

Landratsamt Würzburg  
Bauaufsicht,  
Zeppelinstraße 15  
97074 Würzburg

## Umnutzung eines Wohnhauses zu einem schüler selbstverwalteten Kulturzentrum Mainstraße 48, Margetshöchheim, Montessori Trägerverein Würzburg e.V.



architektur  
innenarchitektur  
konzeption  
design

Würzburg, den 16.05.2018 Br/mw

Wie bereits im Vorfeld abgestimmt, erhalten Sie den Bauantrag für die geplante Umnutzung des oben genannten Wohnhauses zu einem Erlebnishaus für Jugendliche. Das Kulturzentrum soll die Selbstverwaltung von Jugendlichen fördern um den Übertritt ins Erwachsenenleben zu unterstützen. Eine nähere Nutzungsbeschreibung finden Sie in der Anlage.

Die baulichen Maßnahmen sind äußerst gering und wurden daher wie besprochen in die Bestandspläne eingezeichnet.

Das Wohnhaus befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, die Nutzungsänderung in eine kulturelle Anlage ist nach §4 BauNVO Abs. 2 Satz 3 zulässig.

Wie aus beiliegender Beschreibung des Montessori-Fördervereins herauszulesen ist, wird das Gebäude von Jugendlichen nicht durchgehend, sondern nur partiell genutzt. Die Nutzung erfolgt tagsüber, eine Abend- bzw. Nachnutzung ist nicht vorgesehen. Die Jugendlichen und die Betreuer besuchen das Haus über den Fahrradweg von der Montessorischule im Kloster Oberzell mit dem Rad. Eine Anfahrt mit Privatauf Fahrzeugen, Bussen oder ähnlichem ist nicht vorgesehen. Der vorhandene Garagenstellplatz mit einem Stellplatz vor der Garage wird dementsprechend nicht oder nur äußerst selten gebraucht und ist völlig ausreichend.

Aus unserer Sicht ist das Gebäude in die Gebäudeklasse 1 einzuordnen und als Sonderbau zu bewerten.

Ein Brandschutzkonzept ist daher erforderlich (*wird nachgereicht*), ebenso eine Sachverständigenprüfung.

Das Gebäude ist zweigeschossig, die Decken sind Holzbalkendecken mit einer unterseitigen Putzlage auf Putzträgermatte. Eine Anfahrbarkeit für die Feuerwehr ist zu jeder Zeit gegeben. Der zweite Rettungsweg wird baulich hergestellt. Das Nebengebäude wird nur zu Abstellzwecken genutzt.

Das Gebäude soll von ca. 20-25 Kindern gleichzeitig genutzt werden. Es handelt sich dabei um Kinder im Jugendalter. Der Unterricht findet am Nachmittag statt.

Da das Gebäude in den Nachtstunden, insbesondere nach 22.00 Uhr nicht genutzt wird, sehen wir nicht die Notwendigkeit eines Immissionsschutzgutachtens.

archicult GmbH  
breunig architekten  
bürgerbräu  
12 büttnerer  
frankfurter strasse 87  
97082 würzburg

fon +49 (0) 931-4 68 83-0  
fax +49 (0) 931-4 68 83-11  
info@archicult.de  
www.archicult.de  
HRB 91 93  
Geschäftsführer  
Roland Breunig, Architekt

USI.-IdNr  
DE250013769

---

archicult GmbH · breunig architekten  
bürgerbräu 12 büttnerer frankfurter strasse 87 97082 würzburg

In die bestehende Sanitärinstallation wird nur geringfügig eingegriffen, alle Anschlüsse ans öffentliche Netz bleiben Bestand. Wir sehen daher ebenfalls keine Notwendigkeit eines zusätzlichen Entwässerungsantrages.

mit freundlichem Gruß



Roland Breunig, Architekt

Anlage: Bauantrag 3-fach



architektur  
innenarchitektur  
konzeption  
design

archicult

archicult GmbH  
breunig architekten  
bürgerbräu  
12 büttnerer  
frankfurter strasse 87  
97082 würzburg

fon +49 (0) 931-4 68 83-0  
fax +49 (0) 931-4 68 83-11  
info@archicult.de  
www.archicult.de  
HRB 91 93  
Geschäftsführer  
Roland Breunig, Architekt

USt.-IdNr.  
DE250013769