

Vertiefungsbereich

Quartier VI und Universitätserweiterung





Konzept Universitätserweiterung

Entlang eines zentralen Freiraums reihen sich die zentralen Einrichtungen auf und bilden ein Gesicht zur Stadt. Das zentrale grüne Band als Aufenthaltsraum verknüpft den Campus des südlichen Hublands mit den universitären Bereichen des nördlichen Areals zu einem neuen gemeinsamen Hochschulstandort.

Östlich schließen die Baufelder für die Fachbereiche an. Monroe-, Jefferson- und Washington Street bleiben in ihrer prinzipiellen Lage erhalten und formen mit den von West nach Ost verlaufenden Grünachsen universitäre Cluster verschiedener Größe.

Eine stufenweise Realisierung ist möglich, die das Baufeld gliedernden Ost-West Achsen sowie die Nord-Süd verlaufenden Straßen verhindern eine Torsobildung.

Das Uniareal gliedert sich in zwei unterschiedlich bebaubare Zonen westlich und östlich des zentralen Unibandes: Die zentralen Bereiche entlang der Straße »Am Hubland Nord« und die Erweiterungscluster im östlichen Bereich. Diese beiden Zonen werden durch unterschiedliche Regelwerke zониert und gegliedert.

Strukturierung der Bereiche

zentrale Nutzungen:

Im zentralen Bereich sind infrastrukturelle Nutzungen der Universität vorgesehen. Die zentralen Universitätsnutzungen stellen durch ihre Lage und Ausrichtung das Gesicht zur Stadt dar. Sie führen in ihrer Logik die Reihe aus den bestehenden Universitätsnutzungen wie Mensa und Zentralbibliothek fort.

Bis zu einer vertieften Planung stehen folgenden Nutzungen als Platzhalter der Bebauung: Bibliothek und Lernzentrum, zentrale Verwaltung, Mensa.

Die topografische Situation entlang der Erschließungsstraße »Am Hubland Nord« ermöglicht reizvolle Ausblicke zur Festung auf dem gut sichtbaren Gegenhang des Mains. Diese werden in der Bebauungsstruktur aufgegriffen und an mehreren Stellen freigehalten. Die Räume zwischen den zentralen Nutzungen, sowie die Ost-West-Erschließungsachse, die jetzige Adams-Avenue, bleiben unbebaut und lassen damit den Sichtkorridor frei.

Grünes Uni-Band:

Der zentrale Freiraum der Universität wird entlang seiner westlichen Kante durch die baulichen Anlagen der zentralen Nutzungen gefasst. Die räumliche Fassung im Osten des Freiraumes erfolgt durch die Baufelder der Erweiterungscluster.

Erweiterungscluster:

Östlich des zentralen Grünraumes befinden sich die Erweiterungsflächen der Universität. Sie ist für Institute, Teilbibliotheken und weitere Einrichtungen von Forschung und Lehre vorgesehen. Die konkrete bauliche Entwicklung dieser Nutzungen ist schwer steuerbar, so dass ein robustes Erschließungs- und Baufeldprinzip erzeugt wird, welches durch Wachstumsregelwerke den Prozess der Verdichtung steuert.

Keimzellen:

Die grünen »Keimzellen« bilden ein potenzielles Strukturierungsprinzip, ggf. unter Berücksichtigung bestehender Strukturen des Freiraums. Innerhalb der Baufelder können so bestehende Bäume berücksichtigt werden und zur qualitätsvollen Freiraumbildung genutzt werden. Die Keimzellen übernehmen mehrere Funktionen: Sie bilden ein grünes Grundgerüst auf dem hochwertige Freiraumgestaltungen aufbauen können. Sie gliedern das große Areal in wahrnehmbare Teile, und erleichtern die Orientierung. Ihre Lage und Belegung kann flexibel vorgenommen werden. Notwendige temporäre Nutzungen zur Versorgung während der Erweiterungsphasen, dezentrale Versorgungseinrichtungen und Aufenthaltsbereiche im Freiraum können hier Platz finden.

Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand hoher und sehr hoher Bedeutung soll soweit als möglich erhalten bleiben. Für Bäume die auf Grund der Bebauung nicht erhalten werden können bietet das Konzept eine Vielzahl von Ersatzpflanzungen.

Erschließung

Die Erschließung der universitären Nutzungen erfolgt über ein einfaches System aus Nord-Süd orientierten Straßen. Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz besteht für den Hauptteil der Nutzer über den Knoten »Am Galgenberg - Würzburger Straße - Kitzinger Straße«. Hier erfolgt die Zufahrt auf die im südlichen Areal angeordneten Parkplatzflächen. Im Gesamtausbau können hier ca. 1000 Stellplätze nachgewiesen werden. Die einzelnen Nutzungen erhalten bedarfsgerecht noch dezentrale Stellplatzanlagen um gebäudenahe und barrierefreie Besucher- und Mitarbeiterplätze zu gewährleisten.

Die Strukturierung in Ost-West-Richtung erfolgt in Form zweier Baum bestandener Achsen, die für Fuß- und Radverkehr ausgelegt sind. Sie bilden die fußläufigen Hauptverkehrsachsen der Nutzer.

Die Größe der Baufelder die durch die Straßen und die fußläufig zu nutzenden Ost-West-Verbinder festgelegt wird, kann es notwendig machen, bei kleinteiligen Nutzungen weitere untergeordnete befahrbare Wege anzuordnen. Diese sind immer im inneren Bereich anzuordnen, so dass die fußläufige Haupteerschließung von den grünen Ost-West-Verbindungen ungestört bleibt.

Höhenentwicklung

Die zentralen Nutzungen der Universität stellen auch mit ihrem Volumen ein Pendant zum bestehenden südlichen Campus am Hubland dar. Dementsprechend ist eine Staffelung der möglichen Höhenentwicklung von der Straße »Am Galgenberg« bis zum Flugfeld im Norden parallel zur topografischen Entwicklung vorgesehen.

Die südlichen Gebäude bilden mit bis zu 25m Höhe einen markanten Auftakt, die weiteren Nutzungen staffeln sich in ihrer maximalen Höhenentwicklung Richtung Park ab.

Im Bereich der Erweiterungscluster ist eine maximal fünfgeschossige Bebauung möglich.



Am Hubland Nord

Die Straße »Am Hubland Nord« erschließt und verbindet die Nutzungen Universität, Gewerbe und Wohnen miteinander.

Sie stellt einen der wesentlichen Zufahrten in das neue Areal dar. Durch die Führung der Straßenbahn in dieser Straße kommt ihr eine besondere Bedeutung zu.

Aufteilung, funktionale Aspekte

Die Lage und Ausbildung der zentralen Universitätsnutzungen kann zur Zeit noch nicht eindeutig definiert werden. Eine Erschließung dieser Gebäude kann aber nur von der Straße »Am Hubland Nord« erfolgen. Um schwierige und funktional störende Querungen der Straßenbahn zu vermeiden verläuft diese in Seitenlage im westlichen Bereich. Die Gewerbe und Wohnflächen werden über eine eigene Straßenschleife erschlossen.

Der gesamte Straßenverlauf in Nord-Süd-Richtung ist zweispurig angelegt. Direkt östlich davon verläuft ein Streifen für Kurzparker und Anlieferverkehr, sowie Parkplätze für Menschen mit Behinderung.

Die Abbiegespur über die Gleise wird im Bereich des grünen Streifens neben der Straßenbahn realisiert.

Gestaltung

Wichtigstes raumbildendes Element ist der durchlaufenden Baumstreifen westlich der Universitätsgebäude. Die großen Bäume strukturieren und prägen den Straßenraum.

Die Trasse der Straßenbahn wird durch klar geschnittene Baumstreifen begleitet, die in Teilbereichen durch Abbiegespuren und Haltestellen unterbrochen werden können.

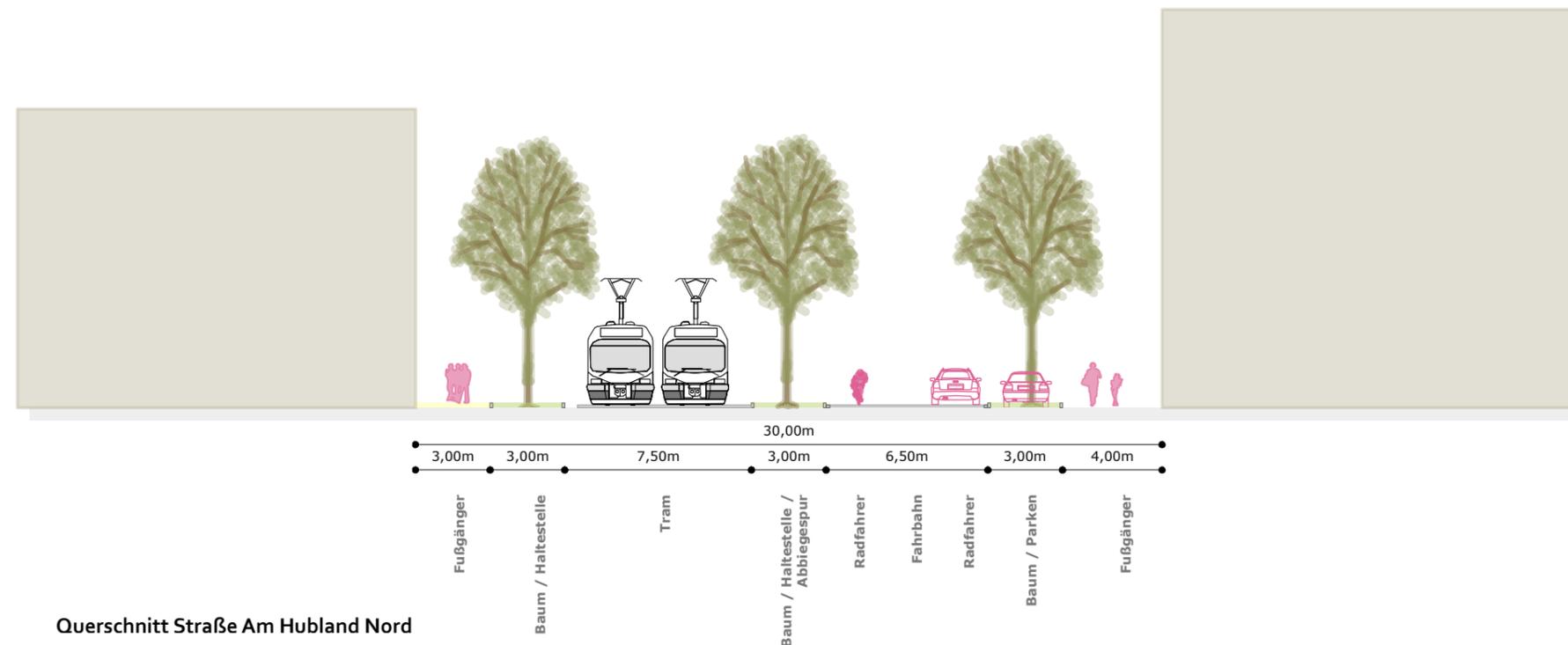
Konzept Quartier VI

Das Quartier westlich der zentralen Universitätsnutzungen ist durch seine Lage zwischen Universität und Park prädestiniert für universitätsnahe Nutzungen. Im direkten Gegenüber zu den geplanten zentralen Nutzungen sollen sich hier Gewerbe- und Büroflächen ansiedeln, die von der Nähe zur Universität profitieren und synergetische Effekte erzeugen können. Die MIV-Erschließung und mögliche Andienung erfolgt über die eigene Straßenschleife von Osten, die fußläufige Erschließung auch über den Fußweg am Hubland Nord, von Westen.

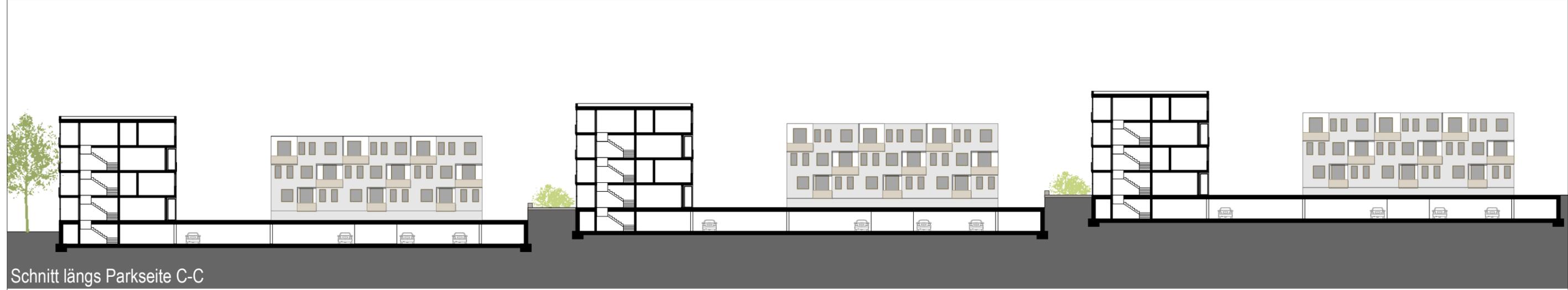
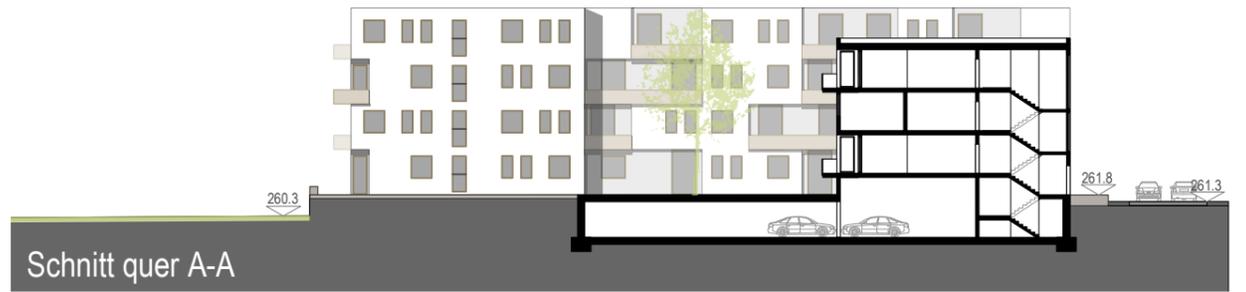
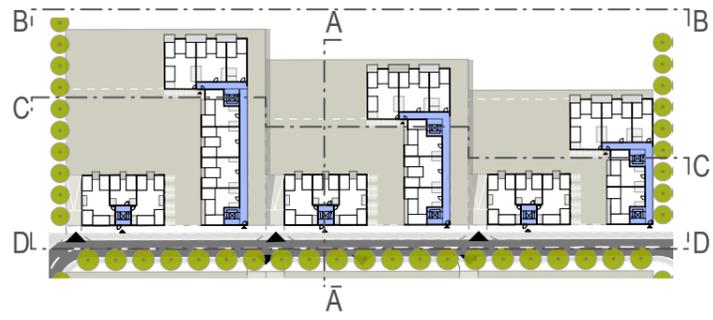
Wohnen

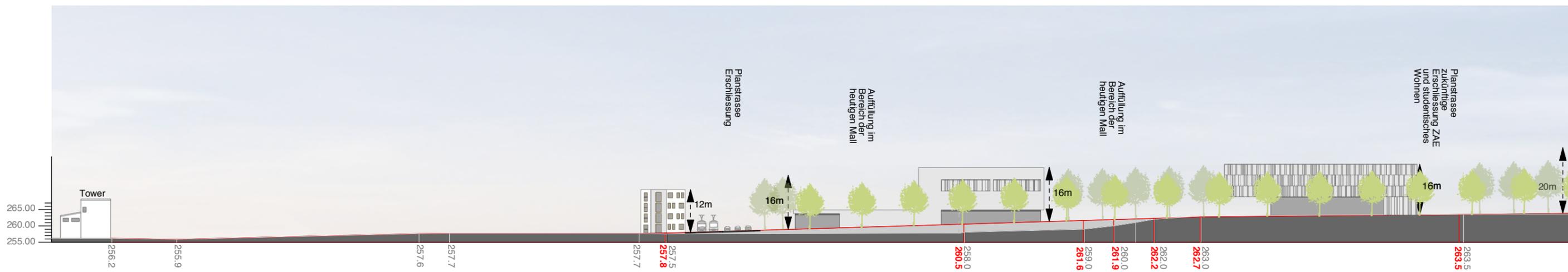
Direkt am Park, mit Blick über die Stadt und zur Festung bildet sich hier eine hoch attraktive Wohnlage. Die Nähe zur Universität legt studentisches Wohnen nah. Guter Anschluss an den ÖPNV attraktiviert den Standort zusätzlich.

Die topografische Situation wird genutzt um einen klaren Übergang von privaten Grundstücken zum öffentlichen Park über eine Höhenabstufung zu erreichen. Zäune sind so überflüssig und die private Zonierung bleibt ebenso gewährleistet wie der Bezug zum Park.



Vertiefung Quartier VI
Ansichten / Schnitte





Höhenentwicklung entlang der Straße »Am Hubland«

Blick in das Grüne Uni-Band in Richtung Stadtteilzentrum



Vertiefungsbereich Frauenland





Blick zum Tor an der Rottendorfer Straße mit dem Leighton-Park im Hintergrund



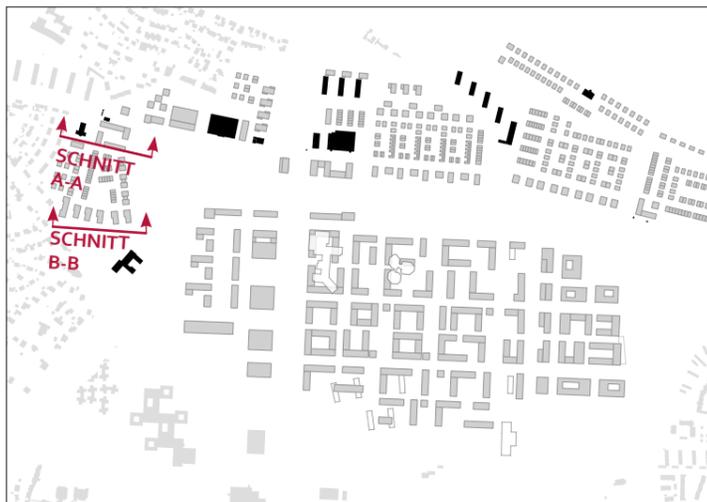




Schnitt A-A Ost-West Chapel/besonderes Wohnprojekt M 1:1000



Schnitt B-B Ost-West Etagenwohnen M 1:1000



Blick von der Tribüne im Leighton-Park zum Stadtteilzentrum und zur Landebahn



Vertiefungsbereich Stadtteilzentrum





Blick zum Stadtteilzentrum





Schnitt A-A Nord-Süd Discounter / Fachmarkt M 1:1000



Schnitt B-B Nord-Süd Vollversorger M 1:1000



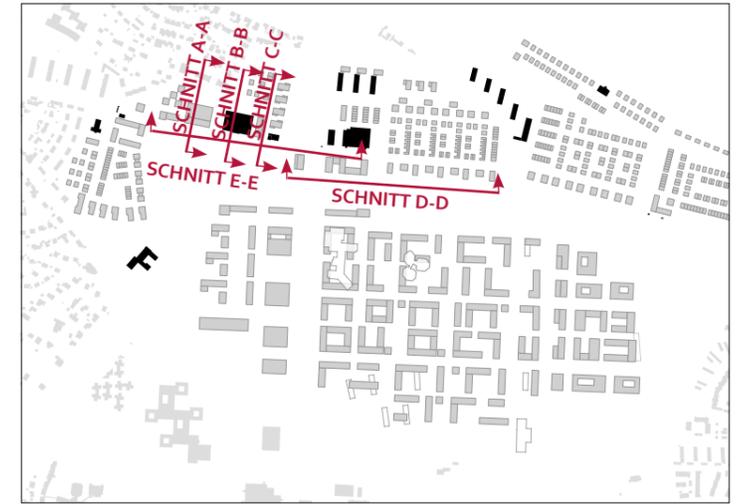
Schnitt D-D Ost-West Landebahn M 1:1000



Schnitt E-E Ost-West Rottendorfer Straße M 1:1000



Schnitt C-C Nord-Süd Wohnen M 1:1000



Blick von der Landebahn in Richtung Stadtteilzentrum mit der Festung im Hintergrund



Blick zur Bastion und in den Terrassenpark nach Süden in Richtung Stadtteilzentrum und Universität



Umsetzungskonzept





Realisierungsszenario

Allgemeine Vorbemerkung

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist mit einem längeren Umsetzungszeitraum vom mindestens 15 Jahren zu rechnen. Es wird im Verlauf dieses Prozesses mit veränderten Rahmenbedingungen zu rechnen sein, so dass eine präzise Definition von Realisierungsabschnitten nicht sachgerecht wäre. Statt dessen soll das Gebiet in einzelne, gut handhabbare Bausteine gegliedert werden. Im folgenden werden die Abhängigkeiten zwischen den Bausteinen beschrieben und ein prinzipiell sinnvolles Entwicklungsszenario dargestellt. Es basiert auf den wichtigsten funktionalen Zusammenhängen und stellt die notwendigen strategischen Entscheidungen (wann welche Ressourcen wo eingesetzt werden) in den Vordergrund. Dieses Umsetzungsszenario ist in regelmäßigen Abständen den geänderten Umständen anzupassen und mit den Rahmenbedingungen zur Durchführung der Landesgartenschau 2018 noch feinabzustimmen.

Die Erfahrungen aus anderen Quartiersentwicklungen zeigen zudem, dass der Erfolg der Gesamtmaßnahme wesentlich vom Gelingen des »ersten Schritts« abhängt. Positive Reaktionen der Erstinwohner sind für eine erfolgreiche Außendarstellung des Projektes wichtig, negative Reaktionen der Erstinwohner können hingegen die Außendarstellung erschweren und den weiteren Umsetzungsprozess behindern.

Zügig realisierte hochwertige Gebäude und Freiräume erzielen eine gute Außenwirkung und fördern die positive Resonanz des Projektes. Besonders wichtig ist dabei die rechtzeitige Herstellung der Parks.

Südteil

Der Neubau des Z.A.E. im Quartier VI soll zeitnah ab 2011 erfolgen. Die Erschließung wird zunächst über bestehende Straßen gesichert. Bis zur Eröffnung der Landesgartenschau im Jahr 2018 soll die Fertigstellung des Straßennetzes um die Unifläche inklusive der Straßenbahn und des Park&Ride-Platzes erfolgen. Bis zur Landesgartenschau soll ein weiterer Teil des Quartiers VI (Studierendenwohnen) gebaut werden. Die übrigen Baufelder sollen erst nach 2018 umgesetzt werden, da sie als temporäre Flächen für die Landesgartenschau dienen.

Die Entwicklung der Universitätsfläche wird aufgrund der Notwendigkeit der zeitnahen Raumkapazitäten für die

steigenden Studierendenzahlen in naher Zukunft erfolgen. Derzeit werden Bestandsgebäude für eine Interimsnutzung saniert. Die Entwicklung der Neubautätigkeit erfolgt grundsätzlich vom bestehenden Uni Campus aus in nördliche und östliche Richtung.

Das städtebauliche Zielkonzept bildet ein robustes Gerüst, das der Entwicklung in Phasen des Areals gerecht wird und eine hohe Qualität an Stadt- und Freiraum, unabhängig von der Entwicklung einzelner Bausteine, gewährleistet. Das vorhandene Straßennetz wird flexibel in die neue Baustruktur integriert und kann bei Bedarf ersetzt werden.

Die Autarkstellung des Universitätsgeländes ist bereits erfolgt, ab 2011 werden erste Bestandsgebäude auf dem Gelände in Betrieb gehen. Die Erschließung dieser Gebäude erfolgt bis zur Fertigstellung des Straßennetzes über die Jackson Avenue.

Die zur Versorgung notwendige Trassenführung ist bereits vorhanden, bzw. in Bau. Die entstehenden Baufelder werden an diese Trassenplanung angepasst um eine weitere Nutzung zu gewährleisten.

Die weitere Entwicklung ist in ihrer Art und Geschwindigkeit nicht eindeutig vorherzusagen. Um eine planerische Sicherheit für die zukünftige Bebauung zu erreichen, werden grundlegende Parameter bauleitplanerisch festgelegt.

Die darüber hinaus gehende bauliche Entwicklung folgt den Vorgaben der Rahmenplanung, die sich neuen und veränderten Begebenheiten im Verlauf der Entwicklung anpassen kann.

Die derzeitige Grundstücksgrenze erfolgte auf Basis des Wettbewerbsergebnisses. Im weiteren Umsetzungsprozess ist eine Anpassung der Grenze notwendig.

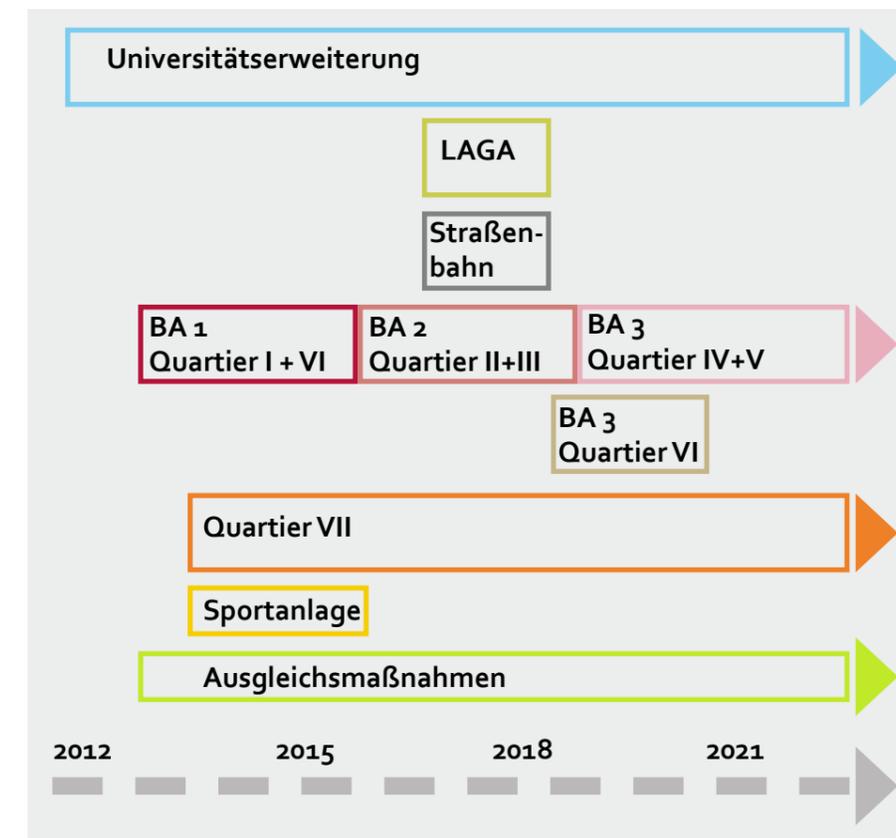
Das Quartier VII mit den universitätsaffinen gewerblichen Nutzungen und Forschungseinrichtungen kann unabhängig von der Universität umgesetzt werden. Zwingende Voraussetzung hierzu ist die Anbindung des Areals an die Kitzinger Straße am Knoten Bertha-von-Suttner-Straße. Diese Anbindung ist auch notwendig zur Erschließung der Sportflächen, da eine Erschließung über die Uniflächen nicht möglich ist.

Nordteil

Die Entwicklung der Wohngebiete im Norden kann generell von der Umsetzung im Süden unabhängig erfolgen. Als strategische Leitlinie dient die Realisierungsrichtung von Westen nach Osten, da sich Wohngebiete mit Bezug zu bestehenden Quartieren erfolgreicher umsetzen lassen.

Als erster Baustein kann das Quartier I gebaut werden. Anschließend sollte bis zum Zeithorizont der Landesgartenschau ein möglichst großer Teil der Quartiere II und III entwickelt werden um den Freiflächen eine adäquaten baulichen Rahmen zu geben. Die Infrastrukturausstattung im Stadtteilzentrum ist dabei aufgrund der Defizite im Stadtteil Frauenland und der Bedeutung für die Vermarktung mit höchster Priorität herzustellen. Das ehemalige Hangargebäude soll durch die Landesgartenschau aufgewertet und am Markt positioniert werden.

Die Quartiere IV und V sollen erst nach Fertigstellung der Quartiere I, II und III realisiert werden.



Schematische Darstellung der verschiedenen Entwicklungspfade

Quartier I
(Am Frauenland)

Quartier II
(Am Leighton-Park)

Quartier III
(An der Landebahn)

Quartier IV
(Kürnacher Berg)

Quartier V
(Am Gerbrunner Tor)

