anders sehen
Blindeninstitutsstiftung

Dokumentation: Planungshistorie und Alternativenprüfung

Teilrodung „Sebalder Reichswald“

Projekt	RüD1-a Campus Dachsberg
	Blindeninstitut Rückersdorf Dachsbergweg 1, 90607 Rückersdorf
Ort, Datum	Würzburg, 19.5.2025

Aufgestellt:

Mario Mölter
Stabstelle Bauen und Immobilien

Inhalt

Ausgleichsflächen 2
1. Planungshistorie und Alternativenprüfung 2
1.1 Machbarkeitsstudie/Variantenuntersuchung 2017 2
1.2 Ersatzneubauten Zug-um-Zug 2019 3
1.3 Campus Dachsberg 2024 3
2 Alternative Orte 5
2.1 Zufahrtsbereich 5
2.2 Sensible Wohnbereiche mit geschütztem Außenbereichen. 5
2.3 Quantitativ 6
2.4 Fazit: 6

Ausgleichsflächen

1. Planungshistorie und Alternativenprüfung

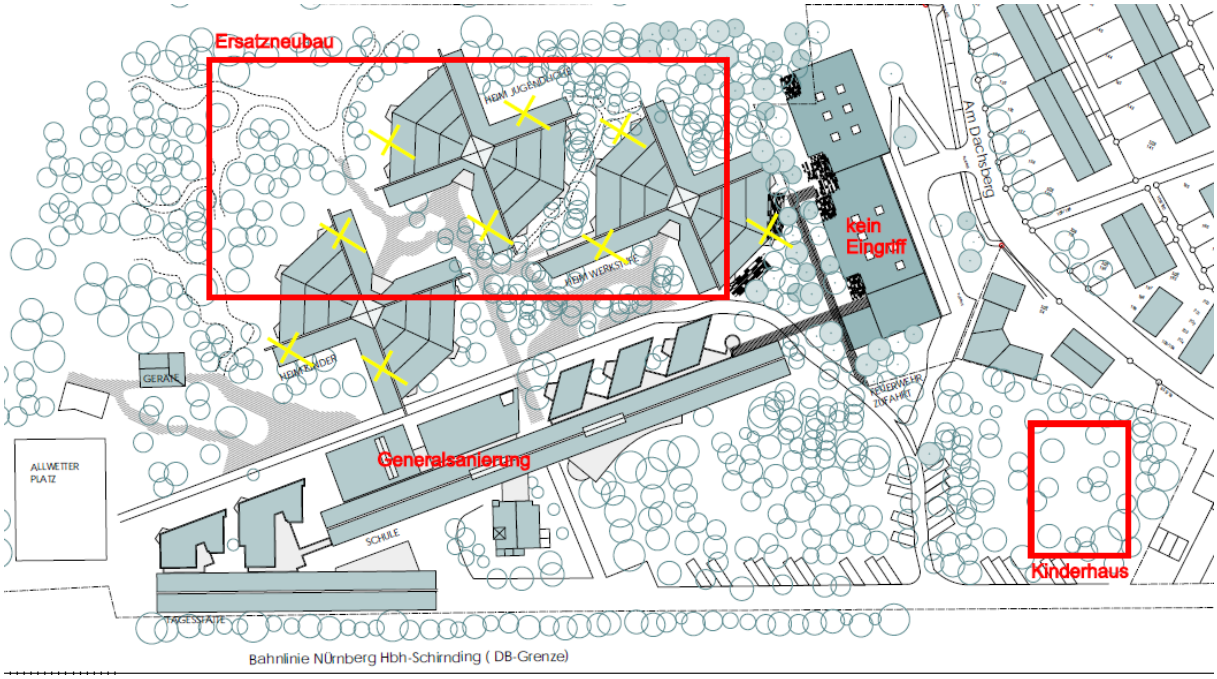
1.1 Machbarkeitsstudie/Variantenuntersuchung 2017

Die bestehenden Gebäude („Sterne“) genügen den aktuellen Anforderungen an Flächenbedarf und -struktur nicht mehr. Nach Erstellung eines Raumprogramms wurden in Abstimmung mit den Kostenträgern vier Varianten untersucht:

- Variante A: Erweiterung der Wohn-/Klassengruppen innerhalb der bestehenden Gebäude
- Variante B: Erweiterung durch Anbauten oder Aufstockungen
- Variante C: Verlagerung von 8 Wohn-/Klassengruppen außerhalb der Gebäude
- Variante D: Abriss und Ersatzneubau

Im Rahmen von Variante B wurden Untervarianten wie horizontale Anbauten und vertikale Aufstockungen geprüft. Aufgrund baulicher und funktionaler Einschränkungen wurde am 28.02.2018 entschieden, die Variante D – Abriss und Ersatzneubau – weiterzuverfolgen.

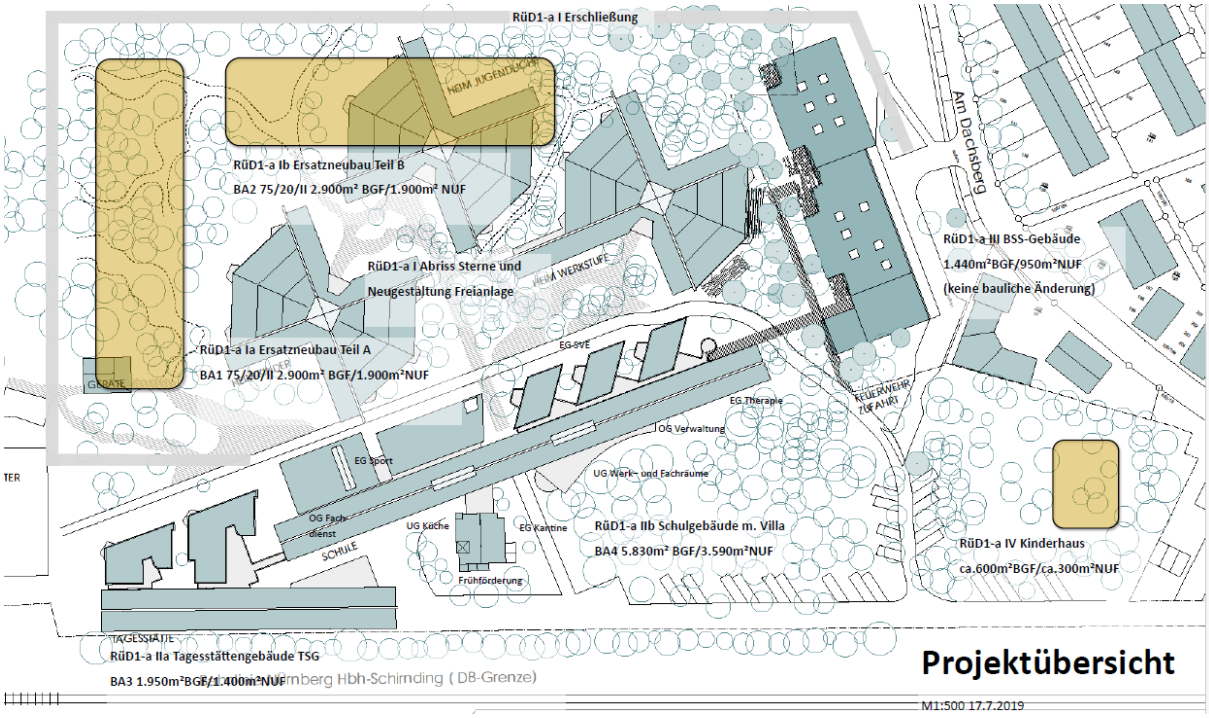
Diese Entscheidung diente auch als Planungsgrundlage für das erste Scoping-Gespräch am 21.03.2019 im Landratsamt.



Planungsgrundlage eines ersten Scoping-Gesprächs im Landratsamt am 21.3.2019

1.2 Ersatzneubauten Zug-um-Zug 2019

Um die Umsetzung bei Vollbelegung realisieren zu können war ursprünglich vorgesehen, die Ersatzneubauten in vier Bauabschnitten kleinteilig nacheinander zu realisieren.



Auszug aus der Bedarfsplanung vom 25.9.2019

Im weiteren Planungsverlauf wurde davon Abstand genommen. Stattdessen sollen die Neubauten in einer Bauphase unmittelbar neben den bestehenden Gebäuden errichtet werden.

Ausschlaggebend waren unter anderem:

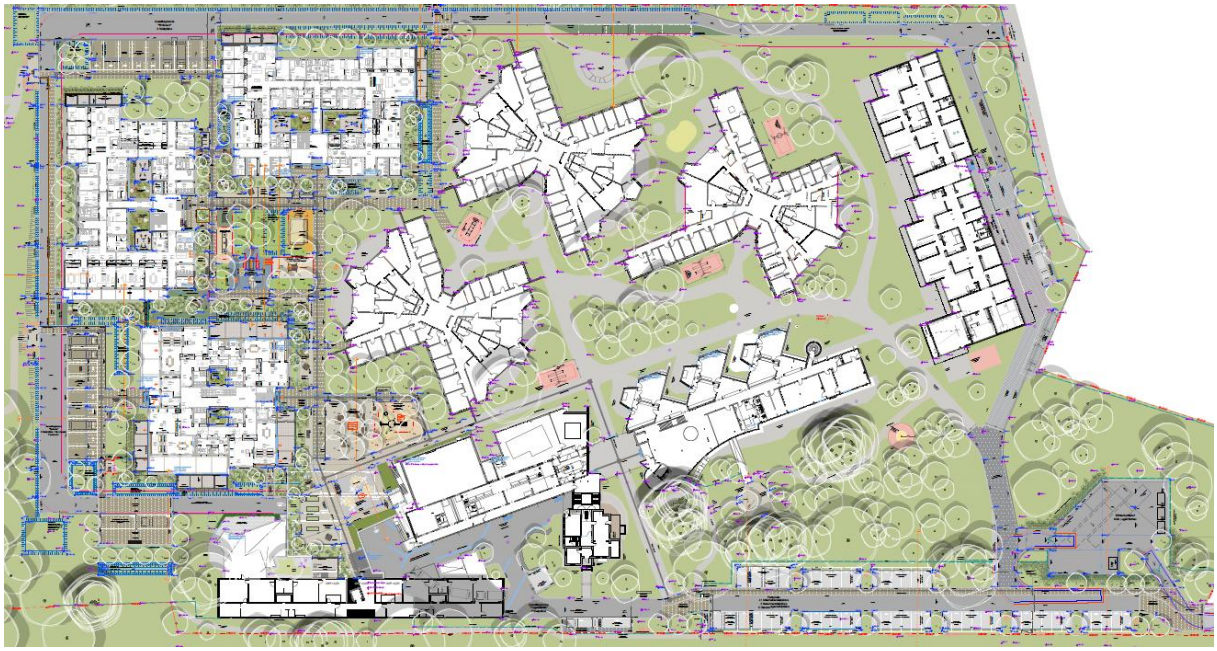
- die lange Gesamtbauzeit durch vier Abschnitte mit aufwändigen Zwischenphasen (Umzüge, Abriss, Provisorien),
- die starke Beeinträchtigung des Alltags der Klient*innen über voraussichtlich 8 Jahre,
- zu erwartende negative Auswirkungen auf die psychosoziale Stabilität der Kinder,
- ein mögliches erhöhtes Abmeldeverhalten,
- eine absehbare urheberrechtliche Auseinandersetzung, die nicht beeinflussbar ist,
- sowie der baulich und technisch mangelhafte Zustand der Bestandsgebäude mit drohendem Ausfallrisiko (z. B. durch Wasserschäden).

1.3 Campus Dachsberg 2024

Die aktualisierte Planung sowie die zugrundeliegenden Erwägungen wurden im zweiten Scoping-Termin am 20.06.2024 vorgestellt.

Stand Scooping 2 20.6.2024

Im weiteren Verlauf wurde die Verkehrsführung optimiert. Dadurch konnte der notwendige Eingriff in die Waldflächen signifikant reduziert werden.



Dies entspricht dem aktuellen Planungsstand Mai 2025.

2 Alternative Orte

Auf Ihre Anregung hin wurde der südöstliche Waldbereich als alternativer Standort für die Ersatzneubauten geprüft.

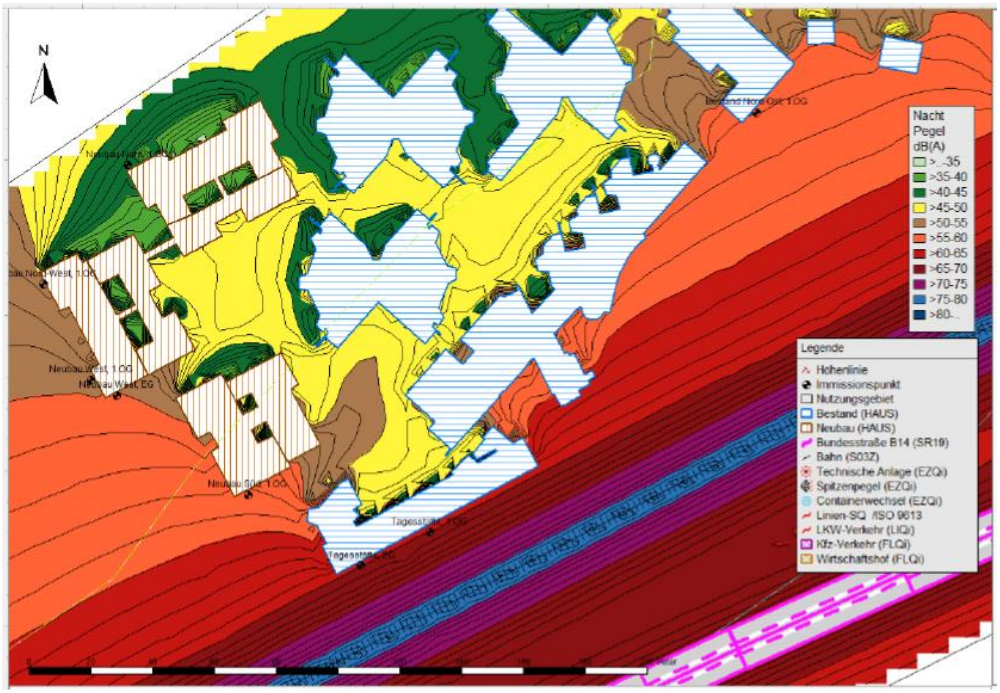
2.1 Zufahrtsbereich

Der südöstliche Bereich ist bereits durch die Hauptzufahrt des Instituts stark in Anspruch genommen. (>450 Fahrzeuge im motorisierten Individualverkehr; Verkehrsgutachten 211-357-A_VU_Rückersdorf-Blindeninstitut_V3 vom 12.6.2024)

Neben der Hauptzufahrt befinden sich daher in diesem Bereich auch die erforderlichen Parkflächen. Zudem müssen hier Logistikfunktionen wie Anlieferung Haustechnik und Müllentsorgung untergebracht werden.

Bei Verlagerung der Logistik sowie der Parkflächen in tiefere Grundstücksbereiche würde der Verkehr innerhalb des Geländes stark zunehmen.

2.2 Sensible Wohnbereiche mit geschütztem Außenbereichen.



Auszug aus Schallschutzgutachten gegen Außenlärm. SV Tasch vom 17.7.24

Durch Bahn- und Straßenverkehr ist dieser Bereich immissionsstark belastet. Derzeit schützen Bestandsgebäude die dahinterliegenden Außenflächen. Ein entsprechender Schutz ließe sich am alternativen Standort auf Grund der erforderlichen Erschließung nicht gewährleisten. Ein sicherer, geschützter Außenbereich („innere Mitte“) für die Klient*innen ist dort nicht realisierbar.

2.3 Quantitativ

Eine zweigeschossige Bebauung, der erforderlichen dazugehörigen Außenbereiche sowie der Funktionsbereiche ist in diesem Bereich ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße quantitativ nicht umsetzbar.

2.4 Fazit:

Die südöstlich gelegene Waldfläche ist als Standort für die Ersatzneubauten schon bereits auf Grund der betrachteten Parameter nicht geeignet.