

## Anlage 1/Amt 6

### A) Freizeitgelände Florian-Geyer-Platz

**A1) Standort Florian-Geyer-Platz Nord**  
**Flurstück Nr. 3622/2 mit 13.625 m<sup>2</sup>**  
**Eigentümer: Stadt Kitzingen**

Das Areal liegt an der Bundesstraße B8 (Repperndorfer Straße).

#### a. Stadtplanerische Einschätzung

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als für den Sport vorbehaltene Grünfläche ausgewiesen. Der Baubauungsplan „Am Eherieder Mühlbach“, rechtskräftig seit 1970 weist die Fläche als allgemeines Wohngebiet aus.

Ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans liegt vor, wurde jedoch noch nicht umgesetzt.

Der Neubau HfJuF in einer allgemeinen Wohnbebauung ist grundsätzlich möglich unter Einhaltung von Randbedingungen, wie z.B. die Lärmbelastigung gegenüber den Nachbarn oder die Größe des Baukörpers. Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Folgendes steht in der Verordnung:

§4 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke.

#### b. Bauliche Merkmale

Am Standort gilt eine starke Außenwirkung durch die direkte Lage an der Bundesstraße.

Eine große bebaubare Fläche auf großem Grundstück ist realisierbar. Es können gestalterisch und funktional überzeugende Lösungsvorschläge mit einer optimalen Platzierung entwickelt werden.

Ein ebenes Gelände liegt grundsätzlich am Areal Florian-Geyer-Platz vor. Mit der Lösung an der B8 findet man einen ungestörten Baugrund vor.

Der leichte Anstieg des Geländes an der B8 kann für einen höhengleichen, direkten Anschluss der Stockwerke bei zweigeschossiger Bauweise genutzt werden.

Für das ganze Gelände gilt eine hervorragende Barrierefreiheit aufgrund des ebenen Geländes.

Laut den Fußball-Regeln 2018/2019 des Deutschen Fußball-Bundes (siehe Anlage) sind folgende Abmessungen eines Spielfeldes erforderlich:

- Die Seitenlinie muss länger als die Torlinie sein.
- Länge Seitenlinie: mindestens 90m, höchstens 120m
- Länge Torlinie: mindestens 45m, höchstens 90m

Das momentane eingezeichnete Spielfeld hat eine Größe von 90m x 62m. Die Breite des Fußballfeldes kann deutlich verkürzt werden (Torlinie).

Ein Spielbetrieb auf einem zugelassen Fußballfeld für Amateure wäre weiterhin gewährleistet, trotz Verkleinerung des Sportplatzes.

c. Kostenrahmen

Für einen ersten groben Kostenrahmen wurde die Aufstellung der Stadtjugendpflege mit ca. 1.136 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche herangezogen.

Grober, überschlägiger Kostenrahmen Standort Florian-Geyer-Platz Nord:

ca. 2.738.000,- €

d. Fazit

Das Areal des Sportplatzes an der Florian-Geyer-Halle ermöglicht einen Neubau ohne Nutzungseinschränkungen. Auf dem ebenen Gelände kann das Jugend- und Familienhaus wirtschaftlich errichtet werden. Außenanlagen können auf dem angrenzenden Gelände nach Bedarf entwickelt werden. Der Geländeanstieg an der Repperndorfer Straße kommt einer Zweigeschossigkeit für eine barrierefreie Erschließung des oberen Geschosses entgegen.

Alternativ

**A2) Standort Florian-Geyer-Platz Süd  
Flurstück Nr. 3619/0 mit 596 m<sup>2</sup>  
Eigentümer Stadt Kitzingen**

a. Stadtplanerische Einschätzung

Das Grundstück Talstraße 18 wurde bereits in der Vergangenheit für Jugendarbeit genutzt. Im Juni 1929 wurde ein Bauantrag für eine Errichtung einer Jugendherberge vom Landesverband Bayern für Jugendwandern und Jugendherbergen, Ortsgruppe Kitzingen im Stadtbauamt Kitzingen eingereicht.

Die Ecke Jahn-/Talstraße ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Baubauungsplan „Am Eherieder Mühlbach“, rechtskräftig seit 1970 weist die Fläche als allgemeines Wohngebiet aus.

Ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans liegt vor, wurde jedoch noch nicht umgesetzt.

Der Neubau HfJuF in einer allgemeinen Wohnbebauung ist grundsätzlich möglich unter Einhaltung von Randbedingungen, wie z.B. die Lärmbelastung gegenüber den Nachbarn oder die Größe des Baukörpers. Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Folgendes steht in der Verordnung:

§4 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Vorhaben liegt nahe an der angrenzenden Wohnbebauung und muss sich dort gestalterisch einfügen.

b. Bauliche Merkmale

Es können gestalterisch und funktional überzeugende Lösungsvorschläge mit einer optimalen Platzierung entwickelt werden.

Ein ebenes Gelände liegt grundsätzlich am Areal Florian-Geyer-Platz vor.

Für den Standort Radlernest sprechen die Sowieso-Kosten, da das Gebäude verbraucht ist und ein vollständiger Abbruch richtig ist.

Der leichte Anstieg des Geländes an der Jahnstraße kann man für einen höhengleichen, direkten Anschluss der Stockwerke bei zweigeschossiger Bauweise genutzt werden.

Für das ganze Gelände gilt eine hervorragende Barrierefreiheit aufgrund des ebenen Geländes.

Die Grundstücksfläche des ehemaligen Radlernests genügt nicht, um das Raumprogramm zu erfüllen. Die Mitverwendung einer Teilfläche aus dem Sportgelände ist notwendig.

c. **Kostenrahmen**

Für einen ersten groben Kostenrahmen wurde die Aufstellung der Stadtjugendpflege mit ca. 1.136 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche herangezogen.

Grober, überschlägiger Kostenrahmen Standort Florian-Geyer-Platz Süd:

ca. 2.898.000,- €

d. **Fazit**

Auf dem ebenen Gelände kann das HfJuF wirtschaftlich errichtet werden unter Mitverwendung des angrenzenden Sportgeländes. Außenanlagen können auf dem angrenzenden Areal nach Bedarf entwickelt werden. Der Geländeanstieg an der Jahnstraße kommt einer Zweigeschossigkeit für eine barrierefreie Erschließung des oberen Geschosses entgegen. Die vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Jugendherberge ist verbraucht und fernab zeitgemäßer, technischer Anforderungen.

Neben den zu priorisierenden Standorten entsprechend dem Beschluss wurden in der Standortuntersuchung 3 weitere Varianten betrachtet.

**B) Kindergarten Marshall Heights**

**Flurstück Nr. 3235/58 mit 5632 m<sup>2</sup> (Teilfläche)**

Die mögliche Bebauung liegt direkt am Kindergarten Marshall Heights im gleichnamigen ehemaligen US-Militär-Gelände.

a. **Stadtplanerische Einschätzung**

Die Fläche ist städtebaulich nicht überplant. Das Vorhaben ist hier nach §34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Das Vorhaben muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

b. **Bauliche Merkmale**

Ein ebenes Gelände liegt vor.

Die bebaubare Teilgrundstücksfläche reicht in seiner Bebaubarkeit für das erforderliche Raumprogramm noch aus, engt aber das Kindergartengebäude ein.

Aufgrund der umliegenden Geschossbebauung ist ein Echo-Effekt (Lärmkulisse) vorhanden.

c. Fazit

Das Grundstück liegt weit außerhalb des Stadtzentrums. Jugendnahe Einrichtungen, die mit den Nutzungszielen in Verbindung stehen sollten, sind im Umfeld nicht vorhanden.

Der bauliche Standort Marshall Heights wird nicht vorgeschlagen.

**C) Deusterareal**

**Flurstück Nr. 90/0 mit 19.598 m<sup>2</sup> (Teilfläche)  
Eigentümer: Stadt Kitzingen**

Das Baugrundstück liegt an der Nordtangente und hat drei Lösungsvarianten im Randbereich. Auf dem Areal soll das Staatsarchiv vom Staatlichen Hochbauamt Würzburg über einen Wettbewerb entwickelt und gebaut werden.

a. Stadtplanerische Einschätzung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan für gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 86 „von Deuster Park“ sieht Wohnbauflächen vor, an den möglichen Standorten sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan von 2005 entspricht nicht mehr den heutigen Zielen an dieser Stelle. In Zusammenhang mit dem Staatsarchiv ist eine Änderung erforderlich.

b. Bauliche Merkmale

Eine Anbindung über die Nordtangente ist möglich.

Es sind erhebliche Einschränkungen durch die Deusterkeller bzw. Brauereikeller vorhanden. Der gestörte Baugrund und die steile Hanglage sind problematisch.

Ein Großteil der Fläche wird dem zukünftigen Staatsarchiv zur Verfügung gestellt. Ein Planungswettbewerb soll eine bestmögliche Variante der Platzierung des sehr großen Baukörpers (8.500 m<sup>2</sup> Staatsarchiv) herausstellen. Ob für das HfJuF in der erforderlichen Größe entsprechende Flächen zur Verfügung stehen, wird die weitere Planung zeigen.

Eine Festlegung einer Baufläche für eine städtische Bebauung im Wettbewerbsverfahren und einer Fixierung einer konkreten Baulandfläche wird seitens dem Staatlichem Bauamt Würzburg kritisch gesehen.

Die Prognose der zu erwartenden Zeitschiene der Bebauung auf der o.g. Fläche ist sehr nachteilig. Das Ergebnis des Wettbewerbes Staatsarchiv wird Ende 2019/Anfang 2020 erwartet. Anschließend wird ein Verfahren für eine Änderung des Bebauungsplanes Deusterareal eingeleitet. Ein weiteres Jahr wird benötigt. Erst im Jahr 2021 könnte mit den Planungen für das HfJuF gestartet werden. Voraussetzung ist jedoch, dass im Ergebnis der weiteren Planung ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

c. Fazit

Die Bebauung der Grundstücksränder ist erschwert durch die Topographie des Geländes und Unterkellerungen. Die direkte Anbindung von Außenbereichen ist schwierig. Mit dem Wettbewerbsverfahren Staatsarchivneubau sollen gestalterisch

und funktional überzeugende Lösungsvorschläge mit einer optimalen Platzierung entwickelt werden.

Der bauliche Standort Deusterareal wird nicht vorgeschlagen.

#### **D) Bleichwasen**

**Flurstück Nr. 5440/1 mit 3899 m<sup>2</sup> und Flurstück Nr. 1197/15 mit 582 m<sup>2</sup>  
Eigentümer: Stadt Kitzingen**

Das Gelände liegt nahe am Main und wird umgeben von einem Sportgelände, diversen Freizeiteinrichtungen, ansässige Industrie, ausführende Gärtnereibetriebe und die Wohnbebauung Stadtteil Etwashausen. Es gibt zwei Lösungsvarianten, entweder die Aufstockung plus Anbau Umkleide Bleichwasen oder Bebauung einer Fläche am geschotterten Parkplatz.

##### **a. Stadtplanerische Einschätzung**

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Mischgebiet bzw. als Freizeitpark aus. Die Fläche ist städtebaulich nicht überplant. Das Vorhaben ist hier nach §34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Das Vorhaben muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das ist nicht gegeben.

##### **b. Bauliche Merkmale**

Ein ebenes Gelände mit kaum gestörtem Baugrund liegt am Parkplatz vor.

Die Fläche Bleichwasen liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines (Gewässer erster Ordnung), der Abstand zum Main beträgt ca. 150m. Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung nach §78 Wasserwirtschaftsgesetz.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt.

Eine Genehmigung im Einzelfall ist möglich, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Der Wasserstand des 100-jährlichen Hochwassers liegt im Bereich des Vorhabens bei 186,42 m ü. NN, das bedeutet eine Überflutung des Geländes von ca. 3 m. Höhere Wasserstände können nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Lösungsvariante Aufstockung plus Anbau Umkleide Bleichwasen sind die betrieblichen Einrichtungen der Entwässerung bzw. des Kanalbetriebs zu beachten. Das Überlaufbecken und Pumpstation Etwashausen sind notwendige Betriebsgegenstände und zwingen das Baufeld ein. Geruchs- und Lärmbelästigungen bleiben nicht aus. Auch kritisch ist die Überbauung des Überlaufbeckens zu sehen. Bauliche notwendige Arbeiten am Becken wären kaum möglich.

Weiterhin bei dieser Lösung ist die Aufstockung der Umkleide kritisch zu betrachten. Die vorhandene Bausubstanz wird die neue Baumasse statisch nicht tragen können.

c. Kostenrahmen

Für eine erste Kostenschätzung wurde die Aufstellung der Stadtjugendpflege mit ca. 1.136 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche herangezogen.

Grober, überschlägiger Kostenrahmen Standort Umkleide Bleichwasen:  
ca. 3.787.000,- €

Grober, überschlägiger Kostenrahmen Standort Parkplatz Bleichwasen:  
ca. 3.335.000,- €

d. Fazit

Um eine hochwasserangepasste Bauweise zu gewährleisten, beginnt der Fußboden Erdgeschoss auf einer Höhe von ca. 4,00 m über Geländeneiveau. Die Zielgruppe bzw. Nutzer sind für eine derartige Bauweise nicht geeignet. Die Bauform am Parkplatz städtebaulich nicht vertretbar und die Aufstockung der Umkleide plus Anbau kaum realisierbar.

Der bauliche Standort Bleichwasen wird nicht vorgeschlagen.

## Weiteres Vorgehen:

Ein Verfahren nach der Vergabeverordnung für die Architektenleistung in Bezug auf die Aufstellung der Stadtjugendpflege mit ca. 1.136 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ist nötig. Die Notwendigkeit eines Verhandlungsverfahrens richtet sich nach einem festgesetzten EU-Schwellenwert des Auftragswertes (derzeit 221.000,- € netto) der Planungsleistung, z.B. Architektenleistung. Die derzeitige Größe des Baukörpers fordert ein Verfahren nach der Vergabeverordnung (VgV).

Innerhalb eines VgV-Verfahrens kann ein Architektenwettbewerb nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchgeführt werden.

Für die Entwicklung eines gestalterisch und funktional überzeugenden Lösungsvorschlag am Standort Freizeitgelände Florian-Geyer-Platz ist ein Architektenwettbewerb sinnvoll. Ein Architekten-/Planungswettbewerb ist eine besondere Form der Vergabe und kann alleine oder im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach der Vergabeordnung durchgeführt werden.

In der Bearbeitungsphase eines Architektenwettbewerbs erarbeiten die Architektinnen und Architekten in einem anonymen Verfahren parallel eine Vielzahl unterschiedlichster Planungsvarianten und Lösungsansätze. Gerade diese unabhängige, anonyme Bearbeitung der Ideen- und Konzeptfindung ist einer der wichtigsten Aspekte des Wettbewerbsverfahrens. Ein großes Spektrum an Lösungsalternativen können miteinander verglichen und gegeneinander abgewogen werden. Abgeschlossen wird der Wettbewerb durch eine Preisgerichtssitzung, aus dem ein Sieger hervorgeht und den Zuschlag erhält.

Der zeitliche Ablauf von Wettbewerben bzw. Vergabeverfahren wird durch zwingend einzuhaltende Fristen bestimmt. Ein Zeitrahmen von ca. 0,5 – 1,0 Jahr ist anzunehmen.

Für die Auslobung von Preisgeldern des Planungswettbewerbs und für die Durchführung des Verfahrens werden Haushaltsmittel benötigt. Die Höhe der Preisgelder orientiert sich an den geschätzten Baukosten und den Regelleistungen nach HOAI. Für die ordentliche und zielorientierte Durchführung des Wettbewerbs wird ein Büro beauftragt.

Ein erster grober Kostenrahmen für einen Wettbewerb beträgt ca. 65.000,- €.

