



**SPD**  
Stadtrats-  
fraktion

**SPD**  
Würzburg  
Mitte

Freitag  
**14.06.**  
**15:30**  
Treffpunkt  
Wagnerplatz

**FRAKTION VOR ORT**

# WOHNEN IN GROMBÜHL - SOZIAL UND MODERN

Rundgang durch das Bossi-Viertel mit Hans Sartoris, Stadtbau Würzburg; Alexander Kolbow, Fraktionsvorsitzender; Freya Altenhöner, Vorsitzende WürzburgSPD usw.

**FÜR WÜRZBURG.  
FÜR DICH.**

[SPD-FRAKTION-WUERZBURG.DE](http://SPD-FRAKTION-WUERZBURG.DE)  
[SPD-WUERZBURG.DE](http://SPD-WUERZBURG.DE)

# Projektbeschreibung

## Das Besondere des Projekts

Die zehn Neubauten ersetzen nicht mehr sanierungsfähige Zeilenbauten aus den 1940er und 1950er Jahren und sind Impulsgeber für die Revitalisierung des Stadtteils „Grombühl“.

Durch geschickte Anordnung und verträgliche Ausnutzung entstanden 9.841 qm Wohnfläche, **3.041 qm mehr** als in der Altbebauung.

Die ehemals ausschließlichen „**Kleinstwohnungen**“ weichen einem **Wohnungsmix von 1- bis 5-Zimmer** Wohnungen.

Der städtebauliche Entwurf aus individuell rhythmisierten Grundelementen respektiert die umliegende Zeilen- und Blockrandbebauung und interpretiert zugleich die prägende Nachkriegsarchitektur mit ihren geneigten Gründächern neu.

Die Gebäude staffeln sich den Höhenlinien folgend den steilen, nach Norden ansteigenden Hang hinauf.

Sie übernehmen weitgehend die Grundflächen ihrer Vorgängerbauten, jedoch modifiziert durch Vor- und Rücksprünge, wodurch differenzierte Außenräume entstehen.



Luftbild Bestand 04.02.2018



Luftbild Neubauten 17.07.2021

# Projekt-Historie „Planen“

**Juli 2015 bis Februar 2016**  
Architektenwettbewerb  
„Kooperatives Verfahren“

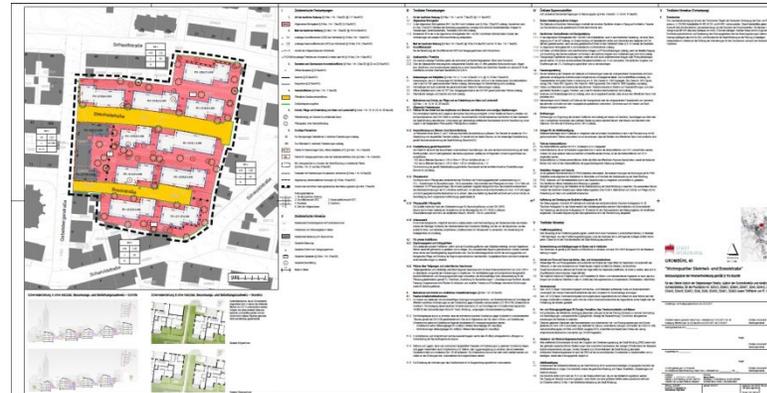


**Mai 2016 bis Juli 2016**  
Entwurf auf Basis der  
Wettbewerbsauslobung

**Florian Krieger**  
Architektur und Städtebau GmbH



**Juli 2016 – April 2017**  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
mit Rechtskraft am April 2017



**05. Juli 2018**  
Eingang der Baugenehmigung



# Projekt-Historie „Abbruch und Geländefreimachung“

Januar 2018 bis Juli 2018  
Abbruch der Bestandsgebäude



Foto © Lisa Farkas



## Architektur und Baukultur

Die Fassade wird durch einen Wechsel aus bodentiefen Loggien- bzw. Fensteröffnungen und solchen mit massiver Brüstung rhythmisch gegliedert und durch Putzfelder unterschiedlicher Körnung akzentuiert.

Die spielerische Weiterführung der Wände in die Dachebene ohne Dachüberstand erzeugt eine monolithische Gesamtwirkung der Baukörper.

## Städtebaulicher Kontext

Durch Vor- und Rücksprünge der Gebäudekubatur wird eine Gliederung im Straßenraum und den Binnenräumen erzielt, räumliche Spannung generiert und die gemeinschaftlichen Freiräume werden gefasst.

Der charakteristische Gebäudeversatz steht wiederum im Zusammenspiel mit Dachneigung und Dachformen.

Die begrünten Sattel- und Pultdächer wechseln entlang einer Firstlinie einander ab und schaffen städtebaulich einprägsame Gebäudefiguren sowie in den Dachgeschossen ganz besondere Räume.



Neubauten Fotos © Lisa Farkas

# Energieeffizienz und Klimaschutz

Beim Rückbau der Bestandsbauten wurden die alten Kunststoff-fenster rezykliert und dem Nutzungskreislauf wieder zugeführt.

Die neuen Fassaden, in monolithischer Bauweise, bestehen aus Mineralwolle gedämmten Hochlochdämmziegeln und mineralischem Außenputz.

Bewusste Entscheidung für den Bau im ENEC-Standard da ein besserer Energiestandard (mit KWL, und zusätzlicher Dämmung) nicht wirtschaftlich darstellbar.

Die nach Norden flach geneigten Dachflächen sind extensiv begrünt. Sie speichern das Regenwasser und verbessern das Mikroklima.

Die stark geneigten Dachflächen auf der Südseite werden für Solarthermie genutzt.



kontrollierter Rückbau aller recyclebaren Baustoffe



optimale Nutzung der Dachflächen

# Freiraumgestaltung und Klimaanpassung

Besonderer Wert wurde aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen limitierten Freiflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis von privaten Mietergärten und gemeinschaftlichen Freiflächen, sowie deren Gestaltung gelegt.

Die Wohnhöfe sind klar von den öffentlichen Flächen abgehoben und bieten den Mietern gemeinschaftlich nutzbare Außenräume sowie den Bewohnern der Erdgeschosse ruhige Privatgärten.

Zudem gibt es über 600 Quadratmeter Spielplatzfläche im Quartier.



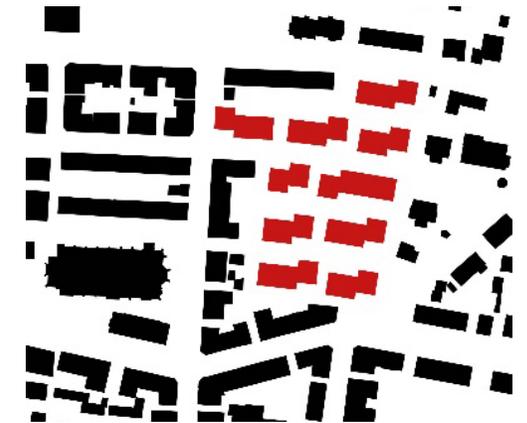
Neubauten Fotos © Lisa Farkas



**Abschlussforum des Modellvorhabens am Donnerstag und Freitag, 7. bis 8. März in Neu-Ulm**

# Kennzahlen Bauen, Abbruch und Neubau

Projektdaten		Vorher	Nachher
Gebäude	Anzahl	10	10
Wohneinheiten	Anzahl	148	146
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	6.800	9.800
Förderanteil		0	50%
barrierefrei	WE	0	146
rollstuhlgerecht	WE	0	2
PKW-Stellplätze	Anzahl	0	75
Bauzeit Abbruch	Januar 2018 bis Juli 2018		
Bauzeit Neubau	August 2018 bis Dezember 2021		



# Kennzahlen Wirtschaftlichkeit

Projektdaten		6/2018	8/2019	5/2023
Entwicklungs-/Planungs- und Baukosten (Grundstück vorhanden)	(Mio. Euro)	41,0	45,1	44,6
Baukosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche	(Euro)	4.160	4.600	4.550
Eigenkapital	(Mio. Euro)	9,2	8,75	12,2
Fremdkapital	(Mio. Euro)	30,5	35,05	31,05
Zuschuss	(Mio. Euro)	1,3	1,3	1,3
<b>Finanzierung</b>				
EOF	(Mio. Euro)	8,5	9,05	9,05
Kapitalmarkt	(Mio. Euro)	22,0	26,0	22,0
Zinssatz EOF-Darlehen	(% p.a.)	0,5/1,75	0,5/1,75	0,5/1,75
Zinssatz Kapitalmarkt-Darlehen	(% p.a.)	2,48	2,48	2,48
<b>Miete/m<sup>2</sup></b>				
EOF (Anerkennungsmiete)	(Euro/m <sup>2</sup> )	10,50	10,90	10,90
Freifinanziert	(Euro/m <sup>2</sup> )	11,00	11,60	11,80
EK-Rendite mit/ohne Grundstückswert	(%)	1,76/1,19	1,40/0,59	1,85/1,47
Risikoloser Basiszinssatz	(%)	1,25	0,5	2,25

## Sozialer Anspruch

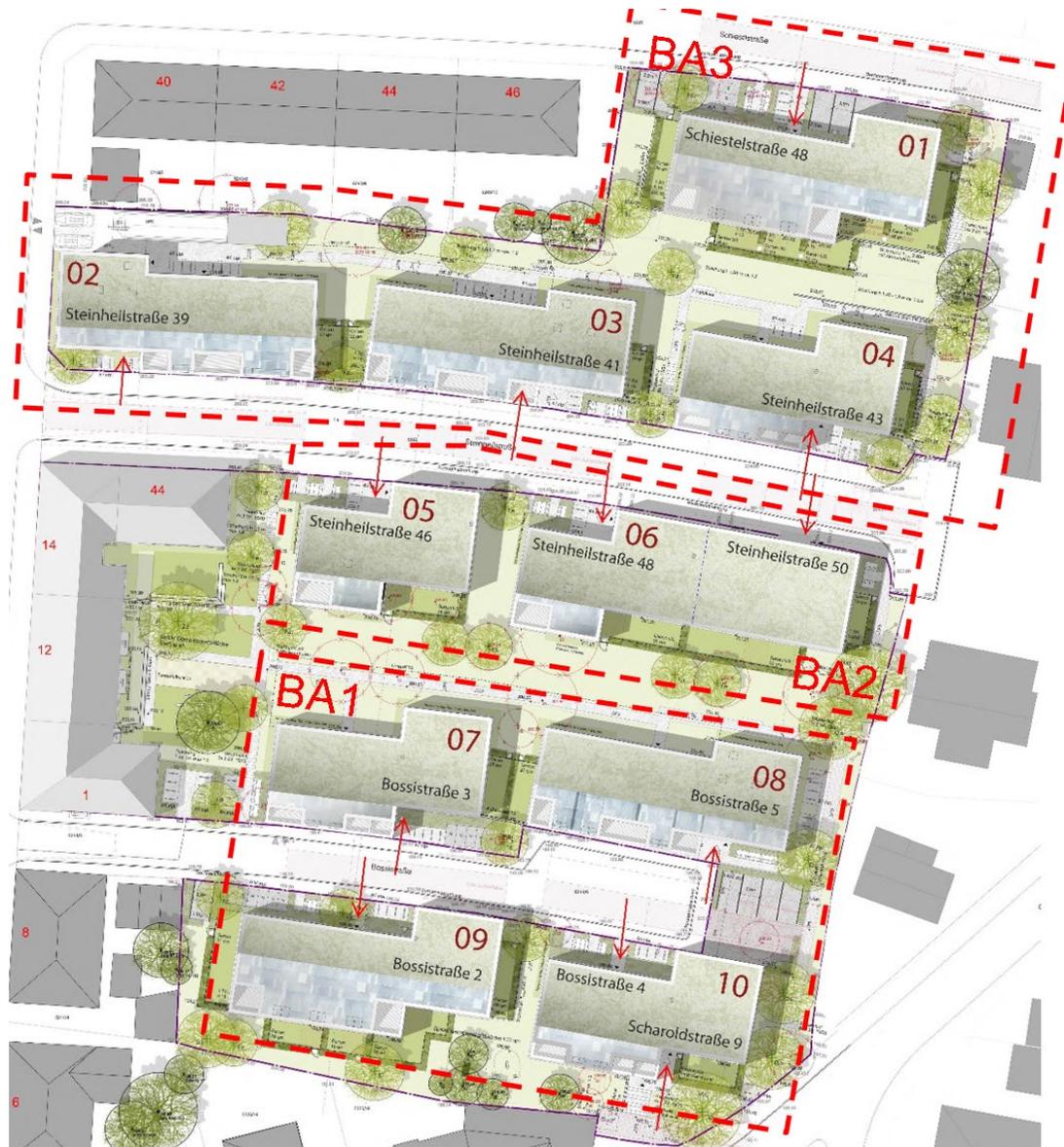
Ein Ziel des neuen Quartiers ist eine ausgewogene demografische und soziale Mischung der Bewohnerschaft.

Dies wird durch einen Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen, barrierefreien und teilweise uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen sowie durch eine Mischung aus 1- bis 5-Zimmer Wohnungen sichergestellt.

Eine Kinderbetreuung, ein Gemeinschaftsraum und ein als Quartierstreiffpunkt gestalteter Platz ergänzen das Angebot.

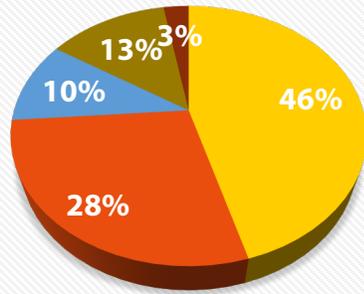


Neubauten Fotos © Lisa Farkas



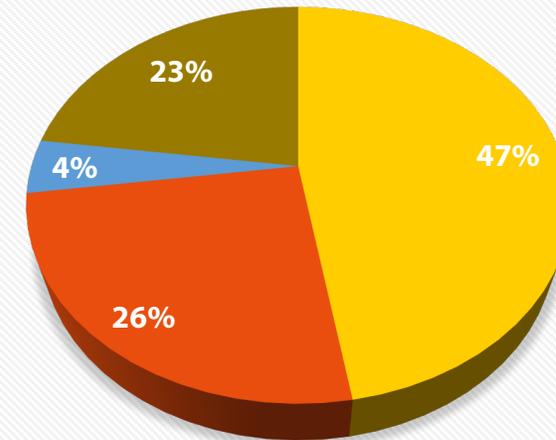
- Einzüge von März 2021 bis Januar 2022
- 1-5 Zimmerwohnungen
- 50% EOF gefördert
- Alle Schichten
- Vorstellung des Projektes an der Uniklinik
- 42WE an Uni-Klinik Mitarbeiter = 29%
- 77% aus Würzburg = 28% aus Grombühl

## Haushaltsgrößen



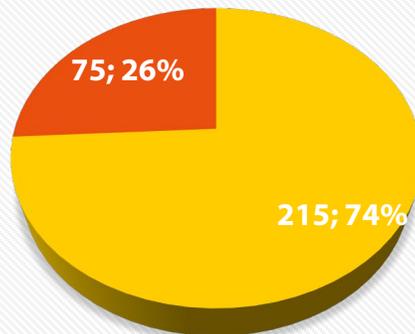
■ 1 Person   
 ■ 2 Personen   
 ■ 3 Personen  
■ 4 Personen   
 ■ 5 Personen

## Haushalte



■ Singles   
 ■ Paare   
 ■ Alleinerziehend   
 ■ Familie

## Mieter



■ Erwachsene   
 ■ Kinder unter 18 Jahre

## Mieten im Bossiviertel

Kaltmieten gefördert:

Vertragsgrundmiete = 10,90 €

EOF 1 = 5,50 €

EOF 2 = 6,50 €

EOF 3 = 7,50 €

Kaltmieten frei finanziert:

alle Etagen außer DG = 11,00 €

DG = 13,00 €

Nebenkosten:

Heizkosten = 0,71 €/m<sup>2</sup>

Betriebskosten = 2,55 €/m<sup>2</sup>

## Beispielwohnungen

Zimmer	qm	Vertragsmiete	Kaltmiete EOF 1	Kaltmiete EOF 2	Kaltmiete EOF 3	Zuschuss Mieter (ca.)	Warmmiete
2	49,73	542,06	273,52			268,54	681,30
	50,98	555,68		331,37		224,31	698,42
	49,73	542,06			375,98	170,44	681,30
ff	49,73	764,00					903,24
4	79,34	864,81	436,37			428,44	1086,96
	79,34	864,81		515,71		349,10	1086,96
	83,14	906,23			623,55	282,68	1139,02
ff	91,05	1002,00					1256,94



**STADTBAU**  
Zuhause in Würzburg





## Modernisierung

- aus 18 werden 25 Wohnungen
- Dachgeschosse ausgebaut, Wohnungen zusammengelegt, deutliche Grundrissänderungen
- alle Wohnungen haben Balkone außer DG
- Waschkeller + Fahrradkeller
- Farbkonzept am Neubau orientiert
- Photovoltaik + Wärmepumpe
- großer Spielplatz im Innenhof
- Mietbeginne 01.09.2024/01.10.2024
  
- 15 Wohnungen bereits vermietet -> Stand 07.06.2024

aktueller Stand 07.06.2024



Stadtteilspaziergang 14.06.2024

# Impressionen „Vorher – Nachher“



Bestand Foto © Lisa Farkas



Neubauten Foto © Lisa Farkas

# Impressionen „Vorher – Nachher“



Bestand Foto © Lisa Farkas



Neubauten Foto © Lisa Farkas

# Impressionen „Vorher – Nachher“



Bestand Foto © Lisa Farkas



Neubauten Foto © Lisa Farkas

# Wirtschaftlichkeit - Zukunft

Vorfertigung und modulares Bauen und Sanierung „Energiesprung“ & „Systemhaus“

- Schneller
- Höhere Qualität durch bewährte, optimierte Details & Bauweisen
- Größere Kostentreue
- Baupartner entwickeln das Projekt von Anfang an mit

Qualität der Quartiers- und Standortentwicklung entscheidet über den Projekterfolg

- Anschlussleistungen Energieversorger
- Logistik und Baustellenandienung
- Baurecht / Naturschutz / Artenschutz / Frischluftschneise / Baugrund



Energiesprung Fotos, Köln  
Fotos © Zeller & v Kölmel Architekten, Köln



Holz-Hybrid mit B&O Würzburg  
Fotos © Lisa Farkas