

**Neubau einer Wohn- und Förderstätte
für 24 blinde / sehbehinderte und mehrfach
behinderte Erwachsene**

in der Kanzler-Stürtzel-Straße 11 in 97318 Kitzingen

durch die Blindeninstitutsstiftung Würzburg

**Vorstellung im Bau- und Umweltausschuss
am 04.07.2024**

Aktueller Stand der Planung



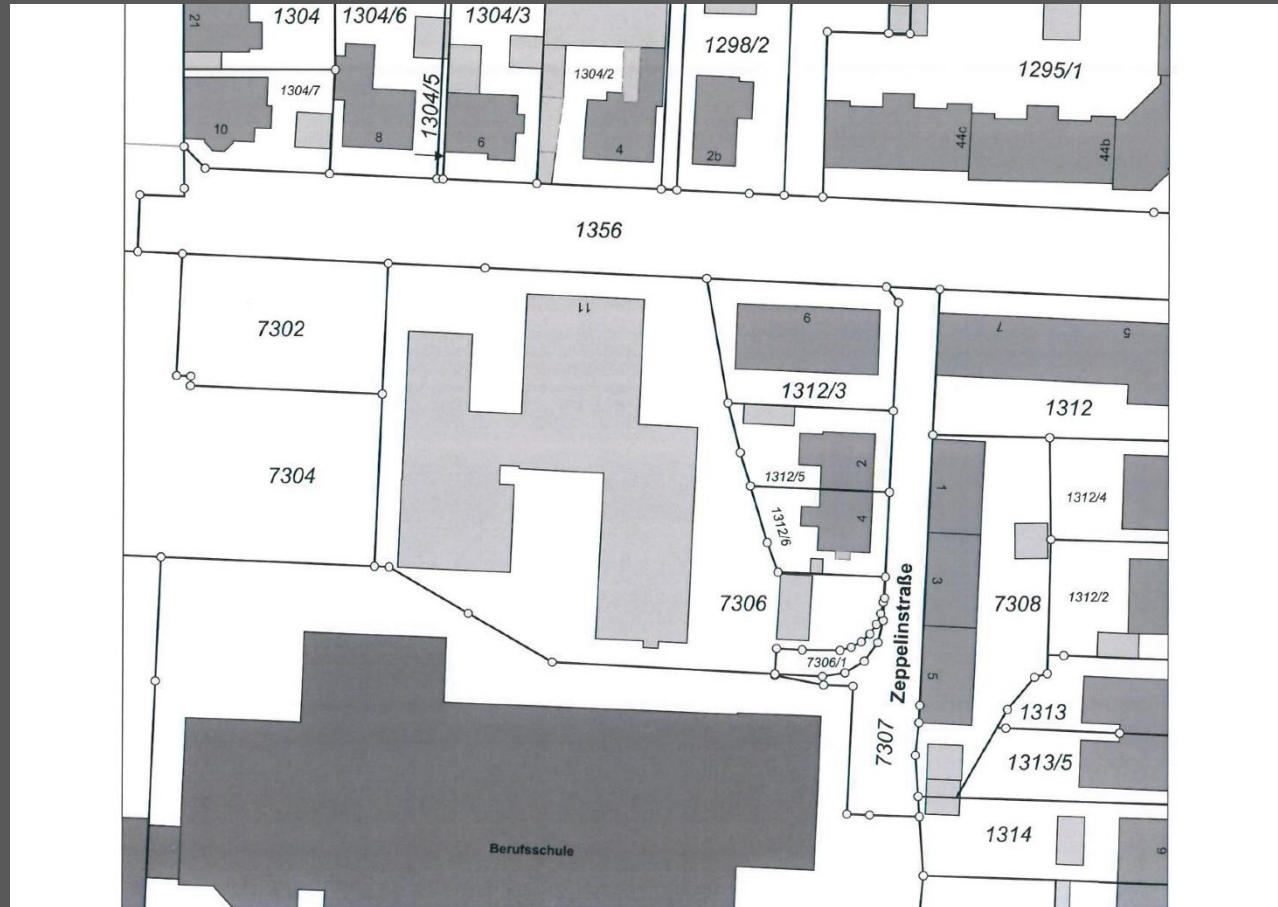
Quelle:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Luftbild Grundstück

Kanzler-Stürtzel-Straße 11 in 97318 Kitzingen
Fl.Nr. 7306 + 7306/1

Frühere Bebauung

Frida von Soden-Haus



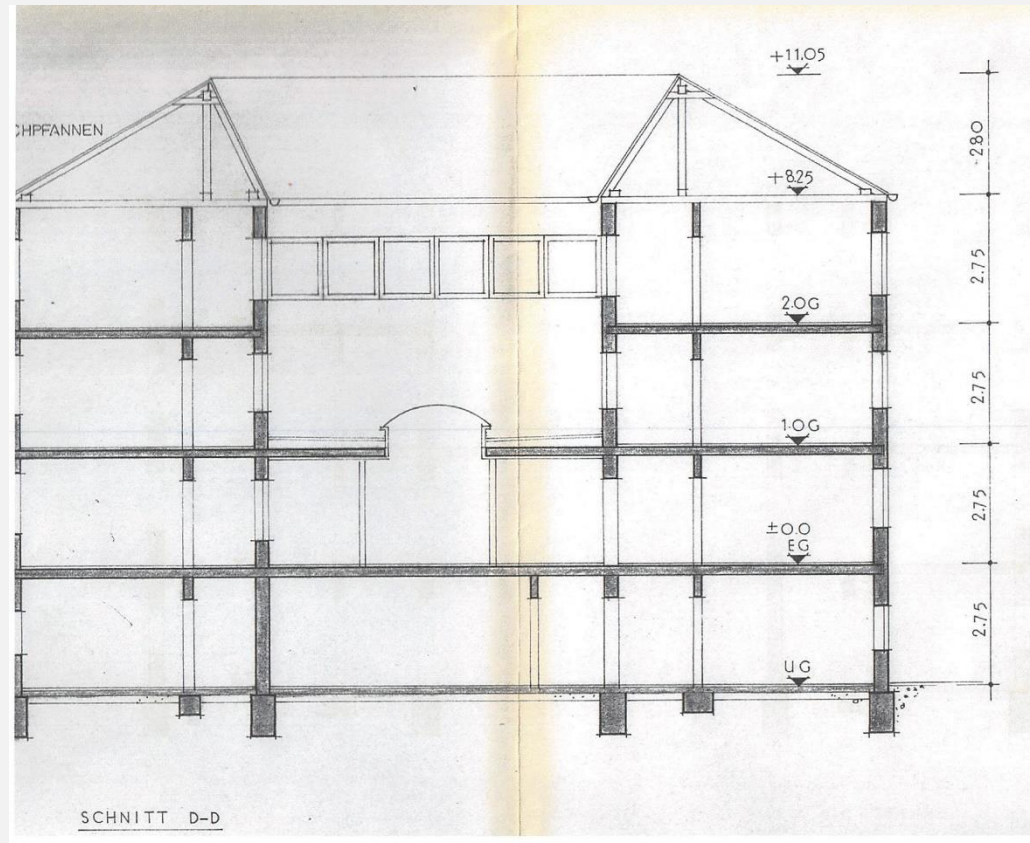
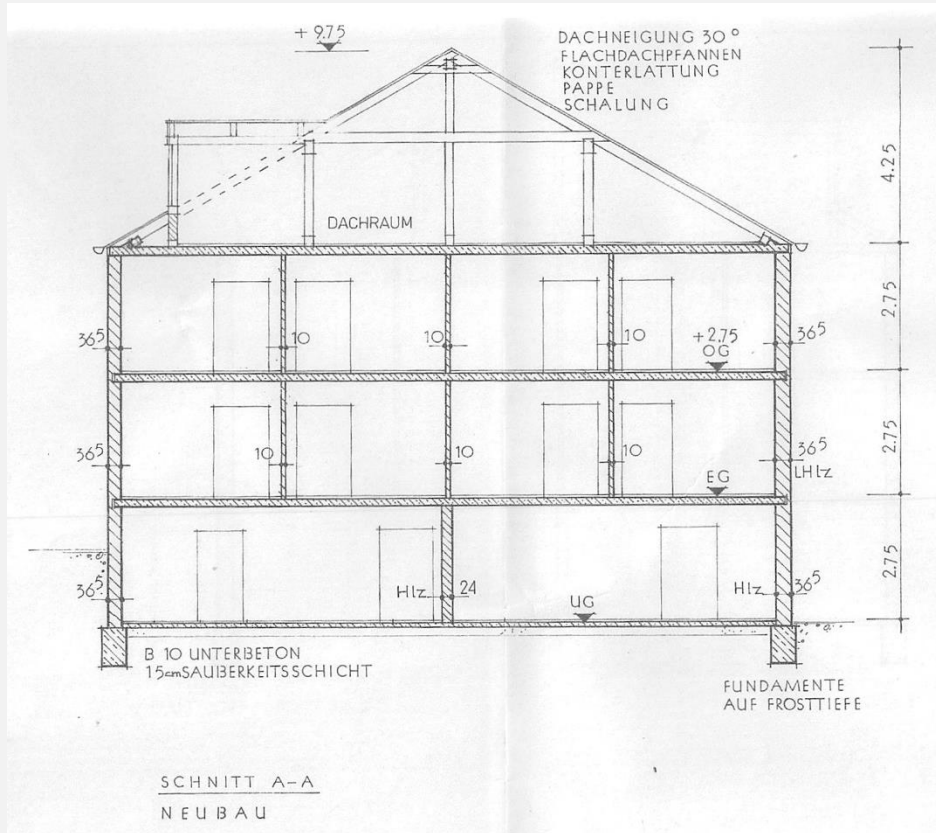
Frühere Bebauung
Frida von Soden-Haus



Quelle:
Die Kitzinger 18.12.2017

Frühere Bebauung

Frida von Soden-Haus



Vormalige Bebauung
Frida von Soden-Haus

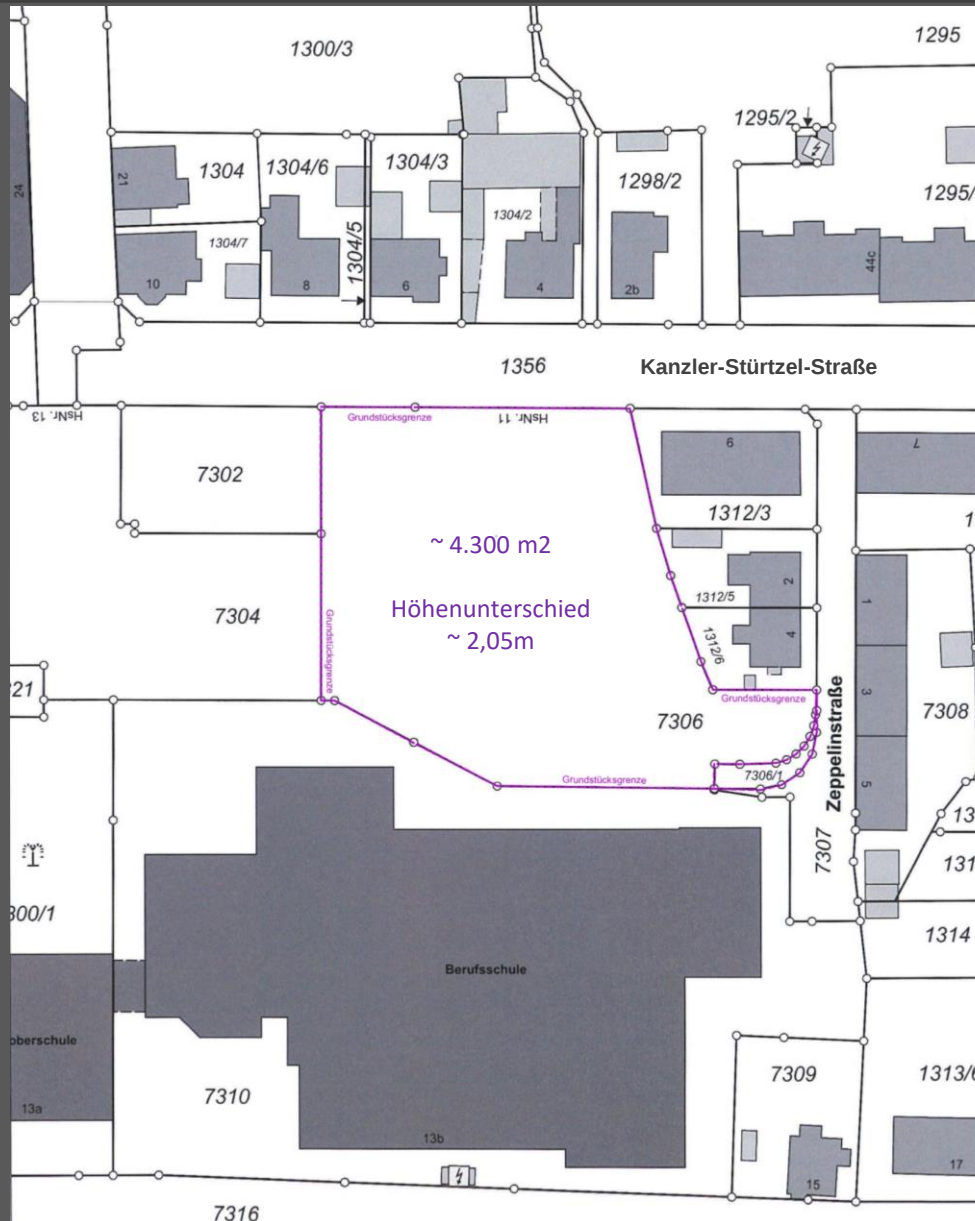
Geplante Bebauung

Blindeninstitutsstiftung Würzburg

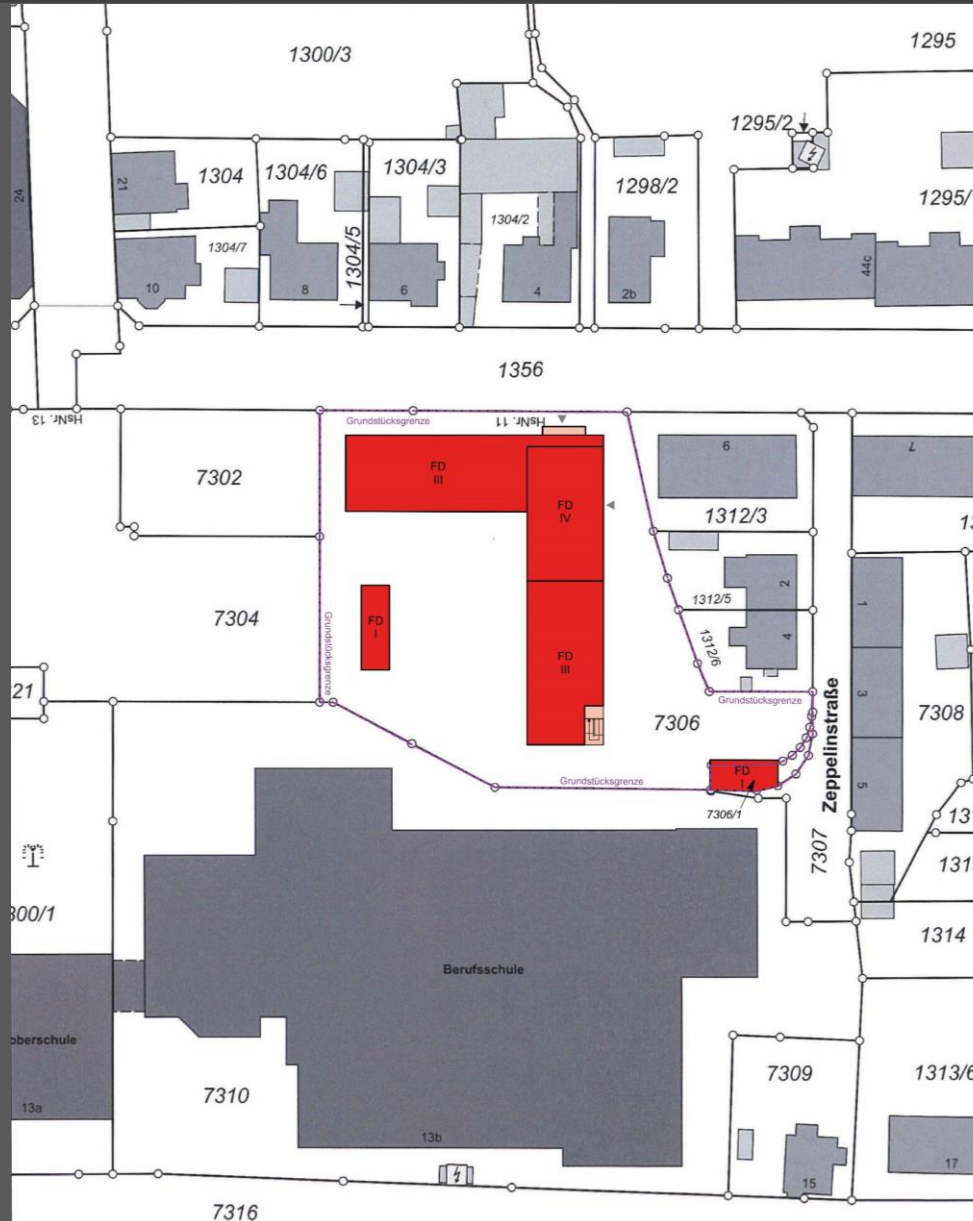
**Neubau einer Wohn- und Förderstätte
für 24 blinde / sehbehinderte und mehrfach
behinderte Erwachsene**

**Sonderbau
Gebäudeklasse 5**

Bauvorhaben und geplante Nutzung



Aktuelle Situation
Baugrundstück
Fl.Nr. 7306 + 7306/1



Lageplan mit Hauptgebäude und Nebenanlagen

Winkelförmiges Gebäude
mit geschütztem Innenhof

Abmessungen

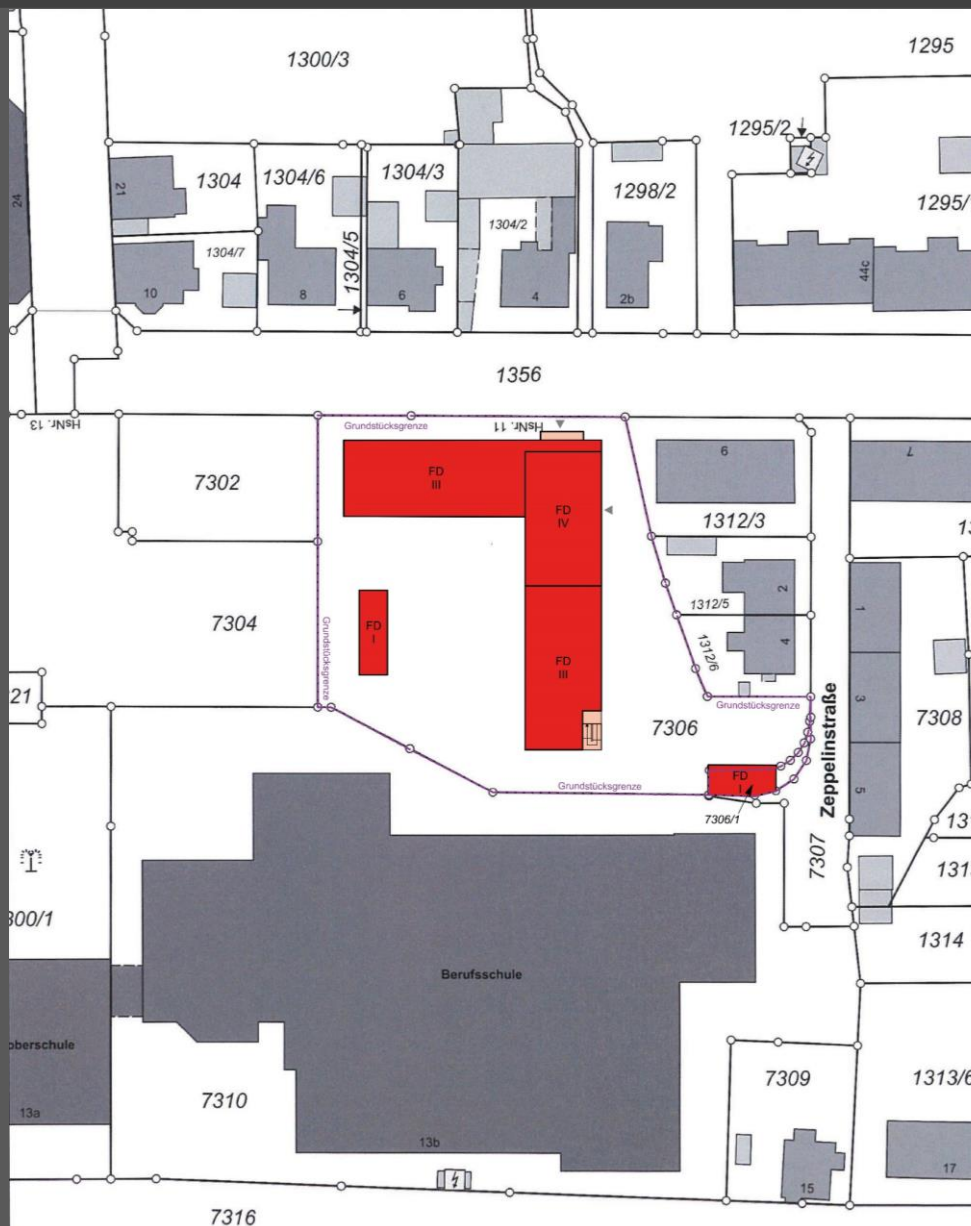
Gebäudelänge West–Ost:
~ 45,65 m

Gebäudelänge Nord–Süd:
~ 54,95 m

Gebäudebreite: ~ 13,50 m

Gebäude Höhe:
Im Mittel 9,42m
Max. 13,965m

Bauflucht des östlichen
Nachbargebäudes wird
aufgenommen



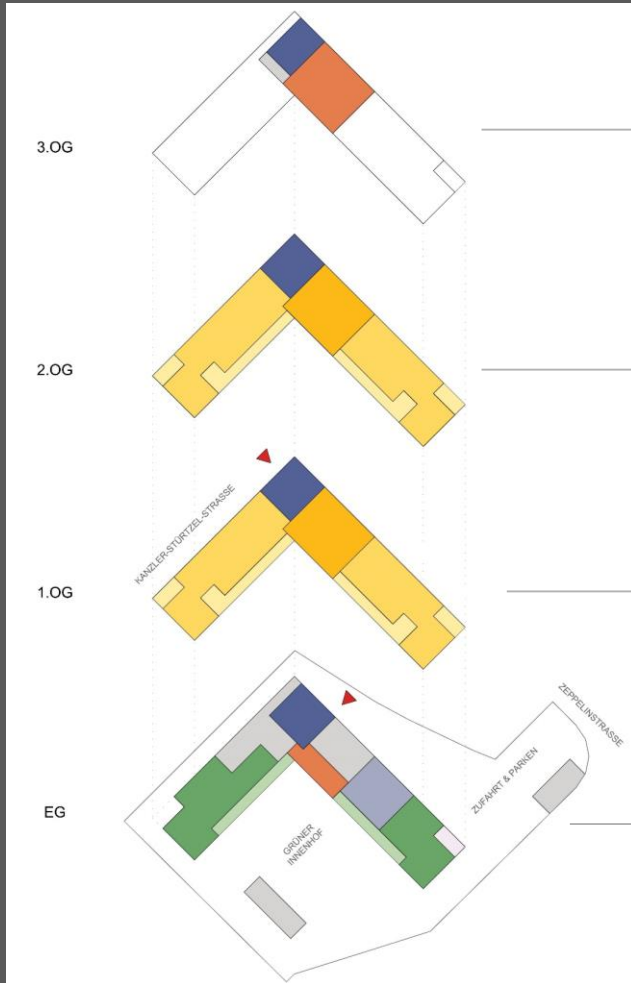
Hauptgebäude

überwiegend
3-geschossige Bauweise
Teilbereich mit
4-geschossiger Bauweise
(zurückgesetztes 3.OG)

Nebenanlagen

1-geschossig

Dächer als Flachdach
Nutzung der Dachflächen
für Photovoltaikmodule



3. Obergeschoss: Therapiebereiche

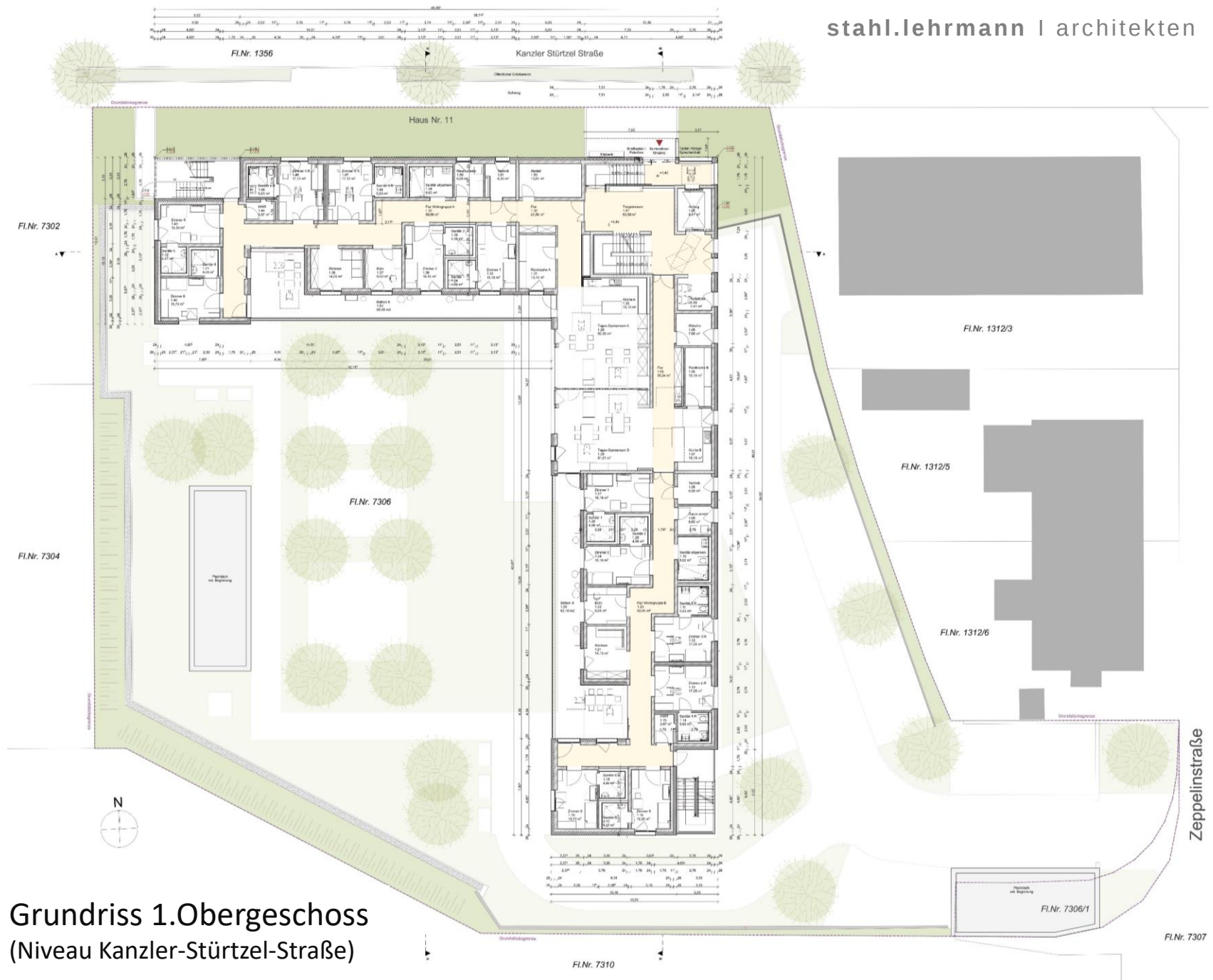
2. Obergeschoss: Wohngruppe 3+4

1. Obergeschoss: Haupteingang Kanzler-Stürtzel-Straße
Wohngruppe 1+2

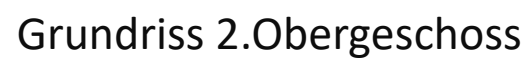
Erdgeschoss: Zugang Parkplatz
Nebeneingang Zeppelinstraße
Förderstätten für die Bewohner
(3x8 Personen)

Zonierung





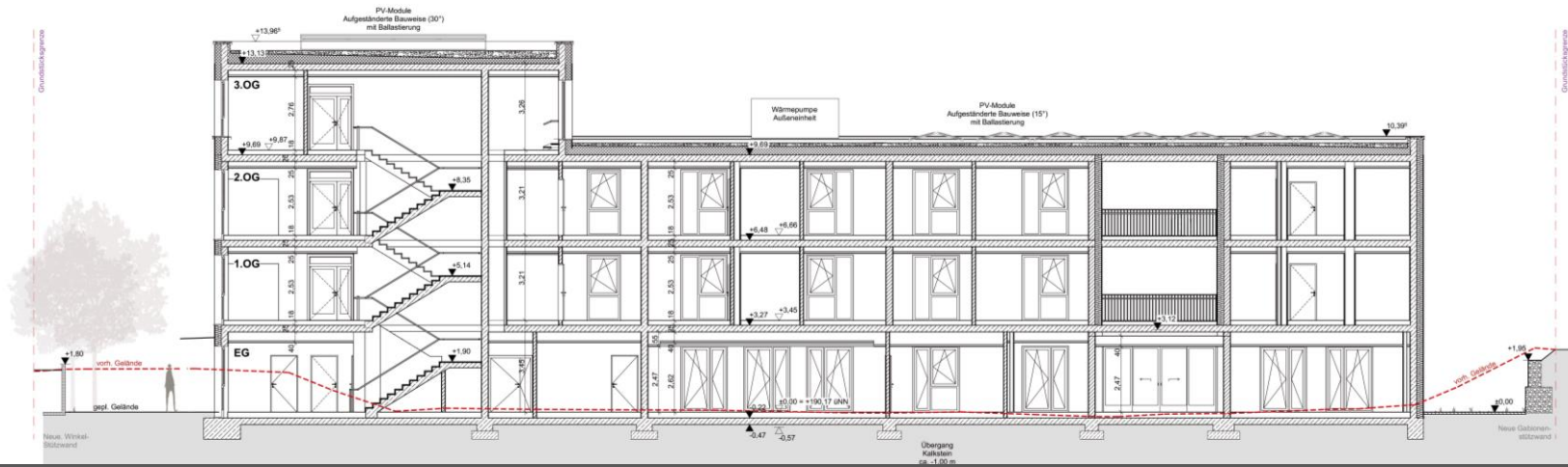
Grundriss 1.Obergeschoss
(Niveau Kanzler-Stürtzel-Straße)







Dachaufsicht



Nebeneingang

Schnitt A



Haupteingang

Schnitt B



Ansicht Nord
(Kanzler-Stürtzel-Straße)



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost

Fassade

Massivbau mit Putzfassade
(WDVS)
mineralische Anstrichsystem

dezente Farbigkeit
im Außenbereich

(warmer Farbton, Ocker-Braun-Töne aus
dem Farbspektrum „Muschelkalk“)
Sockelbereich / Erdgeschoss farbig
abgesetzt

Lamellen

(Einhausung/Sichtschutz)

Vertikale Metallprofile
(nicht brennbar)
farbbeschichtet (grau)

Stahlkonstruktionen

(Geländer, Treppenwangen, Tragstützen)
feuerverzinkt und farbbeschichtet
(grau)



Flachdach

Bekiesung auf Folienabdichtung
mit aufgeständerten PV-Module
(15° / 30° Neigung)
teilweise Betonplatten (Fluchtweg)
teilweise Begrünung

Fenster

Kunststofffenster
mit 3fach-Verglasung

Türen

und großformatige Fenster
mit Aluminiumrahmen

Fenster- und Türenrahmen
farblich einander angeglichen
(grauer Farbton)

Materialität und Farbigkeit
Gebäude





Freiflächengestaltung 1.OG (Niveau Kanzler-Stürtzel-Straße)

Befestigte Flächen

offenfugiges Pflaster
zementreduziert
RC-Rasenwaben

Grünflächen

Standortgerechte Bepflanzung
(u.a. Platanen, Felsenahorn,
Magnolien)
Baumrigolen
Kräuterrasen

Ausstattung

behindertengerechte
Hängematte, Schaukeln,
Rolli-Trampolin
Fallschutzmatten

Stützmauern

Gabionen mit Kalkstein
Ergänzung vorh. Stützma. durch
Sichtbeton-Winkelstützelemente

Freianlagen und Ausstattung



Räumliche Wirkung
(Blick aus Nord-Ost/Kanzler-Stürtzel-Straße)



Räumliche Wirkung
(Blick aus Nord-Ost/Kanzler-Stürtzel-Straße)



Räumliche Wirkung
(Blick aus Nord-West/Kanzler-Stürtzel-Straße)



Räumliche Wirkung
(Blick aus Nord-West/Kanzler-Stürtzel-Straße)



anders sehen

Blindeninstitutsstiftung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Brutto-Grundfläche

BGF: 3.927,44 m²

Bruttorauminhalt

BRI: 14.017,91 m³

Grundflächenzahl

GRZ (I): 0,32

GRZ (II): 0,60

Geschossflächenzahl

GFZ : 0,80

Grundstücksgröße: 4.302 m²

Städtebauliche/Planungsrechtliche Kennwerte

Stellplätze:

PKW

Gefordert:

(gem. GaStellV 1 Stpl. je 12 Betten)

mind. 3 Stpl.

Geplant:

13 Stpl.

Fahrräder

Gefordert :

3 Stpl.

Geplant:

12 Fahrrad-Stpl.

Städtebauliche/Planungsrechtliche Kennwerte

Entwässerungsplanung (bearbeitet durch IB Wohlfromm) „Regenwasser“

Flächenversiegelung so gering wie möglich

-abhängig von Funktion und barrierefreie Nutzung-

- Grüner Innenhof
- Einsatz von versickerungsfähigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengitter, Rasenwaben, wassergebundene Decken)

Flachdächer mit Kiesschüttung

- Zeitverzögerter Abfluss

Regenwasserspeicherung und -nutzung

- Sammeln des Regenwassers aller Dachflächen in einer Regenwasserzisterne (20 m³) zur Regenwassernutzung.
- Kombination mit dem Retentions-Hebeschacht mit integriertem Drosselablauf und einer Baumrigole der gedrosselten Regenwasserabführung.

Gebäudeeinstellung OK FFB (EG) : 190,17m üNN

Maßgebende Rückstauenebene in der Zeppelinstraße = 190,17m üNN

Überflutungsnachweis

Niederschlagswasser



Gebäudehöhe

Ausschnitt Ansicht Nord (Kanzler-Stürtzel-Straße)



