

# ELEKTRO - FACHMARKT SATURN AM KULTURFORUM FÜRTH

**ALTERNATIV - PLANUNG**



**DER BÜRGERINITIATIVE**

Trotz der ganz grundsätzlichen Bedenken, die in der Stellungnahme der Bürgerinitiative bereits seit Juli 2004 dargelegt wurden und heute noch gültig sind, hat die Initiative als evtl. Kompromiss zur Planung des Investors eine Alternativ- Planung in mehreren Phasen vom Dezember 2004 bis zum 26.04. 2005 ausgearbeitet, die gravierende Veränderungen beinhaltet, ohne den Interessen der Firma Saturn zu schaden, jedoch wesentliche städtebauliche, gestalterische und funktionale Vorteile hat.

Die Gedanken der Bürgerinitiative wurden in mehreren Gesprächen mit der Stadtverwaltung am ... sowie in der Presse und im regionalen Fernsehen ....auch der Öffentlichkeit vermittelt.

Es ist vollkommen unverständlich, dass auf die Einwände der Bürgerinitiative in der Tischvorlage der Verwaltung vom 10.05.2005 überhaupt nicht eingegangen wurde. Auf Seite 5 dieser Tischvorlage wird der 29.04.05 als eine Art "Redaktionsschluss" genannt. Die Argumente der Bürgerinitiative sind seit Wochen vorher bekannt gewesen. Die Initiative lässt deshalb juristisch prüfen, ob durch die Nichtbeachtung Ihrer Einwände nicht ein so gravierender Formfehler vorliegt, dass der Auslegungsbeschluss des Stadtrates aufgehoben werden muss.

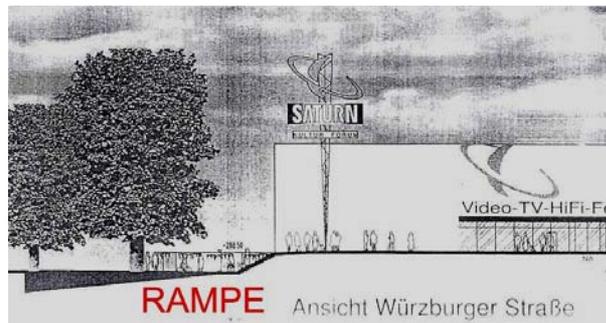
## Stellungnahme zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Der grösste Mangel der bisherigen Planung besteht in der **Abriegelung** des mit öffentlichen Mitteln geförderten **Kulturzentrums** durch eine viel zu hohe und bedrängende Parallelwand.

### 1. Problem: **Rampe der Tiefgarage** vom 1. zum 2. Untergeschoss

Diese ausserhalb des Gebäudes gelegene Rampe ist allein wegen ihrer Bauform aufwendig zu bauen (Radien, nötige Spundwände), weil sie direkt an der Grundstückgrenze gelegen ist, und sie gefährdet den Wurzelbereich der geschützten Bäume.

Durch die Rampe entstünde eine **2,30 m hohe Mauer** an einer städtebaulich sehr empfindlichen Stelle der geschützten Bäume. Unnötiger Weise wird diese für die Tiefgarage notwendige Mauerhöhe auch noch bis zum Gebäudeende fortgesetzt, nur um im Untergeschoss den Verkauf von Autoradios unterzubringen. Dafür könnten auch einige der ohnehin zu vielen Stellplätze entfallen.



Innerhalb der Tiefgarage wäre die Rampe zum 2. Untergeschoss ebenfalls äusserst problematisch, weil sie zu **Orientierungs-Schwierigkeiten** bei den autofahrenden Kunden führen muss. Jeder Kunde wird zuerst im 1. UG eine Such-Runde drehen, um erst dann den Weg zum 2. UG zu suchen. Dabei **kollidiert** er mit Fahrzeugen der Neuankömmlinge. Diese Probleme sind auch durch deutliche Beschilderung nicht lösbar und können nicht im Sinne des Investors sein. Denn die Befahrung einer so langen Rampe im Gegenverkehr würde sicher einige **Kunden** von der Benutzung **abschrecken**.

## 2.Problem: **Traufhöhe** der Attika

Die Aussenkanten des Flachdachs können im Konstruktionsbereich ohne Problem so gebrochen werden, dass durch eine leichte Dachkonstruktion an der Traufe die **Traufhöhe** um mind. **1,50 m reduziert** werden kann.

Das **Eingangsniveau** in den geplanten Fachmarkt soll mit +/- 0,00 auf der Meereshöhe von 288,50 über NN liegen, die schützenswerte Baumgruppe liegt auf Höhe 286,70. Die Differenz beträgt somit **1,80 m**. Die Höhe des Hofes vor dem Kulturforum liegt auf der Höhe 286,64, also etwa auf der Höhe der Bäume. Es besteht keinerlei Grund, warum der Fachmarkt höher liegen muss als das ihn umgebende Gelände, das um diese Höhe erst aufgefüllt werden müsste.

Es ist also möglich, die Höhe des Gebäudes um  $1,50\text{ m} + 1,80\text{ m} = \mathbf{3,30\text{ m}}$  zu reduzieren. Dies entspricht einem vollen Normal- Stockwerk und damit der **Traufhöhe von 294,90 m**. Diese Höhe ist im Bebauungsplan festzusetzen, nicht die interne Höhe von bisher 9,70 m, die sich auf die falsche +/- 0,00 Höhe des Investor-Planes bezieht.

Hinweis: Die Höhe von 294,90 m liegt somit etwa auf der Traufhöhe des Gebäudes Würzburger Str.2 mit der Traufhöhe 295,18 m.

## Erläuterungen zur Alternativ- Planung

Ziel der Alternativ-Planung ist es, die gravierenden Mängel der Investorplanung zu beheben oder wenigstens zu vermindern und damit gleichzeitig für die Stadt Fürth eine **Langzeitlösung** für die derzeitige ungelöste städtebauliche Situation an diesem Platz zu schaffen.

Dazu gehört auch, dass an dieser Stelle ein Gebäude entsteht, das auch einmal neue und **andere Nutzungen** aufnehmen kann. Dies bedeutet, dass die Fassaden geöffnet werden können und Rettungswege für kleinteiligere Nutzungen möglich sind. Dieses Ziel müsste auch dem Investor entgegen kommen, weil bei einer späteren Aufgabe dieses Standortes die **Immobilie besser vermarktbar** ist.

### Städtebau:

Um die Abriegelung des Kulturzentrums durch den Fachmarkt zu vermeiden, bietet sich eine einfache Lösung an:

**Der gesamte Baukörper wird innerhalb des Grundstückes so gedreht**, dass das rechteckige Gebäude nicht mehr parallel zu den Schlachthofgebäuden und der nicht mehr vorhandenen alten Würzburger Strasse steht, sondern der neu gebauten Kapellenstrasse folgt.

Durch diese Massnahme werden ganz andere städtebauliche Räume geschaffen, die in erster Linie die Abriegelung des Kulturforums beenden und einen **Blickkontakt vom und zum Foyer** des Kulturforums von und zum öffentlichen Raum an der Würzburger Strasse ermöglichen.

Die Parallelstellung zur Kapellenstrasse führt zu einer neuen Strassenraumbildung mit den heute isoliert gegenüber stehenden Wohngebäuden.

Die Drehung hat aber auch Vorteile auch für den Investor:

- Der Eingangsbereich zum Fachmarkt wird aus Richtung Billiganlage viel früher und besser erkannt.
- Die Untergeschosse wenden sich von den Versorgungsleitungen in der alten Würzburger Strasse ab, Spundwände können entfallen.
- Die Untergeschosse wenden sich von den geschützten Bäumen ab und lassen deren Wurzeln viel mehr Freiraum als die im Investor- Entwurf geplante TG-Rampe.

### Sonneneinstrahlung:

Im Gegensatz zum Investorentwurf verbessert sich durch die niedrigere Traufhöhe und durch die Drehung des Gebäudes die Besonnung des Kulturforums wesentlich:

Im ganzen Sommerhalbjahr wird das Foyer von 14:30 Uhr bis mind.17:30 Uhr von der Sonne erreicht.

## Nutzungsergänzungen:

Zur besseren Integration des Marktes in die Umgebung, werden folgende Ergänzungen vorgeschlagen:

- Zweigeschossiges Cafe- Bistro mit Terrasse unter den geschützten Bäumen mit Aussentreppe zur Terrasse im 1.OG. Das Cafe kann nach Bedarf mit oder ohne Zugang zum Fachmarkt betrieben werden. Es hat in jedem Fall eine attraktive Lage und kann zu Synergien mit U-Bahn, Fachmarkt und Kulturforum führen.
- Ecke zum Forum: Treppe nur zur Tiefgarage und Drehen der Kunden- Aufzüge, überdachte Zugänge von aussen an beiden Seiten. Gleichermassen attraktiv für Marktkunden und Forumbesucher, die ja auch identisch sein können und sollen.
- Erweiterung der Verkaufsflächen im EG gegenüber Foyer des Forums für Mehrzecknutzungen auch in Kooperation mit den Einrichtungen des Forums.

## Funktionalität, Flächenbilanz, Baukonstruktion:

Das Konstruktionsraster des Investor- Entwurfes wurde bei der Alternative ungeprüft übernommen. Innerhalb dieser Abmessungen wurden folgende Bereiche geändert:

### VERKAUFSFLÄCHEN

Erdgeschoss:

- Herausnahme sämtlicher Fluchttreppen, weil alle Fluchtwege direkt ins Freie geführt werden können, dadurch Gewinn von ca 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Verlust von ca 240 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen über der Einfahrtsrampe.
- Gewinn Cafe bei Bäumen 45 m<sup>2</sup>.
- Gewinn Vorführraum beim Forum 35 m<sup>2</sup>.

Bilanz:  $140-240+45+30 = -20 \text{ m}^2$  Verlust Verkaufsflächen.

Obergeschoss:

- Herausnahme sämtlicher Fluchttreppen, weil alle Fluchtwege direkt über Aussentreppen ins Freie geführt werden können, dadurch Gewinn von ca 178 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Zurücksetzen der Längsfassaden um 1,50 m für Fluchtbalkone, dadurch Verlust von 103 m<sup>2</sup>.
- Herausnahme des Flurs vor der Ladezone, dadurch Gewinn von 18 m<sup>2</sup>.

Bilanz:  $178-103+18 = +93 \text{ m}^2$  Gewinn Verkaufsflächen

Untergeschoss:

Autoradio:  $112-57 = 55 \text{ m}^2$  Verlust Verkaufsflächen

## Tiefgarage, Anlieferung

Der Funktionsablauf der Tiefgarage ist im Alternativ- Entwurf ganz anders organisiert. Die Zufahrt liegt an derselben Stelle auf derselben Höhe -3.50 m. Nach Durchfahrt durch das 1. Parkdeck wird jedoch nicht die TG nach rechts in einer eigenen Rampe verlassen, sondern man fährt am Ende der 1. Fahrbahn nach links zum 1,60 m tiefer liegenden Parkdeck auf Höhe -5.10 m und dann entweder an deren Ende zur Ausfahrt auf Höhe -4.90 m oder ins tiefer liegende Parkdeck auf Höhe -6.70 m und weiter. Die ganze dem Gebäude vorgelagerte Rampe kann somit entfallen.

Beim Investor- Entwurf liegen Einfahrt und Ausfahrt auf derselben Höhe -3.50 m. Dies ist ungünstig für die Höhe der Anlieferung, weil diese nach der hohen TG- Ausfahrt zu steil wird und die nötige lichte Höhe bei der Unterfahrung des Erdgeschosses nicht möglich ist.

## Fassaden- und Dachgestaltung:

Die vorgeschlagenen Massnahmen, die Traufhöhe des Gebäudes deutlich zu reduzieren, haben auch wesentliche gestalterische Vorteile. Das niedrigere Gebäude wirkt bei gleicher Länge optisch noch niedriger als es ist. Durch die Zurücksetzung der beiden Längs- Seiten für Fluchtbalkone im Obergeschoss werden die Längsseiten deutlich horizontal gegliedert. Dadurch wird das Erscheinungsbild nochmals niedriger.

Das vorgesehene grosse Walmdach ist als Leichtkonstruktion in Stahl oder Holz nicht teurer als die vorgesehene Stahlbeton- Konstruktion. Dies hat sich bei zahlreichen Gewerbehallen, bei Sporthallen und z.B. auch bei der Stadthalle Fürth immer wieder bewiesen. In dem Volumen des Daches lassen sich viele haustechnische Anlagen, vor allem für Lüftung und Kühlung besser unterbringen als Aufbauten auf einem Flachdach. Flachdächer sind ausserdem wartungsintensiver.

Das Walmdach ist so flach geneigt, dass es von den umgebenden Strassen aus gar nicht sichtbar wird. Aus grösserer Entfernung z.B. aus Richtung Billiganlage wirkt es wie eine Markthalle, was ein moderner Fachmarkt ja auch ist und wie er zu Recht auch von Saturn genannt wird.

Der Elektro- Fachmarkt braucht angeblich nicht viele transparente Aussenflächen. Dies soll jedoch auch im Sinne des Investors nicht dazu führen, die Aussenflächen weitgehend zuzubetonieren. Es kann dann bei einer anderen Verkaufsideologie oder bei Verkauf für andere Nutzungen nur mit grossem Aufwand eine Änderung erfolgen, der Wert der Immobilie sinkt.

Aus diesen Gesichtspunkten sollten alle in den Ansichten dargestellten blauen Flächen in Leichtbauweise gerastert hergestellt werden, damit sie jederzeit austauschbar sind. Im Erdgeschoss können diese Flächen auch als Werbeflächen dienen, die im Inneren geschlossen sind.

## AUSSENWERBUNG

Die Ladenschlusszeiten verschieben sich immer stärker in die Abendstunden und damit auch die Hauptumsätze. Ein Elektro- Fachmarkt macht sicher im Winter höhere Umsätze als im Sommer. Der Investor sollte sich deshalb gut überlegen, ob es nicht sogar

äusserst sinnvoll wäre, gerade deshalb das Haus selbst leuchten zu lassen und die Kunden und Waren bei Kunstlicht im Markt als beste Werbung zu nutzen. Elektromarkt und Licht passt gut zusammen.

Der gewählte Standort an einem Verkehrsknoten eines ganzen Ballungsraumes, an dem täglich Tausende vorbeikommen, braucht keinen Werbepylon. Der Markt wirbt für sich selbst. Eine gemeinsame Werbung von Saturn für das Kulturforum missversteht die teils unterschiedlichen Besuchergruppen. Es wird deshalb vorgeschlagen, am Schnittpunkt zwischen beiden Institutionen eine grosse Wasserfontäne aufzustellen und deren Wasserablauf als offene Wasser- Rinne in das Kulturforum hineinzuführen.

Diese **Fontäne** bildet auch am Tag einen Blickfang, der sich einprägt und an dem man ortsunkundigen Leuten erklären kann, wie sie zu Saturn oder Kulturforum finden können. Das Element Wasser ist ein Hinweis auf die Nähe zur Rednitz, die ein ortsunkundiger Verkehrsteilnehmer auf der Max- Brücke oder ein U- Bahn- Benutzer gar nicht wahr nimmt. Der Lärm der Fontäne lenkt vom Verkehrslärm ab und macht damit den Aufenthalt vor beiden Institutionen angenehmer.

Fürth, 16.06.2005