größtenteils sehr geräumig. Die Bebauung des „skyline-hills“ verfügt über eine Anzahl von ca. 632 Wohneinheiten gleichen oder ähnlichen Typs. Die bestehenden Schulen zu der auch noch die „middle school“ und der Kindergarten zählen, unterstreichen die gute infrastrukturelle Ausstattung.

Im Nordosten des Leighton_Areals wurden die Gebäudebestände größtenteils für Logistikfunktionen und Fahrzeugwartungen den sog. „motorpools“ genutzt. Die Bebauungsstruktur mit einem Wechselspiel von Fahrzeughallen, Lagergebäuden und versiegelten Flächen ist eher von untergeordneter Bedeutung in Richtung denkbarem Erhalt und weist den Charakter eines ungeordneten Gewerbegebietes auf.

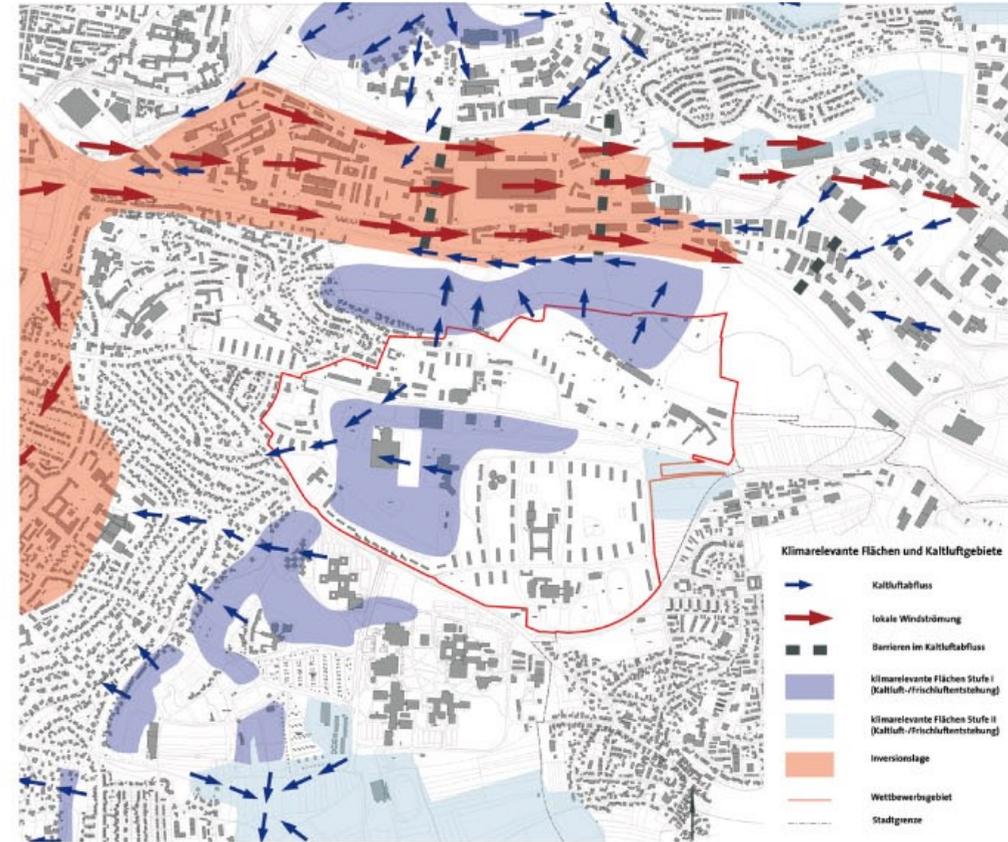
Die bestehende Erschließung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt derzeit ausschließlich über ein leistungsfähiges Busangebot. Heute verkehren u.a. folgende Linien in Richtung Leighton_Areal: Linie 10: Sanderring – Hubland/Uni-Zentrum; Linien 14, die Verstärkerlinien 114*, 214*: Würzburg-Busbahnhof – Gerbrunn (mit Gerbrunn-Busbahnhof bzw. Uni-Zentrum); Linie 28: Würzburg-Busbahnhof – Mönchberg; sowie Linie 34: Heidingsfeld – Lengfeld, über Sanderau, Frauenland, Uni-Zentrum, Gerbrunn.

Eine neue Straßenbahnlinie zum Universitätscampus „Am Hubland“ und weiter zum Leighton_Areal ist in Planung. Dies verbessert die zukünftige Erreichbarkeit des Wettbewerbsgebietes mit allen zukünftigen Nutzungsbausteinen und des bestehenden Universitätscampus samt geplanter Erweiterung erheblich.

Das Radwegenetz rund um das Leighton_Areal ist verbesserungswürdig. Die einzigen Radwegeverbindungen in der Nachbarschaft sind gekennzeichnete Radwege entlang der Kitzinger Straße, Straße Am Galgenberg und auf der Nürnberger Straße. Für die Hauptrichtung zur Innenstadt müssen Radfahrer die Straßen im Frauenland mit benutzen. Keine der vorhandenen Straßen ermöglicht derzeit einen zeitgemäßen und sicheren Radverkehr. Auch die Radverbindungen in die umliegenden Landschaftsgebiete und in die Nachbargemeinden sind verbesserungswürdig.

02.02.02.04 Klimafunktionen

Für das Stadtklima relevante Flächen (Kaltluft/Frischlufentstehung) sind heute der unmittelbar angrenzende Hangbereich des Bürgerpark Günzug Lehnleiten im Norden sowie die unbebauten Freiflächen des Leighton_Areals. Die hier entstehende Frischluft kann unmittelbar in die angrenzenden Siedlungsgebiete abfließen und trägt damit zum Luftaustausch und zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Das ursprünglich von den US-Streitkräften errichtete Einkaufszentrum mit hohem Versiegelungsgrad und Parkplätzen schränkt die Funktion der zentralen Freifläche für die Kalt- und Frischluftproduktion ein. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten sind aufgrund der von der Stadt wegführenden Hangneigung als nachgeordnete klimarelevante Fläche dargestellt.



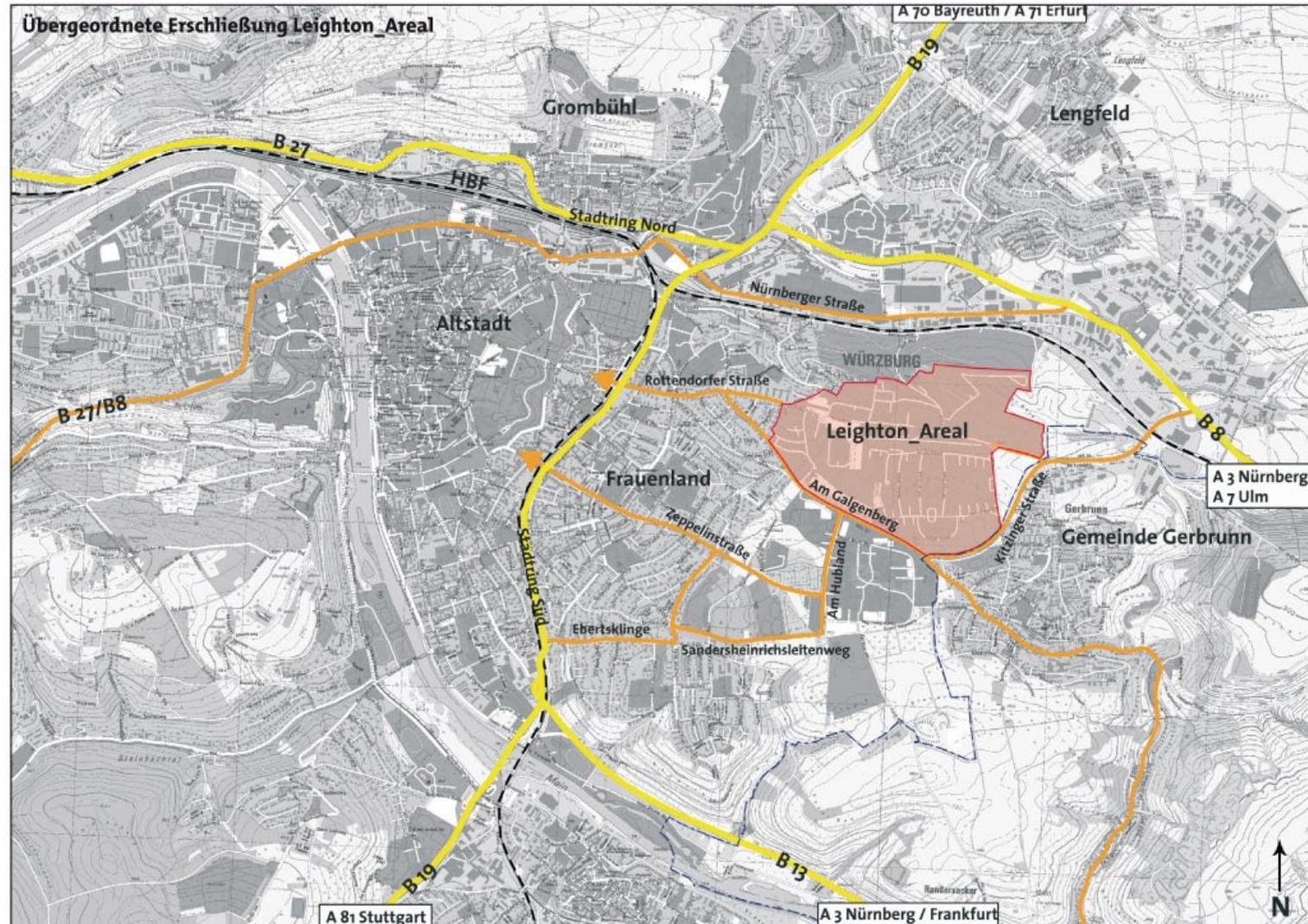
Klimarelevante Flächen und Kaltluftgebiete

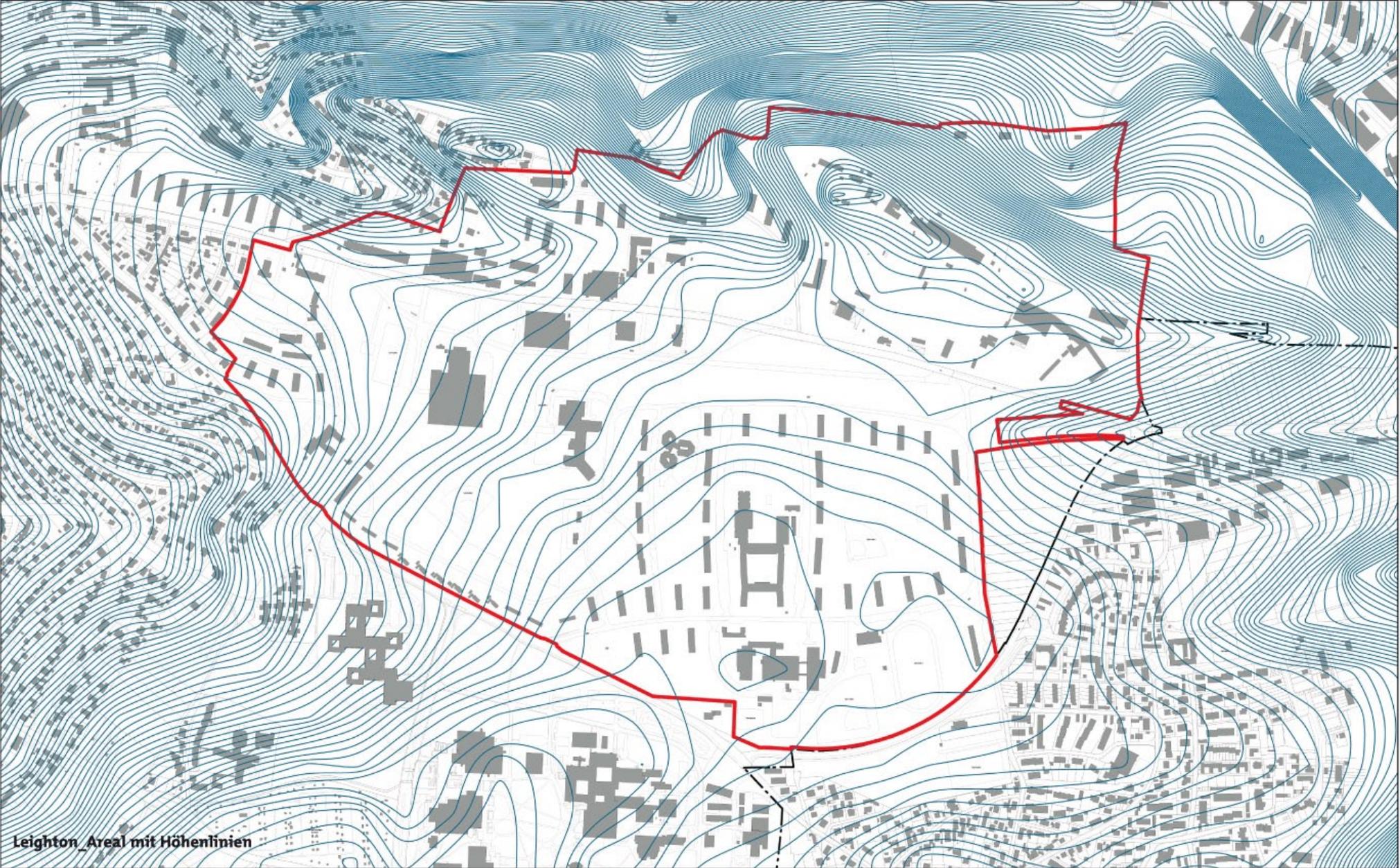
02.02.02.03 Anbindungen

Das Leighton_Areal ist sehr gut an das städtische sowie das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Autobahnen A 3 (Köln über Frankfurt, Nürnberg, Passau) und A 7 (Kassel-Ulm) kreuzen sich am Autobahnkreuz Biebelried. Es bestehen direkte Anschlüsse an die A 81 Richtung Westen nach Stuttgart, an die nach Osten verlaufende A 70 nach Bayreuth und an die A 71 nach Erfurt Richtung Nordosten.

Über ein gut ausgebautes Straßennetz wird das Leighton_Areal durch die drei durch Würzburg laufenden Bundesstraßen B 8, B 19 und B 27 in Richtung Aschaffenburg und Nürnberg (B 8) sowie nach Schwäbisch Hall und Schweinfurt (B 19) an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die direkte Anbindung zwischen dem Leighton_Areal und der Würzburger Innenstadt verläuft über die Straße Am Galgenberg und Rottendorfer Straße. Für das Leighton_Areal bestehen heute weitere Straßenverbindungen durch das Frauenland mit Vollanschluss an den Stadtring Süd über die Straßen Am Galgenberg, Am Hubland, Sandersheinrichsleitenweg und Ebertsklinge sowie über die Zepelinstraße. Dieses Straßennetz nutzen auch die Autofahrer aus östlicher Richtung. Für das Leighton_Areal und die Gemeinde Gerbrunn ist eine weitere leistungsstarke Verbindung zur Innenstadt und in die nördlichen Siedlungsgebiete über die Kitzinger Straße mit Anschluss an die B 8 gegeben.



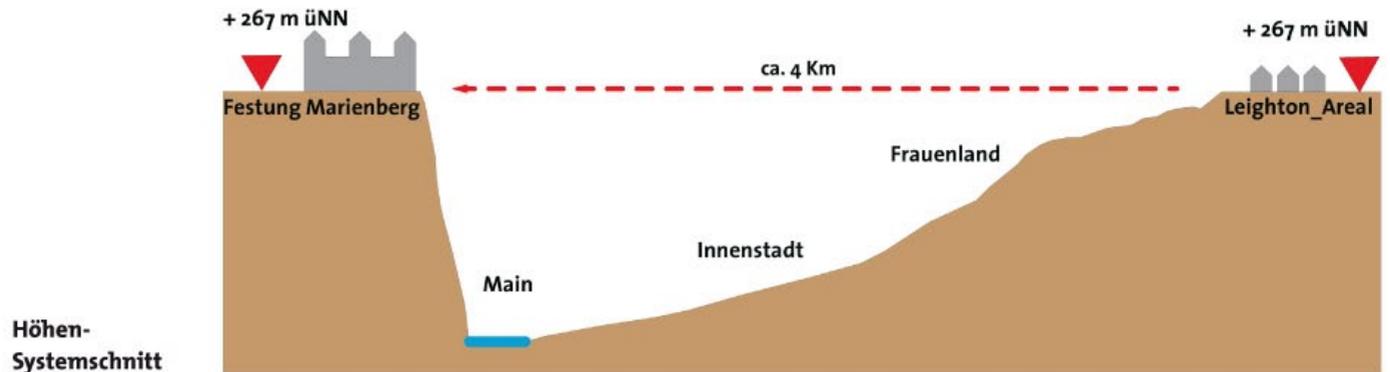
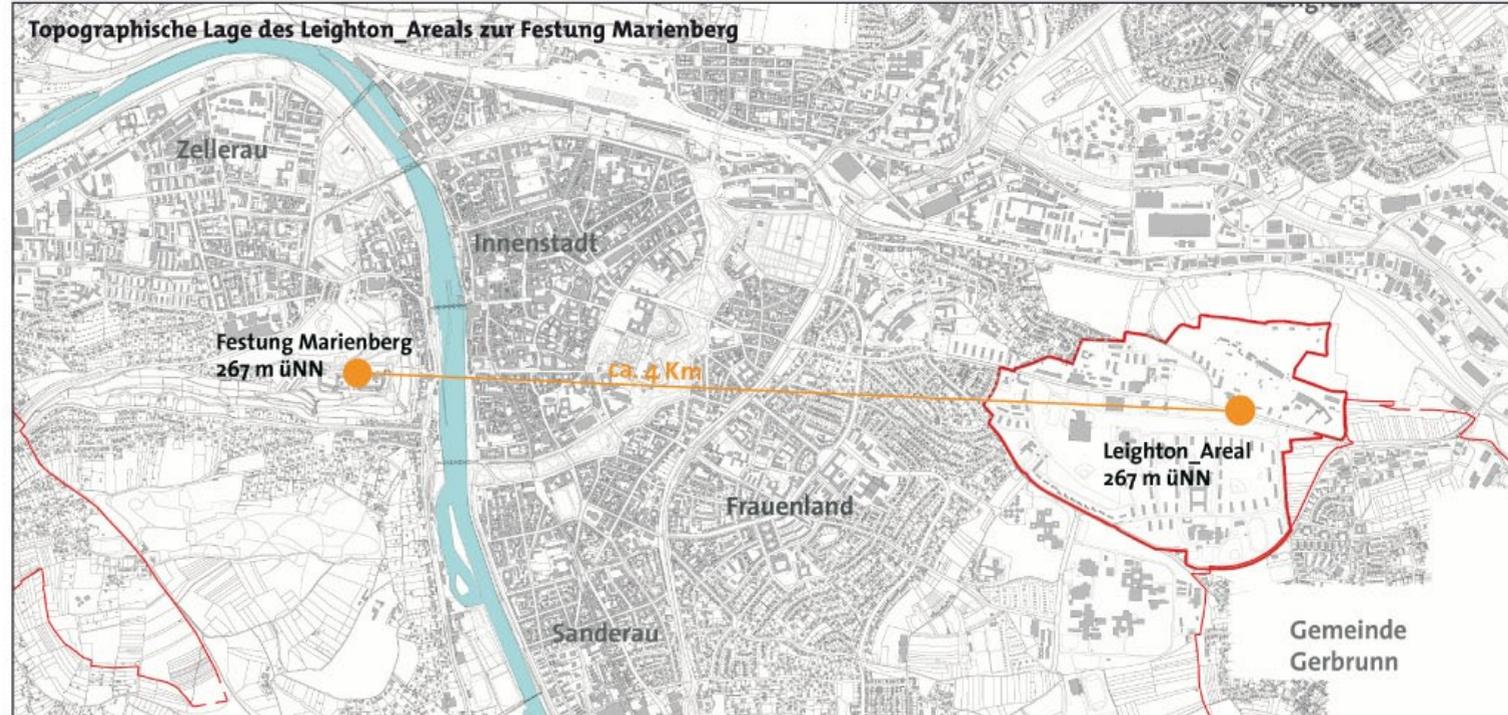


Leighton_Areal mit Höhenlinien

02.02.02.02 Topographien

Im Gesamtprofil der Stadt Würzburg liegt das rechtsmainische Leighton_Areal im Bereich der ehemalige Landebahn (+ 267 üNN) auf gleicher Höhe wie die links des Mains gelegene Festung Marienberg (+ 267 üNN). Von einigen Stellen insbesondere in der Achse des heute noch ablesbaren ehemaligen Flugfeldes ist vom Leighton_Areal ein direkter Blick auf die in ca. 4.000 m Entfernung hoch über der Altstadt Würzburgs thronende Festung möglich.

Das Leighton_Areal befindet sich auf einem weitläufigen Areal, das von außen durch die topographische Lage auf einer Anhöhe kaum einsehbar ist. Im Süden weist es zum Universitäts-Campus in weiten Teilen nur geringe Geländeversprünge auf, wohingegen es im Norden steil ins Tal hin abfällt. Das Gelände ist im Bereich der Wohnbebauung des „skyline hills“ relativ eben. Zum Einkaufszentrum und dem Westtor hin fällt es leicht ab. Nördlich des parallelen Bandes der Rottendorfer Straße besteht ein ca. 100 m breiter, noch recht ebener Bereich bevor sich das Gelände in die Höhe entwickelt, um anschließend wieder steil ins Tal in nördliche Richtung abzufallen.





Uni-Campus „Am Hubland“
(von Südosten/aus Richtung Gerbrunn)



Systematischer Geländeschnitt
Neubau Hörsaal- und Seminargebäude zur
Straße Am Galgenberg / Leighton_Areal

Das Betriebsgelände des Technischen Betriebs mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen bildet im Osten den Übergang nach Gerbrunn. Es befinden sich auf dem Gelände ebenfalls universitätsnahe Einrichtungen wie das Zentrum für angewandte Energieforschung (ZAE) Bayern (e.V.) oder Magnetresonanz Bayern (e.V.).

Die Universitätsgebäude gruppieren sich um eine offene grüne Mitte, den eigentlichen weitläufig angelegten Campus. Der Zentralbereich ist sowohl städtebauliches Pendant zur Festung, als auch Mittelpunkt der zentralen Nutzungen mit Mensa und Bibliothek. Um diese grüne Mitte gruppieren sich die großen Gebäudekomplexe der einzelnen Fakultäten.

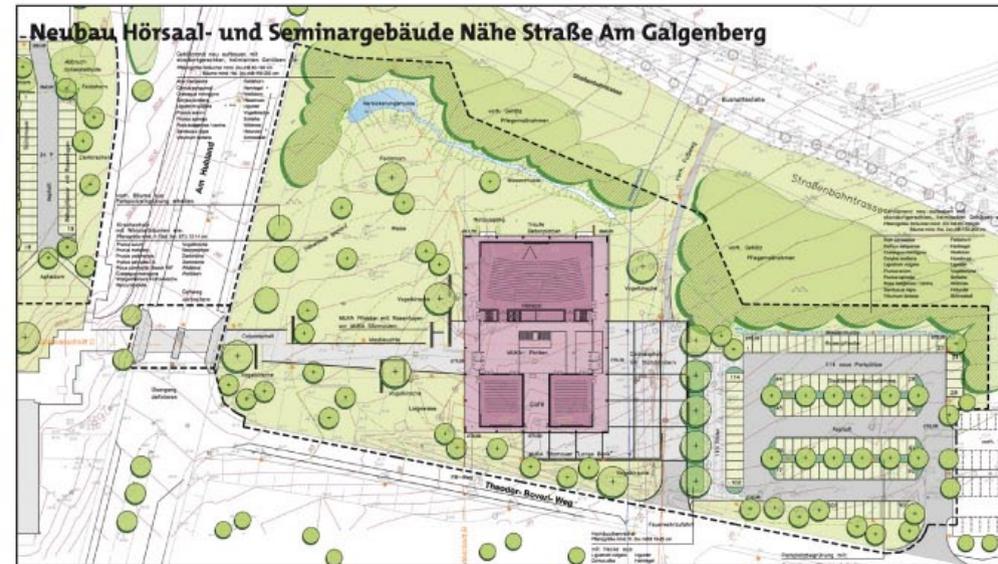
Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch eine private Ringstraße (Freistaat Bayern) um den eigentlichen Campus herum mit angegliederten Stellplätzen und einer Tiefgarage (Mensa/ Bibliothek) - somit ist der innere Campusbereich autofrei.

Der Campus „Am Hubland“ umfasst derzeit rd. 200.000 qm Bruttogrundrissfläche BGF (rd. 100.000 qm Hauptnutzfläche HNF). Zum Großteil handelt es sich dabei um hochtechnologisierte Bauten, welche Labore und Forschungseinrichtungen enthalten („High-Tech-Campus“). Derzeit befinden sich weitere 20.000 qm Bruttogrundrissfläche BGF in der aktuellen Planung oder bereits im Bau.

Hierzu zählt auch das in der Umsetzung befindliche neue Hörsaal- und Seminargebäude im Norden auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbs.

Bislang war die Entwicklung klar in Richtung Süden ausgerichtet, wo die Vorhalteflächen für die Erweiterung ausgewiesen sind. Durch den Abzug der US-Streitkräfte und die damit verbundene Chance, auf der Konversionsfläche des Leighton_Areals bis 2011 bestehende Gebäude in die universitäre Nutzung zu nehmen, hat sich diese Entwicklung nach Norden gewandelt. Mit dem in Planung befindlichen Hörsaal- und Seminargebäude im Norden des derzeitigen Universitäts-Campus wurden ein klares Signal und ein erster Baustein der Umkehr der Entwicklung gesetzt. Das neue Gebäude zeichnet sich durch einen Querbezug auch zur Philosophie im Westen aus.

Die bislang abschließende Straße Am Galgenberg ist vor dem Hintergrund der geänderten Entwicklungsrichtung heute noch eine Barriere, die das Zusammenwachsen der beiden Campus-Bereiche bisher verhinderte. Der Universitäts-Campus schottet sich heute in Richtung Norden zu dem Leighton_Areal auch zusätzlich durch Stellplatzareale und Grünräume ab. Das abgeschlossene ehemals militärische Areal hatte bisher mit der stadträumlichen Nachbarschaft und damit auch zum Universitäts-Campus „Am Hubland“ wenig Berührungspunkte.



Der Universitäts-Campus „Am Hubland“ ist in seiner Nutzung ein relativ monofunktionaler Forschungs- und Lehrbereich. Außerhalb der üblichen universitären Betriebszeiten herrscht hier kaum Leben. Das Verlagern der Sportanlagen hat bereits zu einer Belebung beigetragen, da hier erstmals Freizeitfunktionen eingebracht wurden. Das Verlängern der Öffnungszeiten der Zentralbibliothek und zukünftige konzeptionelle Überlegungen wie das Einführen einer Abendmensa sind weitere Schritte in diese Richtung. Mit dem mineralogischen Museum und Aktionen wie „Kinder-Uni“ findet auf dieser Ebene eine Vernetzung mit der Stadt statt.

Zusätzlich wird in südwestlicher Nachbarschaft zum Universitäts-Campus „Am Hubland“ bis 2011 ein Neubau für die Fachhochschule entstehen. In der nahen Umgebung befinden sich darüber hinaus auch rund 300 Studentenwohnungen.

Schrägluftbild Leigton_Areal und Universitäts-Campus „Am Hubland“



02.02.02 heute

02.02.02.01 Nachbarschaften

Charakteristisch für das Leighton_Areal im östlichen Würzburger Stadtgebiet ist die exponierte Lage auf einer Hochfläche zwischen dem Stadtteil Frauenland, einem beliebten Wohnstandort am Hang (ca. 19.000 Einwohner) und der Gemeinde Gerbrunn (ca. 7.000 Einwohner).

Die Gesamtfläche ist annähernd so groß wie die gesamte Würzburger Innenstadt. Südlich grenzt unmittelbar der Universitäts-Campus „Am Hubland“ an. Die Straße Am Galgenberg bildet heute eine Barriere zwischen dem bestehenden Campus und dem Leighton_Areal.

Im Norden fällt das Gelände in Richtung Gewerbegebiet „Nürnberger Straße“ und der parallel verlaufenden Bahnstrecke stark ab. Die stadträumliche Situation im Westen des Leighton_Areals stellt sich heute folgendermaßen dar: Stadt und Militärstandort wuchsen im Laufe der Zeit sehr dicht zusammen, nur wenige Meter trennen hier ehemalige militärische Sicherheitszonen mit Schutzzäunen von den benachbarten Wohnhäusern des Stadtteils Frauenland.

Die Rottendorfer Straße stellt damals wie heute die Nabelschnur zur Würzburger Kernstadt und zum städtischen Leben dar. Über das ehemalige westliche Eingangstor des Leighton_Areals samt dazugehöriger in der Vergangenheit stark frequentierter Einrichtungen der US-Streitkräfte wie „Hotel,

Kirchen- und Gemeindehaus, Theater und Einkaufszentrum“ spürt man noch heute die Nähe zur gewachsenen Stadt Würzburg.

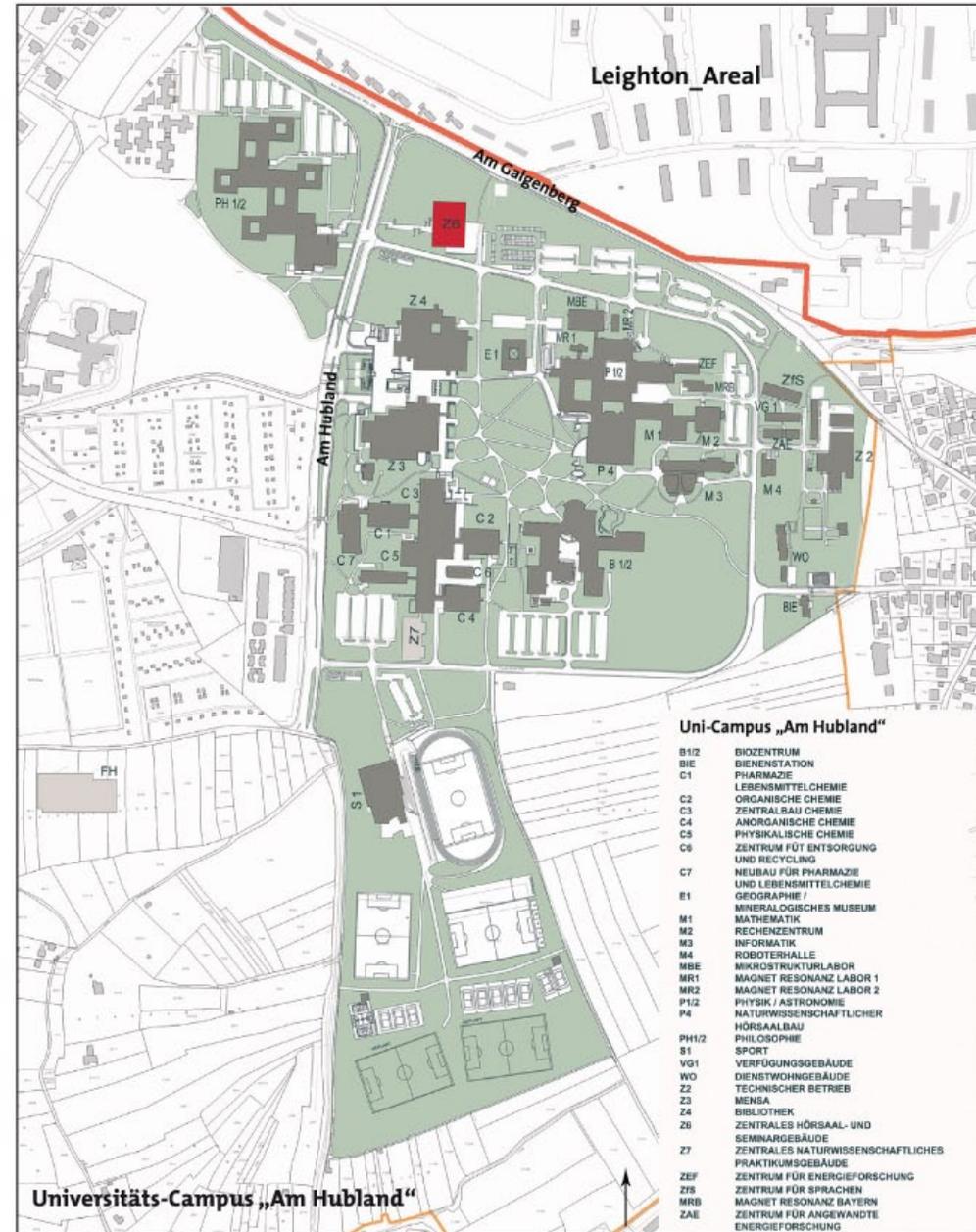
Weiter nach Süden öffnet sich die freie Landschaft des äußeren Würzburger Grüngürtels bis hinunter zum Main.

Der Universitäts-Campus „Am Hubland“

Ab Mitte der 1960er Jahre begann der Aufbau des Campusgeländes „Am Hubland“ als Satellit am Stadtrand. Parallel zu den meisten anderen Universitätsstandorten führte die Begrenztheit der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in den Universitätsbereichen der Stadtzentren zu einer großzügig ausgelegten Neuentwicklung am Stadtrand.

Insbesondere vor dem Hintergrund einer langfristigen Wachstumsperspektive wurden damals auch umfangreiche Entwicklungsflächen für die Zukunft vorgehalten.

In den vergangenen 40 Jahren ist der Campus sukzessive weiterentwickelt worden. Die Landmarke stellt heute der so genannte Zentralbereich mit Tiefgarage, Zentralbibliothek und Mensa dar. Es befinden sich hier die naturwissenschaftlichen Fakultäten (Physik und Astronomie, Mathematik und Informatik, Biologie, Chemie und Pharmazie), sowie Teile der philosophischen Fakultät I. Der erste Teil der Sportanlagen wurde bereits in den Campus „Am Hubland“ verlagert und schließt das Gelände nach Süden hin ab.





2



3



1

- 1 Leighton_Areal mit Darstellung der Nutzungen zur Zeit der US-Streitkräfte / Lage Kartoffelfelddenkmal
- 2 Spatenstich Schule 1956
- 3 Flugfeld Gerbrunn ca. 1945

02.02 Das Leighton_Areal im städtischen Kontext

02.02.01 gestern

Das Leighton_Areal - „vor den Toren“ der Stadt gelegen - befindet sich auf dem ehemaligen Gerbrunner Flugplatz, der vor und nach dem Zweiten Weltkrieg für den Einsatz von Militärflugzeugen genutzt wurde. Die nördlich gelegenen Mannschaftsunterkünfte sowie die ehemaligen Flugzeughallen stammen aus den dreißiger Jahren und wurden von der Wehrmacht erbaut. Das Flugplatzgelände wurde nach Beendigung des Krieges von den US-Streitkräften übernommen.

Im Jahr 1951 wurde auf dem Galgenberg und auf dem höchstgelegenen Teil des Leighton_Areals mit dem größten geschlossenen Bauprojekt Würzburgs der Nachkriegszeit begonnen. Die letzten noch vorhandenen Baracken wurden abgerissen. So entstanden 14 neue große Wohnblocks für die amerikanische Siedlung am Flugplatz, der sogenannte „skyline hill“. Im selben Jahr wurde eine der modernsten Schulen Unterfrankens ausschließlich für die Kinder der Armeeangehörigen auf dem Kasernenareal inmitten des „skyline hills“ errichtet. Der Schulbau wurde eingeschossig konzipiert und großzügig mit zwei glasüberdachten Innenhöfen ausgestattet, die eine lichte und freundliche Atmosphäre vermitteln. Noch in den Fünfzigern entstand in der Nachbarschaft auch die „high-school“, die bis in die achtziger Jahre hinein sukzessiv erweitert wurde.

Im März 1951 eröffnete das neue Einkaufszentrum für die US-Streikräfte auf dem Leighton_Areal in einem ehemaligen Flugzeughangar. Dieses Zentrum enthielt Verkaufsräume der „commissary“ (Supermarkt), ein Filmtheater, ein Finanzbüro, das Wohnungsbüro für amerikanische Angehörige, das Postamt sowie die Bibliothek. Später folgten auch das Büro von American Express, die Telefonzentrale und eine Snack-Bar. Eine Kirche, die drei Konfessionen als religiöser Versammlungsraum diente, wurde in der Nähe des Westtors des Leighton_Areals errichtet. Der Standort entwickelte sich auch über die zahlreichen Dienstleistungsangebote zunehmend zum Lebens- und Wohnmittelpunkt der US-Streikräfte.

Ab Mitte der achtziger Jahre begann erneut eine rege Bautätigkeit auf dem Leighton_Areal. Im Rahmen eines Programms zur „Verbesserung der Lebensqualität“ entstanden zahlreiche Neubauten und es erfolgten weitreichende Sanierungsmaßnahmen. Alte Baracken und Gebäude wurden abgerissen sowie die Fassaden der Wohnhäuser, Unterkünfte und Lagerhallen renoviert.

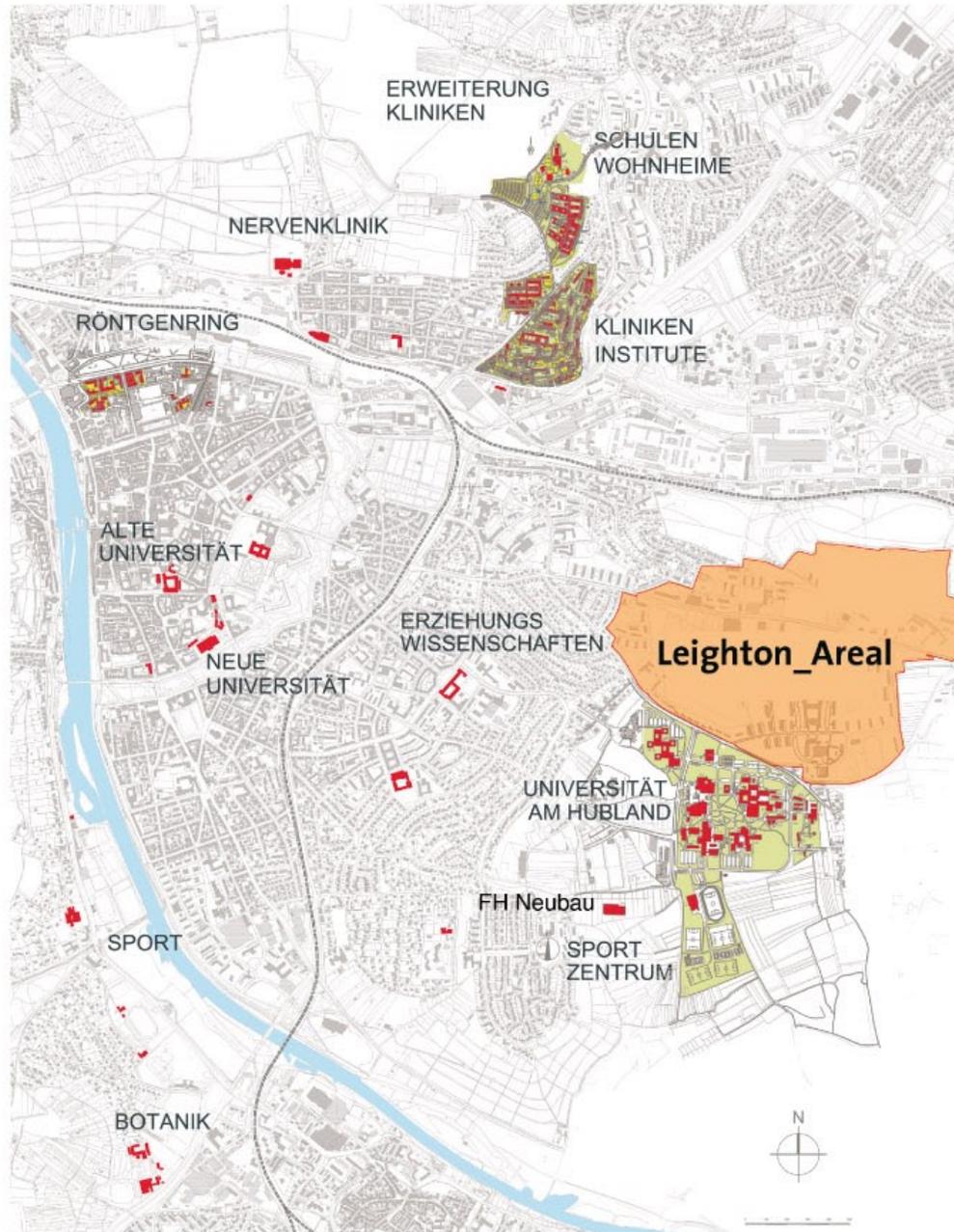
Des Weiteren wurden die Straßen und Plätze mit einer neuen Asphaltdecke versehen sowie mit der Pflege der Grünanlagen begonnen. In diesem Zuge erfolgten 1988 auch die Erneuerung des Leitungsnetzes sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz innerhalb des Leighton_Areals.

Um die Wohnqualität der aus den Sechzigern stammenden, freistehenden Offiziershäuser Am Galgenberg zu steigern, wurden diese durch eine neue, im Innern der Kaserne gelegene rückwärtige Zufahrtsstraße erschlossen. Zur stark befahrenen Straße Am Galgenberg wurde eine Lärmschutzwand errichtet. An die 1951 erbaute Grundschule wurde 1986 ein Neubau für sieben weitere Klassen angefügt. Die Bauarbeiten für die Kindertagesstätte (day nursery) für 250 Kinder wurden 1988 abgeschlossen und die Planung zur Errichtung einer Mittelschule (middle-high-school) begonnen. In den drei heute noch vorhandenen Schul-Gebäudekomplexen wurden mehr als 2.000 Kinder aus den Kasernen Würzburgs und der Umgebung unterrichtet.

1987 wurden die ersten Umbaumaßnahmen der Rottendorfer Straße auf dem westlichen Leighton_Areal vorgenommen, die zur Einkaufsallee umgestaltet werden sollte. Die US-Streitkräfte folgten damit dem Wunsch vieler Soldaten und ihrer Familienangehörigen nach einer Fußgängerzone mit vielen Geschäften, überdachten Sitzcken und ausweiteten Grünanlagen.

Erst im Jahre 2001 wurden diese Maßnahmen - unvollständig - abgeschlossen. Bereits Ende der achtziger Jahre bestanden Pläne zur Errichtung eines Einkaufszentrums als „mega-mall“ auf dem Leighton_Areal. Diese wurden erst 1996 in Angriff genommen. Zwei Jahre später war die größte amerikanische Mall in Europa mit 11.200 qm Nutzfläche und 380 Parkplätzen fertig gestellt. Sie stellte zu diesem Zeitpunkt die Versorgungseinrichtung für die Amerikaner im gesamten nordbayerischen Raum dar. Die Federführung der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen für die US-Streitkräfte lag beim Staatlichen Hochbauamt des Freistaates Bayern.

Zu den letzten ausgeführten Baumaßnahmen vor dem Abzug gehörten auch zahlreiche Sanierungen der mehrgeschossigen Wohngebäude im Leighton_Areal, insbesondere rund um den „skyline hill“ bzw. den „Galgenberg“.



**Übersicht der Universitätsstandorte
(mit Fachhochschulneubau) im Stadtgebiet**

Fakultät/Fach	Anzahl Standorte/ Gebäude
Katholisch-Theologische Fakultät	3
Juristische Fakultät	2
Medizinische Fakultät	Fast über ganzes Stadtgebiet verteilt, bleibt bei der weiteren Betrachtung aber außen vor, weil hier die Konzentration auf den Medizincampus in Grombühl verfolgt wird.
Philosophische Fakultät I	4
Philosophische Fakultät II	6
Fakultät für Biologie	2
Fakultät für Chemie und Pharmazie	1
Fakultät für Mathematik und Informatik	1
Fakultät für Physik und Astronomie	1
Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät	2

Breites Fächerangebot

Weil sie über mehr als sechs Jahrhunderte gewachsen ist, verfügt die Universität Würzburg über ein breites Fächerangebot. Zu den klassischen Studiengängen Medizin, Theologie, Philosophie und Jura sind viele neue dazugekommen. Die jüngsten davon sind Nanostrukturtechnik, Technologie der Funktionswerkstoffe, Biomedizin, Modern China, der bayerische Elite-Studiengang „Fokus Physik“ und der Master-Studiengang „space science and technology“, um nur Einige zu nennen.

Eindeutig bekennt sich die Universität Würzburg zu einem breiten Fächerangebot mit Profilierungsbereichen aus den Geisteswissenschaften, Recht und Wirtschaft, Lebenswissenschaften, Naturwissenschaft und Technik.

Expansion als Programm

Gewachsen ist nicht nur das Angebot an Studiengängen. Auch die Universität selbst hat sich in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich erweitert. Auf einer Anhöhe am östlichen Stadtrand ist ab Mitte der 60er Jahre der großzügige Universitäts-Campus „Am Hubland“ entstanden. Neu konzipierte Studienangebote und der stetige Zustrom an Studierenden sorgen auch weiterhin für Wachstum: Mit dem Freiwerden des Leighton_Areals bietet sich nun die Chance der Erweiterung der Universität auf eine bis zu 39 ha große Fläche direkt nördlich an den bestehenden Universitäts-Campus „Am Hubland“ angrenzend.

Die Würzburger Universität zählt zu den führenden Hochschulen in Deutschland – das belegen die Rankings nationaler und internationaler Forschungsorganisationen ebenso wie internationale Gutachterkommissionen. In vielen Wissenschaftsbereichen, beispielsweise in Biologie, Medizin, Chemie, Physik und Psychologie, gehört die Universität Würzburg auch international zur Spitzengruppe der akademischen Institutionen.

Forschungszentren als Markenzeichen

Schon Anfang der 1990er-Jahre hat die Universität damit begonnen, fakultätsübergreifende Forschungszentren zu gründen. Dadurch erschloss sie neue Forschungsthemen und innovative Studiengänge. Diese interdisziplinären Zentren – eines davon ist das Zentrum für Infektionsforschung – sind mittlerweile zu einem international sichtbaren Markenzeichen der Universität geworden. Die Bildung der Forschungszentren hat eine enorme Schubkraft entwickelt und die Universität in die Spitzengruppe der deutschen Hochschulen gebracht. Die erfolgreiche Integration der Zentren in die Strukturen der Universität hat vieles bewirkt. Unter anderem sorgte sie dafür, dass die Summe der von öffentlichen Geldgebern, privaten Stiftern oder der Industrie eingeworbenen Forschungsgelder und die Zahl der wissenschaftlich hochrangigen Publikationen seit Mitte der 1990er-Jahre stark gewachsen sind.

Erfolgreiche Wissenschaft

Der wissenschaftliche Erfolg der Julius-Maximilians-Universität zeigt sich auch an den derzeit elf Sonderforschungsbereichen, neun Graduiertenkollegs und fünf Forschergruppen, die Würzburger Wissenschaftler gegen eine starke Konkurrenz bei der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) eingeworben haben. Im Jahr 2002 ging an der Universität Würzburg eines der bundesweit drei Centers of Excellence an den Start, welche die DFG seinerzeit erstmals bewilligt hatte: das Rudolf-Virchow-Zentrum/DFG-Forschungszentrum für Experimentelle Biomedizin.

Den Nachwuchs fördern

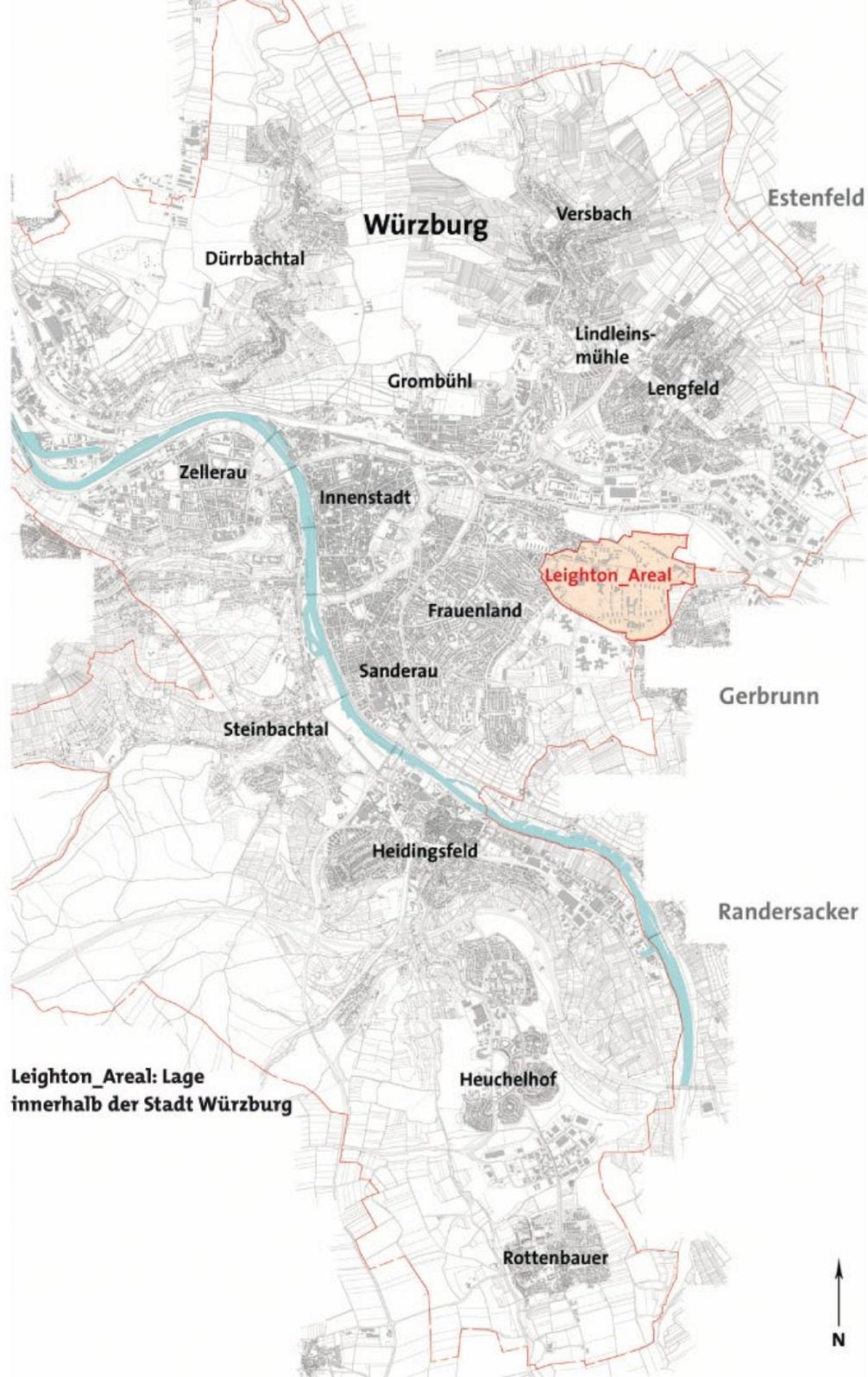
Die Universität Würzburg betrachtet die Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses als besonders wichtige Aufgabe. Darum hat sie im Jahr 2004 mit der Gründung ihrer „graduate schools“ einen weiteren Meilenstein gesetzt. Diese expandierende und profilbildende Einrichtung ermöglicht den Doktoranden verschiedenster Fachgruppen an der Universität eine strukturierte Aus- und Weiterbildung.

Räumliche Verteilung

Zurzeit ist die Universität auf viele verschiedene Standorte in der Stadt verteilt. Zusätzlich existieren auch neueste Anmietungen. Diese räumliche Verteilung - häufig aus der Not geboren - erschwert den Wissenschaftlern die Kooperation und führt für viele Studierende zu langen Wegen während des Studiums.

Räumliche Begrenztheit

Baulich ursprünglich auf eine Zielzahl von 12.000 Studierenden ausgelegt, ist die Universität bei kontinuierlich und deutlich darüber liegenden Studierendenzahlen seit Jahrzehnten mit Überlast und Flächendefiziten konfrontiert. Derzeit sind etwa 20.500 Studierende immatrikuliert, die Raumressourcen der Universität längst erschöpft.



Leighton_Areal: Lage innerhalb der Stadt Würzburg

Der Freistaat Bayern, die Stadt Würzburg und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) begegnen dieser Herausforderung durch eine enge Zusammenarbeit zur Entwicklung und Umwidmung der ehemals militärisch genutzten Flächen für die zivile Nutzung.

Im östlichen Stadtgebiet gibt es eine Konzentration entsprechender Flächen mit ehemaliger Nutzung durch die US-Streitkräfte. Neben den kleineren Arealen Faulenbergkaserne, Lincoln-Housing-Area, US-Hospital stellt das Leighton_Areal mit seinen ca. 135 ha das größte Entwicklungspotenzial dar. Es liegt am Rande des Würzburger Stadtteils Frauenland samt benachbartem Universitäts-Campus „Am Hubland“ und dem nördlichen Stadtteil Lengfeld mit den Gewerbeflächen rund um die Nürnberger Straße. Im Osten grenzt die Nachbargemeinde Gerbrunn an das Leighton_Areal.

02.01.02.04 Julius-Maximilians-Universität Würzburg

Die Universität Würzburg ist eine renommierte Forschungsuniversität und plant, in einem strategischen Umbau mit herausgehobenen Profilierungsbereichen die internationale Konkurrenzfähigkeit weiter zu steigern. Mittelfristig soll eine räumliche Konzentration der Fakultäten die inneruniversitäre Vernetzung verbessern und den Aufbau sowie die Anbindung außeruniversitärer Forschungseinrichtungen fördern.

Die Universität Würzburg sieht sich aufgrund ihrer Leistungsbilanz in der Lage, zu den nationalen Top 10 und zu den Top 100 der internationalen Universitäten zu gehören. Gleichzeitig strebt die Universität nach exzellenter Lehre aus der Forschung. Hier stellt sich als spezielle Aufgabe, den Ausbau der Universität Würzburg für steigende Studierendenzahlen und zur Bewältigung des doppelten Abiturjahrgangs bei steigender Lehrqualität personell und räumlich zu bewältigen.

Die Wurzeln der Julius-Maximilians-Universität Würzburg reichen bis ins Jahr 1402 zurück: Sie war damals nach den Universitäten Prag, Wien, Heidelberg, Köln und Erfurt die sechste Hochschulgründung im deutschsprachigen Raum. Seitdem haben viele berühmte Wissenschaftler, darunter 14 Nobelpreisträger, hier geforscht und gelehrt. Rudolf Virchow, Carl Siebold und Franz Brentano gehören ebenso dazu, wie Wilhelm Conrad Röntgen, der 1895 in Würzburg die später nach ihm benannten Strahlen entdeckte oder Klaus von Klitzing, der hier den Quanten-Hall-Effekt fand sowie der in diesem Jahr mit dem Medizin-Nobelpreis ausgezeichnete Virologe Harald zur Hausen, der ebenfalls in Würzburg geforscht und sich habilitiert hat.

Heute gehört die Würzburger Hochschule zu den mittelgroßen Universitäten in Deutschland. Rund 400 Professorinnen und Professoren bilden in zehn Fakultäten rund 20.500 Studierende aus.

02 Situation

02.01 Die Stadt Würzburg

02.01.01 gestern

Keimzelle der Stadt Würzburg ist im 1. Jahrhundert v. Chr. eine keltische Siedlung am linken Ufer des Mains mit einer Befestigungsanlage am Standort der heutigen Festung Marienberg. Die erste urkundliche Erwähnung Würzburgs geht auf das Jahr 704 n. Chr. zurück. Die Gründung des Bistums Würzburg 742 markiert den Beginn seiner Entwicklung zum bedeutenden geistigen und wirtschaftlichen Zentrum.

Meilensteine der Stadtentwicklung sind die Fertigstellung des Doms um 855, der Bau der ersten, fünfeckigen Stadtmauer ("Bischofsmütze") im frühen 11. Jahrhundert, die erste Brücke über den Main im Jahre 1130, die Gründung der heutigen Julius-Maximilians-Universität 1582 und der barocke Umbau der Stadtstruktur in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts mit der Errichtung der Bastionärbefestigung und der neuen fürstbischöflichen Residenz.

Ab 1854 entwickelt sich Würzburg mit der Errichtung des ersten Bahnhofs - damals noch als Kopfbahnhof in der Stadtmitte - zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt. 1865 gibt die Inbetriebnahme des zweiten Bahnhofs am heutigen Standort den entscheidenden Anstoß zur Entstehung des modernen Würzburgs. Außerhalb der barocken Stadtbefestigung gelegen, beschleunigt der Bahnhof die Schleifung der überflüssig gewordenen Bastionen.

Ein rasantes Wachstum zum einen und die Anlage des bedeutenden Ringparks zum anderen, waren die Folge. 1930 zählt Würzburg bereits über 100.000 Einwohner.

Die schrecklichsten Stunden seiner Geschichte erlebt Würzburg am 16. März 1945. In den letzten Tagen des Zweiten Weltkrieges legen alliierte Bomber 85% der Stadt in Schutt und Asche.

02.01.02 heute

Würzburg ist mit ca. 130.000 Einwohnern heute die viert größte Stadt Bayerns. Die Stadt ist das Verwaltungszentrum des Regierungsbezirks Unterfranken. Würzburg ist eines der drei Oberzentren in Unterfranken und so groß wie die beiden anderen Oberzentren - Aschaffenburg und Schweinfurt - zusammen. Als Sitz der Regierung von Unterfranken, Bischofssitz und als Universitätsstadt kommt Würzburg eine besondere politische, kulturelle und vor allem auch wirtschaftliche Bedeutung zu.

Die stadträumliche Struktur Würzburgs ist im Wesentlichen von seiner Kessellage im mittleren Maintal geprägt. Nahezu die gesamte Altstadt liegt rechts des Mains. Links des Mains, über allem thronend, liegt auf einem Felssporn die Festung Marienberg. Die teilweise steil ansteigenden und mit Weinreben bestandenen Hügel rund um die Stadt bilden den natürlichen Hintergrund der Stadtsilhouette und wirken vielerorts bis weit in die einzelnen Straßenzüge hinein.

Der Fluss teilt Würzburg in den kleineren linksmainischen und den größeren rechtsmainischen Teil, in dem sich auch das 135 ha große Leighton_Areal und der benachbarte Universitäts-Campus „Am Hubland“ befinden.

Das Bild der Stadt Würzburg ist heute geprägt von der Alten Mainbrücke, der Festung Marienberg und den zahlreichen Türmen ihrer Kirchen. Die attraktive Altstadt bietet vielfältige kulturelle und einkaufsorientierte Angebote. Würzburg genießt daher den Ruf einer lebendigen, gegenwärtigen Stadt mit individuellen Spuren der einzelnen Epochen der Stadtgeschichte. Neben den historischen Kirchen wurden auch herausragende Einzelbauten der rechtsmainischen Altstadt wieder errichtet, wie das Juliuspital, das Rathaus, die Alte Universität und die Residenz. Eines der wichtigsten Strukturmerkmale Würzburgs ist der Ringpark, der nach der Schleifung der ehemals vorhandenen barocken Stadtbefestigung nach Plänen des Landschaftsarchitekten Jens Person Lindahl gestaltet worden ist.

02.01.02.01 Infrastruktur

Die Stadt liegt unmittelbar an einem überregional bedeutsamen Verkehrsknotenpunkt. Zum einen kreuzen sich die Bundesautobahnen A 3 und A 7, zum anderen werden für Würzburg durch die Anbindung an eine ICE-Hauptstrecke direkte Verbindungen in die Ballungsräume Hamburg, Düsseldorf/Metropole Rhein-Ruhr, Köln, Frankfurt, Nürnberg und München sowie Berlin (alle mit internationalem Flughafen) gewährleis-

tet. Durch die Lage am Main ist Würzburg an das europäische Binnenschiffahrtsnetz angebunden.

02.01.02.02 Fremdenverkehr und Kultur

Die Stadt Würzburg liegt im Herzen Mainfrankens und bildet den touristischen Anziehungspunkt der Region. Zahlreiche Naherholungsgebiete locken durch ihre Landschaft, den Weinbau und ihre Kulturgeschichte. Das Vorzeigeobjekt Würzburgs ist die im 18. Jahrhundert von Balthasar Neumann erbaute Residenz, die in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen wurde. Die Atmosphäre und Qualität rund um den Main und seiner benachbarten Landschaftsräume erfreut sich bei Touristen großer Beliebtheit.

02.01.02.03 Konversion

Die Stadt Würzburg war neben Heidelberg, Bad Kreuznach und Grafenwöhr eines der vier US-Verwaltungszentren in Süddeutschland. Der Verwaltungseinheit in Würzburg unterstanden ca. 47.000 Soldaten, von denen ungefähr 6.000 in Würzburg stationiert waren. Insgesamt lebten knapp 9.000 Soldaten und Angehörige der US-Streitkräfte in Würzburg. Der Abzug des amerikanischen Militärs, der sich 2004 erstmals ankündigte und der zum größten Teil bis Ende 2008 abgeschlossen sein wird, avanciert für Würzburg zu einer enormen Stadtentwicklungsaufgabe.



werden dabei ein entscheidender Baustein aus Sicht der Stadt sein. Zumal die Stadt Würzburg sich auch um die Landesgartenschau 2016 in Bayern bewerben wird.

Um möglichst vielfältige Lösungsvorschläge erhalten zu können, haben wir uns dazu entschlossen, für das Leighton_Areal einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb in 2 Bearbeitungsstufen auszuloben.

Dabei werden sich nur die besten Wettbewerbsteilnehmer für die Stufe 2 qualifizieren können und letztendlich Ihre Ideen und Gedanken zum Wettbewerbsgebiet vertiefen. Die Planungen zum Leighton_Areal stehen schon heute im Focus der öffentlichen Diskussion. Konsequenterweise werden wir weiterhin alle vorbereitenden Planungen sowie die Ergebnisse des zweistufigen Ideenwettbewerbs öffentlich diskutieren.

Für die Vorbereitung der Entwicklungsperspektive zum Leighton_Areal haben sich bereits zahlreiche Würzburger Bürger, Akteure aus Wirtschaft und Wissenschaft sowie der Verwaltung und Politik Würzburgs engagiert. Im Rahmen von drei sogenannten Bürger-Planwerkstätten wurden dabei Leitideen und Detailvorschläge diskutiert. Herausgekommen sind vielfältige Vorschläge, die nun in alle weiteren Planungsschritte mit einfließen werden und die erfreulicherweise vor allem eins gezeigt haben: die fachlichen und bürgerschaftlichen Entwicklungsvorstellungen liegen manchmal sehr dicht beieinander.

Die Bürgerarbeit und die fachlichen Diskussionen zeigten gleichermaßen, dass der Standort Leighton_Areal zu einem anerkannten Wohnquartier mit lebendigen Ergänzungen für Naherholung und Sport, Kultur, Einkaufen, Dienstleistungen und

Arbeitsplätzen mit Anschluss an die gewachsene Struktur unseres Stadtteils Frauenland avancieren kann.

Uns muss es auf dieser Grundlage gelingen, im Leighton_Areal attraktive Angebote für Jung und Alt zu generieren, um Abwanderungen ins Umland zu stoppen und die nachhaltige Entwicklung integrierter Standorte in Würzburg zu forcieren.

Für diese anspruchsvolle Stadtentwicklungsaufgabe brauchen wir Ihre Mitarbeit und Ihre Gestaltungskompetenz für eine städtebaulich und landschaftsplanerisch tragfähige Idee, die dann in der Stufe 2 zu einem Masterplan qualifiziert werden muss.

Wir wünschen den Teilnehmern bei der Ausarbeitung und dem Preisgericht bei der Beurteilung der Ideen eine glückliche Hand bei der Entwicklung eines einzigartigen Geländes hoch über unserer Kernstadt und auf „Augenhöhe“ mit unserer Festung Marienberg.

Georg Rosenthal
Oberbürgermeister der Stadt Würzburg

Christian Baumgart
Stadtbaurat der Stadt Würzburg

01 Perspektive

**Sehr geehrte Wettbewerbsteilnehmer,
Sehr geehrte Mitglieder des Preisgerichtes,**

die Stadt Würzburg steht vor einer im Bundesvergleich herausragenden Stadtentwicklungsaufgabe. Wie erstmals im Jahr 2004 angekündigt, werden die US-Streitkräfte alle wesentlichen militärischen Einrichtungen innerhalb der Stadt verlassen. Damit geht eine Ära der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zu Ende. Würzburg muss zwar immense Einschnitte durch den Verlust wirtschaftskräftiger Einwohner und Arbeitsplätze bewältigen, bekommt aber zugleich eine herausragende Chance für eine zielgerichtete und nachhaltige Stadtentwicklung.

Wir sind daher sehr froh, dass wir rechtzeitig in enger Kooperation mit dem Freistaat Bayern und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die Herausforderung angenommen haben, die Konversion der zentralen Liegenschaften und damit die Rückführung in das Stadtgeschehen vorzubereiten.

Das Freiwerden des Leighton_Areals - dessen Gesamtfläche von annähernd 135 ha vergleichbar ist mit nahezu der gesamten Würzburger Innenstadt innerhalb des Ringparks - stellt dabei eine besondere Herausforderung dar. Im positiven Rückblick haben wir es hier mit einem Gelände zu tun, auf dem der Großteil der ehemals ca. 9.000 in Würzburg stationierten Soldaten und Familienangehörigen der US-Streitkräfte einen Lebensmittelpunkt außerhalb der Heimat gefunden hatte.



Ein breites Spektrum an vielfältigen Wohnmöglichkeiten, allen Schulformen, Kinderbetreuung und Kinderspiel, Sport- und Freizeitangeboten, kirchlichen Einrichtungen, Einkaufszentrum, Theater und Bibliothek machten aus dem Leighton_Areal für Jahrzehnte eine eigenständige Stadt innerhalb unserer Stadt Würzburg.

Wenn wir nun in die Zukunft blicken, sollte die Perspektive des Leighton_Areals genau an diese Lebendigkeit anknüpfen. In der Planung ist die Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers mit starkem Grünanteil, hervorragenden und zeitgemäßen Wohnangeboten sowie allen zum urbanen Stadtleben zugehörigen Nutzungsbausteinen.

Als eine hervorragende Chance und Impuls für eine lebendige städtebauliche Entwicklung steht die Erweiterung des bestehenden Universitäts-Campus „Am Hubland“ mit im

Programm zur Konversion des Leighton_Areals. Die Universität ist damit ein zentraler Entwicklungspartner in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Stadt Würzburg steht in der Verantwortung, den bestehenden Universitätsstandort zukunftsfähig zu erweitern und als international und bundesweit anerkannte Campus-Adresse zu stärken. Dies bedeutet keinesfalls eine Beschränkung auf Erweiterungen durch klassische universitäre Forschungs-, Lehr- und Bildungseinrichtungen. Vielmehr sollen die Potenziale des Leighton_Areals genutzt werden, um auch privaten Investoren - im Sinne eines modernen „Forschungs- und Wissenschaftsparks“ - eine Nähe zur Universität und daraus abgeleitete Synergien anbieten zu können.

Wir wünschen uns als Ergebnis des nun ausgelobten Ideenwettbewerbs eine Masterplanung, die die entsprechende städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungschance in allen Facetten nutzt und in ein robustes Entwurfskonzept einbindet. Nachgewiesen werden muss in diesem Zusammenhang auch, wie die Flächenansprüche der Universitätserweiterung inkl. frühzeitiger Umnutzung gut erhaltener Gebäudebestände in den Gesamtkontext der städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklung integriert werden.

Dabei soll der zukünftige öffentliche Raum des Leighton_Areals den gestalterischen Rahmen geben, um ein besonderes Würzburger Stadtquartier ins städtische Leben zurückzuholen. Die intelligenten Vernetzungen mit der Umgebung, insbesondere mit dem beliebten Stadtteil Frauenland und mit dem Universitäts-Campus „Am Hubland“,

Inhalt

TEIL_A

01 Perspektive

02 Situation	06
02.01 Die Stadt Würzburg	06
02.01.01 gestern	06
02.01.02 heute	06
02.02 Das Leighton_Areal im städtischen Kontext	10
02.02.01 gestern	10
02.02.02 heute	12
02.03 Das Wettbewerbsgebiet	20
02.03.01 und seine Bebauungsstruktur	20
02.03.02 und seine Erschließungsstruktur	22
02.03.03 und seine Freiraumstruktur	22
02.04 Der bisherige Planungsprozess - „Offene Planung“	22
03 Aufgabe	24
03.01 Attraktives neues Stadtquartier mit vielfältigen Angeboten entwickeln	24
03.02 Zusammenhängende und qualitätsvolle Freiräume planen	25
03.03 Campus der Zukunft - Universitätserweiterung als einmalige Chance verstehen	26
03.04 Gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten vorbereiten - Verkehrswende mitdenken	28
03.04.01 Stadtverträgliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr	28
03.04.02 Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs mit neuer Straßenbahn	28
03.04.03 Fuß- und Radwege als Verbindungsadern zum Umfeld	28
03.05 Realisierung in Phasen, Flexibilität und erste Initialbausteine ermöglichen	28
03.06 Beiträge zur Energieeffizienz und zum Ressourcenschutz als zeitgemäße Anforderung integrieren	28

04 Programm und Hinweise	30
04.01 Städtebau	30
04.01.01 Wohnungsbau	30
04.01.02 Universitätserweiterung - „Campus der Zukunft“	31
04.01.03 Forschung- und Entwicklung, Dienstleistung und Gewerbe	33
04.01.04 Nutzungsergänzungen	34
04.02. Freiräume	36
04.02.01 Klimafunktion	36
04.02.02 Vorbereitung	36
04.02.03 Grundstruktur	36
04.02.04 Dezentralität	36
04.02.05 Freizeitnutzung	36
04.02.06 Öffentliche Räume	36
04.03 Mobilität	36
04.03.01 Verhinderung von Durchgangsverkehr und Bestandsstraßen	36
04.03.02 Straßenbahntrassen und Park & Ride	38
04.03.03 Ruhender Verkehr	38
04.03.04 Fuß- und Radwegenetz	39
04.03.05 Barrierefreiheit	39
04.04 Umwelt	40
04.04.01 Umgang mit Niederschlagswasser (Regenrückhaltung) und Schmutzwasser	40
04.04.02 Vegetation und Baumbestand	40
04.04.03 Versiegelung	43
04.04.04 Bodenverunreinigungen und Baugrund	43
04.05 Sonstiges	44
04.05.01 Umnutzung von Bausubstanz	44
04.05.02 Energieversorgung und Leitungsnetze	44
04.05.03 Denkmalschutz	45
04.05.04 Wirtschaftlichkeit	45
04.05.05 Entwicklung in Abschnitten	45

TEIL_B

05 Verfahren	46
06 Akteure	50
07 Leistungen	52
08 Termine	55

Ausloberin

Stadt Würzburg – Baureferat FB Planen
Beim Grafeneckart 1
D-97070 Würzburg

Betreuung + Koordination

Faltin + Sattler | FSW Düsseldorf GmbH, Rathausufer 14, D-40213 Düsseldorf
E-mail: office@fsw-info.de, Internet: www.fsw-info.de, T.: +49(0)211.83.68.980,
F.: +49(0)211.83.68.981

Redaktion

Jörg Faltin und Antje Ehlert, Faltin + Sattler | FSW Düsseldorf GmbH mit Beiträgen von:

Baureferat FB Planen - Projektteam Konversion - Würzburg
Planungsgruppe 504 - München/arc.grün - Kitzingen
Staatliches Bauamt Würzburg

sowie weiteren an der Vorbereitung beteiligten Fachbehörden

Planabbildungen

Stadt Würzburg
Staatliches Bauamt Würzburg

Schrägluftaufnahmen

© Luftbild - W. Bytomski - Würzburg

Fotos + Grafik

Andreas M. Sattler und Jörg Faltin