

ELEKTRO - FACHMARKT SATURN AM KULTURFORUM FÜRTH

ALTERNATIV - PLANUNG

Überarbeitung 20. April 2005



DER BÜRGERINITIATIVE

Trotz der ganz grundsätzlichen Bedenken, die in der Stellungnahme der Bürgerinitiative vom Juli 2004 dargelegt wurden und heute noch gültig sind, hat die Initiative als evtl. Kompromiss zur Planung des Investors eine Alternativ-Planung vom 16.02.2005 ausgearbeitet, die gravierende Veränderungen beinhaltet, ohne den Interessen der Firma Saturn zu schaden, jedoch wesentliche städtebauliche, gestalterische und funktionale Vorteile hat.

Anfang März wurde durch Presse und Fernsehen über die Alternativplanung berichtet.

Am 30. März fand im Baureferat der Stadt ein dreistündiges Gespräch mit Vertretern der Firma Saturn und Vertretern der Bürgerinitiative statt, bei dem alle drei Seiten ihre Erkenntnisse vortrugen mit dem Ergebnis, bis zur letzten Aprilwoche über das Gehörte nachzudenken und zu prüfen, inwieweit man auf die vorgebrachten Argumente eingehen kann.

Von Saturn-Architekt Mendel erhielt Architekt Wallraff folgende neue und teilweise überarbeitete **Pläne vom 05.04.2005**:

Lageplan M 1:500

Grundrisse aller 4 Ebenen mit Änderungen im EG, OG und 2.UG

neu: Grundriss Dachaufsicht mit Dachaufbauten

Querschnitt mit neu: Dachaufbau

Ansicht Würzburger Str. mit neu: Dachaufbau

Ansicht Kappellenstr. mit neu: Dachaufbau

neu: Ansicht Kulturforum

neu: Ansicht Polizeidirektion

Eine Einarbeitung der von der Bürgerinitiative vorgebrachten städtebaulichen und gestalterischen Bedenken und Anregungen ist in diesen Plänen nicht erfolgt.

Die Bürgerinitiative hat diese Pläne genau studiert und gleichzeitig die eigene Alternativplanung überarbeitet, um sicher zu gehen, dass die Forderungen der Initiative funktionieren und für den Investor zumutbar sind.

In den folgenden Erläuterungen werden die zu der 1. Alternative formulierten grundsätzlichen Stellungnahmen nicht wiederholt. Es wird nur auf die neuen Pläne von Saturn eingegangen und Änderungen in der Alternativ-Planung erläutert.

Änderungen bei Saturn:

1. Im EG wurde durch Nutzungsverschiebungen die Verkaufsfläche von 2.517 m² auf 2.340 m² reduziert. Verlust: 177m².
2. Im OG wurde durch Nutzungsverschiebungen und Hinzunahme einer Lagerfläche von 274 m² und einer Werkstatt von 112+8++5+5 = 130 m² die Verkaufsfläche von 2.649 m² auf 2.057 m² reduziert. Verlust: 592 m².
3. Die Verkaufsfläche beträgt nun 2.340+2.057 m² = 4.397 m² statt vorher 5.166 m².
4. Dies ist eine Reduzierung der eigentlichen Kernfläche des Gebäudes um 11,5 % und müsste eigentlich zu einer entsprechenden Gesamtreduzierung des Bauvolumens und des Stellplatzbedarfs führen. Dies ist jedoch nicht der Fall, vielmehr kommt ein Lager und eine Werkstatt mit 404 m² hinzu, die beide eigentlich im OG nichts zu suchen haben sollten.
5. Die Büro- und Sozialräume benötigen im OG dieselbe Geschosshöhe von 5,20 m Höhe wie der Verkauf und sind deshalb im OG falsch untergebracht.
6. Im 2.UG wurde der Tiefgaragen-Bereich unter der Einfahrtsrampe tiefer gelegt und somit überhaupt erst ermöglicht.
7. Der bisher nur im Lageplan angedeutete Dachaufbau ist nun in seiner ganzen Brutalität sichtbar. Er ist 38 m lang und 10 m breit und überragt das ohnehin zu hohe Gebäude um volle 4 m. Seine Höhe von 302.15 m NN bedeutet, dass der Aufbau aus Richtung der Flutbrücke als 40 m langer Riegel in 15,50 m Höhe vor der Altstadt liegt.

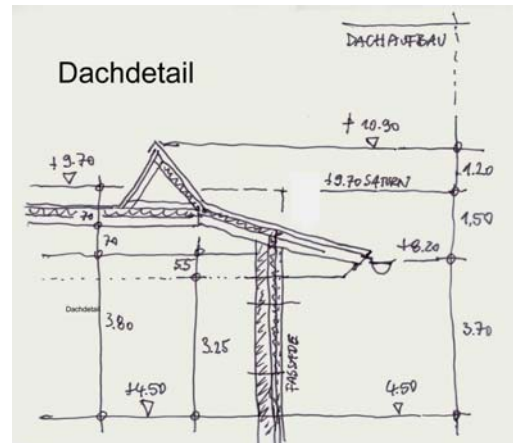
ohne Dachaufbau



Ansicht Planung Saturn von Westen
mit Dachaufbau

Änderungen beim Alternativ-Entwurf:

1. Reduzieren des Haupt-Baukörpers in seiner Länge von 68,00 m auf **55,50 m**. Nur für die Verkaufsflächen im EG und OG und ihre Verkehrsflächen sind die hohen Geschosshöhen erforderlich und damit akzeptabel.
2. Herabsetzen der Eingangsebene +/- 0,00 von 288,50 m NN = 1,80 m über dem Gelände des Kulturforums. Der Eingang liegt damit auf der Höhe der geschützten Eichen an der Kapellenstrasse auf der Höhe **286,70 m NN**.
3. Die Differenz der Attika-Höhen des Flachdaches mit einer Höhe von 5,20 m über dem Niveau des OG sind bei einer lichten Höhe von 3,25 im Verkaufsraum um genau 1,95 m höher. Das Gebäude kann in seinem Erscheinungsbild wesentlich verbessert werden, wenn die Dachkante gebrochen wird und ein Dachvorsprung von mindestens 1,50 m ausgebildet wird. Die **Traufe** der Oberkante Dachrinne liegt dann bei max. 3,70 m über dem Niveau des OG auf Höhe 295,20 m NN.



4. Das so entstandene Schrägdach sollte so weit über das Niveau des Flachdaches hinausgezogen werden, bis es eine **Firsthöhe** von 297,50 m NN erreicht. Dadurch werden die hohen Dachaufbauten von 3,95 m optisch so reduziert, dass sie den First nur noch um 2,60 m überschreiten.
5. Die um 1,80 m zu hohe EG-Höhe im Saturnentwurf ist angeblich durch die notwendige Einfahrtshöhe bei der **Zufahrt in die Tiefgarage** bedingt. Im Saturnentwurf sind die Höhenverhältnisse bei der Zufahrt klar dargestellt:

Das Straßenniveau bei der Einfahrt liegt auf Höhe 285,80 m NN. Die TG-Einfahrt auf -3,50 m = 285,00 m NN bei einer Rampenlänge von 12,50 m mit 6,4 %.

In der Bau- und Ausbaubeschreibung (BAB) ist auf Seite 17 eine lichte Höhe von 2,10 m und ein Gefälle von 15% in der TG gefordert. Dargestellt ist bei der Einfahrt eine lichte Höhe von 2,90 m statt von 2,10 m. Das Gebäude kann also ohne weiteres um 80 cm abgesenkt werden.

Die Geschosshöhe von 3,50 m Höhe für eine Tiefgarage ist völlig überzogen und entspricht keiner der in letzter Zeit gebauten Tiefgaragen in der Region. Beispiele: Cinecittá Nürnberg, Garage der Deutschen Bahn Nbg.-Hbf., Mercado in Nbg.-Nord. Dort sieht man, dass 2,80 m Geschosshöhe bei gleicher Stützensstellung ohne weiteres möglich sind. Die Garage kann also auf Höhe 283,90 liegen, wenn +/- 0.00 auf 286,70 m NN liegt. Lichte Höhe Einfahrt. 286,70 m - 0,60 m Konstruktion = 286,10 m - 283,90 m = Lichte Höhe 2,20 m. Punkt 2 ist möglich.

6. **Einkaufswagen** im Elektro-Fachmarkt haben längst nicht die Bedeutung wie beim Bau- oder Supermärkten. Sie können deshalb in der Tiefgarage nicht der Grund dafür sein, die Vorteile einer halbgeschossigen Versetzung nicht zu nutzen. Bei einer Reduzierung der Geschosshöhe der TG auf 2,80 m reduziert

sich natürlich auch das Rampengefälle. 1,40 m Höhe : 12,50 Länge = 11,2 %. Zulässig sind 15 %.
 $12,50 \text{ m} \times 15 \% = 1,80 \text{ m}$ Höhe. 1,00 m Höhe : 12,50 m Länge = 8 %. Dieses Gefälle ist z.B. bei der Bahn für Gepäckwagen erlaubt.

Die 1. TG-Ebene muss also bei –2,80 m liegen, die 2. TG-Ebene beim Aufzug auf –3,80 m, die dritte Ebene auf –5,60 m, die 4. Ebene beim Aufzug auf –6,60 m. Bei dieser Ausführung kann auf Laufbänder verzichtet werden, die sonst immer noch besser wären als eine aufwendige Außenrampe.

7. Statt dreier Lagerflächen sollte ein **Zentrallager** auf -4,80m errichtet werden und in die durch den Schwenk des Hauptbaukörpers freiwerdende Grundstücksfläche hin unterirdisch erweitert werden. Fassungsvermögen bei Gesamtfläche $560 \text{ m}^2 \times 4,20 \text{ m}$ Höhe = 2.350 m^3 .

Bei Saturn: OG $274 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ m}$ Höhe = 890 m^3 , 1.UG $277 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ m}$ Höhe = 665 m^3 , 2.UG $245 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m}$ Höhe = 735 m^3 . Insgesamt 769 m^2 und 2.290 m^3 .

8. Die **Sonderflächen** für Sozial- und Büroräume sowie die Werkstatt werden wie bei Saturn im OG untergebracht, jedoch in einem der Nutzung entsprechend niedrigerem Baukörper. Dadurch lassen sich auch die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten.

Volumenvergleich: (ohne Dachaufbau)

Saturn: $57.725 \text{ m}^3 = 100 \%$

Oberirdisch: Baukörper $68 \text{ m} \times 49,50 \text{ m} \times 11,50 \text{ m}$ Höhe = 38.710 m^3
 Rampe $56 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} \times 1,80 \text{ m}$ Höhe = $\underline{705 \text{ m}^3}$
 $39.415 \text{ m}^3 = 100 \%$

Unterirdisch: UG -1 $68 \text{ m} \times 49,50 \text{ m} \times 1,70 \text{ m}$ Höhe = 5.720 m^3
 Rampe $56 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} \times 5,25 \text{ m}$ Höhe = 2.060 m^3
 UG -2 $68 \text{ m} \times 49,50 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}$ Höhe = 11.780 m^3
 $31 \text{ m} \times 11,50 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}$ Höhe = $\underline{- 1.250 \text{ m}^3}$
 $18.310 \text{ m}^3 = 100 \%$

Alternative: $51.130 \text{ m}^3 = 89 \%$

Oberirdisch: Baukörper $55,50 \text{ m} \times 49,50 \text{ m} \times 9,70 \text{ m}$ Höhe = 26.650 m^3
 Flachbau $14 \text{ m} \times 37 \text{ m} \times 7,70 \text{ m}$ Höhe = $\underline{3.990 \text{ m}^3}$
 $30.640 \text{ m}^3 = 78 \%$

Unterirdisch: UG –1.1 $60 \text{ m} \times 19 \text{ m} \times 2,80 \text{ m}$ Höhe = 3.200 m^3
 UG –1.2 $70 \text{ m} \times 19 \text{ m} \times 3,80 \text{ m}$ Höhe = 5.050 m^3
 Lager $63 \text{ m} \times 17 \text{ m} \times 4,80 \text{ m}$ Höhe = 5.140 m^3
 UG –2.1 $71 \text{ m} \times 19 \text{ m} \times 2,80 \text{ m}$ Höhe = 2.430 m^3
 UG- 2.2 $79 \text{ m} \times 19 \text{ m} \times 2,80 \text{ m}$ Höhe = 4.200 m^3
 VF $14 \text{ m} \times 12 \text{ m} \times 2,80 \text{ m}$ Höhe = $\underline{470 \text{ m}^3}$
 $20.490 \text{ m}^3 = 112\%$

Diese Aufstellung beweist, dass die Alternative keinesfalls zu Mehrkosten führen kann.