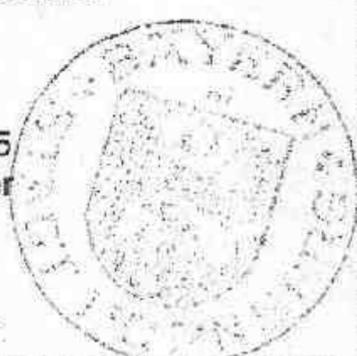



 Amt für
 Geoinformation und
 Bodenordnung

Bauhof 5 * 90402 Nürnberg * Tel.: 0911 / 231 - 7300 * Fax.: 0911 / 231 - 7301

Gemarkung
 Flurstücks - Nr
 Maßstab
 Auftrags - Nr
 Erstellungs - Datum
 ausgestellt durch
 i. A.

Nürnberg-Sebald
 1179 u.a.
 1:1000
 70091
 17.05.2005
 Fr. Lackner



Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte Nürnberg
 Bearbeitungsstand 10/2004

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt werden. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis und die dargestellte Topographie können vom örtlichen Bestand abweichen.



Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

Mu

OBERBÜRGERMEISTER		
20. JULI 2005 / Nr. 810		
<u>VI</u>	1 Zur Kl. A.	3 Zur Stellungnahme
	2 z. A. V.	4 Antwort vor Ab- sendung vorliegen
		5 Antwort zur Unter- schrift vorliegen

BAUREFERAT		
26. JULI 2005 Nr. 793		
<i>M</i>	1 Zur Kl. A.	3 Zur Stellungnahme
<i>stpl</i>	2 z. A. V.	4 Antwort vor Ab- sendung vorliegen
		5 Antwort zur Unter- schrift vorliegen

18. Juli 2005

Äußeres Laufwerk Plank

B1-2005-104

BAUORDNUNGSBEHÖRDE DIREKTION
Eingel. 27. JULI 2005
<i>[Handwritten initials]</i>

*Kopie: H
BOB*

**Stellungnahme "Sebalder Höfe"
Diskussion vom 7. Juli 2005**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

nun drängt es die Altstadtfreunde doch sehr, noch einmal zu den "Sebalder Höfen" Stellung zu nehmen, nachdem die Diskussion nicht sehr ergiebig verlaufen ist und man immer nur vom Vertrauen in den Investor gesprochen hat, aber keine Forderungen gestellt oder Positionen bezogen wurden. Vertrauen ist sicherlich eine ehrenwerte Sache, aber ganz ohne Festlegungen geht es wohl nicht.

Aus diesem Grund möchten die Altstadtfreunde ihre Position nochmals verdeutlichen.

1. Blick zurück

Bis ins 19. Jahrhundert war das jetzt zur Bebauung anstehende Gelände im wesentlichen noch Gartenfläche, begrenzt durch Stadtmauer und Graben. Ab 1870 erfolgte ein schrittweiser Abbau der Mauer und auf Mauer- und Grabenfläche wurden nacheinander unterschiedliche Gebäude errichtet (Schule, Planetarium und zuletzt im Jahr 1975 die unsägliche Trafostation). So wünschenswert einerseits die Schließung dieser großen Mauerlücke im Gesamtbild der Stadtmauer auch wäre, so erscheint andererseits nach einer mehr als 130jährigen anderweitigen Nutzung des Geländes diese Idee kaum realisierbar und wird von den Altstadtfreunden auch nicht gefordert, zumal die Kosten von der Stadt oder von Sponsoren getragen werden müßten. Außerdem wäre die Anbindung an die Trafostation äußerst problematisch.

2. Ist-Situation

Die Sebaldu Druckerei hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte immer mehr ausgedehnt und der Dreischichtbetrieb wurde für die Menschen der umgebenden Wohnbebauung zu einer immer größeren Belastung. Mit der Umsiedlung des Betriebes in das Gewerbegebiet Hafen eröffnet sich die Möglichkeit zur Stadtreparatur und Stadterneuerung. Es ist dem Projektentwickler Herrn Schmelzer hoch anzurechnen, daß er sich dieser schwierigen Aufgabe annimmt. Für die Lösung dieser Aufgabe sind folgende Punkte unbedingt zu beachten:

- Das Gelände gehört zum denkmalgeschützten Ensemble Altstadt.
- Dies erfordert bei der Neubepanung Rücksichtnahme bezüglich Maßstäblichkeit und Material.
- Die "Sebalder Höfe" dürfen kein Fremdkörper in der Altstadt werden.

3. Stellungnahme zum Entwurf

Die Altstadtfreunde sind sich durchaus bewußt, daß die Einfügung in die vorhandene Bebauung, die Rücksichtnahme auf das Ensemble Altstadt und die angestrebte Nutzung einen Spagat erfordern, der aber zu meistern ist.

- Der Entwurf zeigt akzeptable Lösungsansätze, bedarf aber aus Sicht der Altstadtfreunde in verschiedenen Punkten einiger Nachbesserungen.
- Die ruhige großflächige Gestaltung an der Laufertormauer vermittelt durchaus die Anmutung der abgegangenen Stadtmauer, in Material und Gestaltung ein gelungener Ansatz, wenn die Fenster auch willkürlich plaziert wirken. Allerdings befremdet der obere Abschluß sehr, der mit dem Rücksprung eher an ein Penthouse in Neubauvierteln erinnert. Auch ohne diese Stufenlösung wäre der Anschluß an die Wohnbebauung Laufertormauer so hart, daß von Einfügen keine Rede sein kann. Hier sind unbedingt Nachbesserungen erforderlich, z.B. eine Abschrägung wie an dem geplanten Gebäude am Äußeren Laufer Platz.
- Die Treppenlösung zur Erschließung der Innenhöfe ist ansprechend, auch wenn vor dem Gewerbezentrum eine etwas größere Freifläche wünschenswert wäre.
- Völlig inakzeptabel für uns Altstadtfreunde ist der Entwurf des Gebäudes östlich der Treppe. Wenn mit der Abschrägung auch versucht wird, den Anschluß an die Wohnbebauung Äußerer Laufer Platz herzustellen, so wirkt die abgeschnittene Dachschräge doch etwas gewollt und vor allem bei den Fenstern fehlt dem Entwurf jegliche Maßstäblichkeit und Sensibilität. Das Gebäude wirkt einfach nur störend in der Umgebung, eine intensive Überarbeitung ist dringend erforderlich.
- Keinesfalls dürfen die Häuser im Innenblock, die bis auf einen Planentwurf alle Flachdächer aufweisen, die umgebende Bebauung überragen. Bei dieser Forderung handelt es sich nicht - wie der Baureferent meinte - um ein Detail, das man jetzt noch nicht diskutieren müsse.

Für das gesamte Bauvorhaben, aber besonders für die letzten beiden Punkte treffen die Aussagen von Herrn Pfarrer Weniger, St. Egidien, ausgezeichnet zu. Sie lauten sinngemäß: Man solle bei dem Bauvorhaben auch an die Seelen der Menschen denken. Die Nürnberger (und viele Besucher) lieben ihre Altstadt und wollen sie auch in diesem Viertel bewahrt und so gut wie möglich repariert wissen, d.h. Einfügen ins Ensemble Altstadt und Wahrung der Maßstäblichkeit.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, im Namen der Altstadtfreunde und vieler weiterer Nürnberger, die sich an uns gewandt haben, bitten wir Sie eindringlich, bei den anstehenden Genehmigungsverfahren darauf hinzuwirken, daß die Bebauung in diesem nordöstlichen Quartier der Altstadt kein Fremdkörper wird, sondern sich in das Ensemble Altstadt einfügt.

Wenn auch die Bebauung des Innenbereiches zur Zeit noch offen ist, so ist es für eine gute Gesamtlösung unerlässlich, daß im Zuge der ersten Teilgenehmigung auch ein Rahmenplan erstellt wird, der wichtige Kriterien wie Erschließung, Bebauungsdichte, Höhenentwicklung (Bauhöhen unter Firsthöhe der Blockrandbebauung!), aber auch Fragen der Fenstergestaltung und das Maß der werblichen Nutzung (Reklame) für den gesamten Komplex festschreibt.

Ohne Nachbesserungen ist der vorliegende Entwurf für die Altstadtfreunde kaum akzeptabel, aber wir hoffen, daß auch bei einem "Stararchitekten" noch eine Diskussionsmöglichkeit besteht.

Zu guter Letzt danke ich Ihnen noch vielmals für die Zusendung der Vorlage für den Stadtentwicklungsausschuß, die mich nach einigen Anläufen nun doch vergangene Woche erreicht hat.

In der Hoffnung, daß in Sachen "Sebalder Höfe" noch nicht das letzte Wort gesprochen ist, senden Ihnen die besten Grüße Ihre

Altstadtfreunde Nürnberg e.V.



I. Schreiben an:

Altstadtfreunde Nürnberg e.V.
Vorsitzende
Frau Dr. Lauterbach
Obere Krämersgasse 16

90403 Nürnberg

Nürnberg, 15.09.2005

Baukunstbeirat „Sebalder Höfe“

Sehr geehrte Frau Dr. Lauterbach,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 09. September 2005. Der guten Ordnung halber möchte ich auf unsere Telefonate dieser Tage eingehen, nachdem ich mit dem Vorsitzenden des Baukunstbeirates gesprochen habe. Herr Architekt Endres bittet noch mal um Verständnis, dass er die Beratung im Gremium satzungsgemäß ohne Gäste durchführen möchte. Er steht aber gerne zu Ihrer Information und Erläuterung zur Verfügung.

Die Vorlage ist für den Ausschuss für Stadtplanung am 22.09.2005 unter TOP 7 als Zwischenbericht angemeldet. Die Unterlagen mit Ihrer Stellungnahme, der des Landesamtes für Denkmalpflege und dem Gutachten des Baukunstbeirates wird voraussichtlich spätestens Dienstag vor der Sitzung an die Ausschussmitglieder nachversandt werden und geht Ihnen zeitgleich zu. (Bitte geben Sie meinem Büro, Herrn Bauer Tel.: 231-4803 noch diejenige Postanschrift durch, die direkteste Zustellung erlaubt).

Ich gehe davon aus, dass der Ausschussvorsitzende des Stadtplanungsausschusses den Tagesordnungspunkt auf 15.00 Uhr vorziehen wird und Ihnen wie bereits gehabt die Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur Information und Diskussion ebenso zur Verfügung wie die für den BKB eingeladenen Mitglieder der Fraktionen und der vertretenen Gruppierungen, die ich Ihnen genannt habe.

Herr Architekt Endres und die o.g. Vertreter(innen) des Stadtrates erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit herzlichen Grüßen

Beumann

II. Nürnberg, 16.09.2005
Referat VI

Baumann

(4800)

In Abdruck an:

Herr OBM ✓

SPD-Fraktion ✓

CSU-Fraktion ✓

Bündnis/90/Die Grünen ✓ *el.*

StR Utz Ulrich ✓

Arch. Endres ✓

BOB ✓

Stpl ✓

EINGETRAGEN	
8. SEP. 2005	
Ka.	
H/DS	
H/DS-A	
H/DS-V	
Sachverhalt:	

**BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE**

Bau- und Kunstdenkmalspflege

Hofgraben 4
80539 München

Tel. 089/2114-248
Fax 089/2114-404
e-Mail: Michaela.Kapfer@
blfd.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Kreisfreie Stadt Nürnberg
- Hochbauamt / Untere Denkmalschutzbehörde -
z. H. Herrn Schott
Marienortgraben 11

φ BOB

90402 Nürnberg

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

A/Ref. III – Ex/kp

Datum

06.09.2005

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Nürnberg, Kreisfreie Stadt Nürnberg, Regierungsbezirk Mittelfranken,
Äußerer Laufer Platz 22, Sebalder Höfe;
hier: Neubebauung

Ihr Schreiben vom 30.08.2005

Anlage: 2 Planordner DIN A 4 a. R.

Ref.: Dr. Matthias Exner, Oberkonservator

BA-2005-104
BAUORDNUNGSBEHÖRDE
DIREKTION
Eingel. 12. SEP. 2005
[Signature]
φ BOB/1 ✓

Sehr geehrter Herr Schott,

das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege dankt für die Beteiligung bei oben genanntem Baugenehmigungsverfahren. Aufgrund der Zugehörigkeit des gesamten Baugrundstücks zum Ensemble Altstadt nach Art. 1 Abs. 3 DSchG, der Nähe zu herausragenden Baudenkmalern, etwa dem Laufer Torturm, sowie der in der Altstadt erhöhten Funddicke an Bodendenkmälern sind denkmalpflegerische Belange in erheblichem Umfang betroffen. Zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalspflege darf das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wie folgt Stellung nehmen:

- 2 -

- 2 -

In städtebaulicher Hinsicht wird das vorgelegte Konzept für eine Blockrandbebauung mit durchgrüntem Innenhöfen grundsätzlich positiv bewertet, obwohl die Nichtintegration der aus hiesiger Sicht erhaltenswürdigen Gebäude Laufertormauer 8 und Äußerer Laufer Platz 22 bedauert wird. In gestalterischer Hinsicht wird vor allem die dem Grabenverlauf folgende Ostfassade in südlicher Verlängerung des am Laufer Torturm abbrechenden Stadtmauerabschnitts mit ihrer bandartigen Struktur, der Materialwahl Naturstein, ihrem starken Fassadenrelief und der ruhigen Geschlossenheit der Ansicht als viel versprechende Idee zu einer erfolgreichen städtebaulichen Integration gewertet. An anderer Stelle gibt es in gestalterischer Hinsicht wie in Bezug auf die Maßstäblichkeit der Öffnungen doch erhebliche Probleme, die h. E. Nachbesserungen zwingend erforderlich machen. Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wird diesbezüglich inhaltlich unterstützt, auf der Basis der nunmehr vorgelegten Genehmigungsplanung kann die Kritik im Einzelnen folgendermaßen konkretisiert werden:

Die Flachdachlösung kann für den lang gestreckten Ostflügel im Rahmen des hier vorgestellten Gesamtkonzepts allenfalls akzeptiert werden, beim nordwestlichen Baukörper gelingt eine überzeugende Anbindung an die Dachlandschaft der Umgebung nicht. Hier wird eine geneigte Dachform für unentbehrlich gehalten.

An der Südfassade gibt es über den massiven Basisgeschossen eine stark verglaste Saalfassade, die sich hinsichtlich der Maßstäblichkeit der Verglasung schlecht einfügt. Die gestalterischen Lösungen sollten diesbezüglich am Modell weiterentwickelt werden.

Die aus denkmalpflegerischer Sicht massivsten Probleme stellen sich mit den Fassaden des nordwestlichen Baukörpers, westlich der großen Freitreppe. Weder die übergroßen, plastisch aufgesetzten Schaufensterformate der Nordfassade noch die ebenfalls unmaßstäblichen stehenden Fensterelemente der Ostfassade sind mit dem Ensemblecharakter der Altstadt vereinbar. Derartige Formate an Glasflächen sind nur im Erdgeschoßbereich denkbar, nicht in den beiden Obergeschossen und schon gar nicht in der Schräge des Pseudo-Dachgeschosses. Hier muss im Übergang von der großmaßstäblichen Bebauung des Blockes am Laufer Torgraben zu den benachbarten Lochfassaden ein anderes, kleinteiligeres Raster gefunden werden, zumal gerade diese Ecke von erheblicher Einsehbarkeit und städtebaulicher Wirksamkeit ist. Auf eine erneute Vorlage einer überarbeiteten Planung für diesen Bereich wird Wert gelegt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege geht davon aus, dass die in der Baubeschreibung als Naturstein angesprochenen Fassadenbereiche in Materialwahl und Oberflächenbearbeitung auf die vom historischen Material des Nürnberger Burgsandsteins geprägte Umgebung abgestimmt und hinsichtlich ihrer Farbigkeit bemustert werden. Konkretere Festlegungen und Bemusterungen stehen auch für die Fensterelemente und die partiellen Dachbekleidungen aus. Entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid sind vorzusehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die bodendenkmalpflegerischen Belange mit der zuständigen Nürnberger Dienststelle des Landesamts abgeklärt und in der Baugenehmigung entsprechend verankert werden müssen.

Einen Abdruck dieses Schreibens erhalten die Stadt Nürnberg/Herr Baureferent Baumann sowie Herr Stadtheimatpfleger May.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.:

(Dr. Matthias Exner)

Oberkonservator

**„Sebalder Höfe“
Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums
mit Tiefgarage**

Das Vorhaben setzt sich aus großflächigem Einzelhandel mit darunter liegenden Parkgeschoßen, und entlang der Laufertormauer aufgesetzten Bürogeschoßen zusammen. Mit den Bürogeschoßen, die auch in Richtung Äußerer Laufer Platz über Eck geführt werden, wird eine Schließung des Blockrandes angedeutet, wobei die Ecke nördlich etwas zurückgenommen wurde, und somit ein kleiner Vorplatz entsteht. Von diesem führt eine breit angelegte Treppe auf das Dach des Einkaufsmarktes, das als öffentlicher Platz gestaltet wurde. Südlich wird dieser Platz durch einen weiteren Gebäuderiegel begrenzt, in dem eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist (Versammlungsstätte, Gastronomie). Den östlichen Abschluß der vorhandenen Bebauung entlang der Äußeren Laufer Gasse, bildet ein querstehendes Gebäude, das gleichzeitig eine Überleitung zum Hauptkomplex bildet, und den kleinen Vorplatz westlich einsäumt.

Der Entwurf ist von der Baumasse verträglich und städtebaulich logisch. Reizvoll erscheint der kleine Vorplatz an der Nordostecke. Sehr positiv wird die Gestaltung des großen Flachdaches als öffentlicher Platz gesehen - unbedingt erforderlich für dessen Belebung ist die vorgesehene öffentliche Nutzung des südlichen Querbaukörpers. Die für die „sekundäre Durchwegung“ wichtige Treppe hinab in das westlich angrenzende Areal erscheint hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Orientierung nicht geeignet, der angestrebten Bedeutung des Platzes gerecht zu werden. Es sollte auch vom öffentlichen Raum aus eine barrierefreie Verbindung zu dem hoch gelegenen Platz geschaffen werden.

Durch die horizontalen, plastischen Schichtungen von Sandstein und Glas, an der Hauptansicht zum Rathenauplatz hin, wird das Thema der historischen Stadtmauer auf interessante Weise aufgegriffen. Die gezielt erzeugte „Unschärfe“ lässt die Fassade als Mauer erscheinen, gibt aber dennoch den aufgesetzten Bürogeschossen eine adäquate Erscheinung. Die eingestreuten mit Sandstein eingerahmten großen Fensterflächen (Belichtung der Sonderräume) geben zusätzlich Lebendigkeit und spielen wohl auf unregelmäßig eingesetzte Mauerquader an. Die großflächige Verglasung an der Nordostecke (Zugang Büroetagen), entspricht so wie sie dargestellt ist, nicht der Konsequenz des Entwurfes.

Das Gebäude am Ende der bestehenden Bebauung am Äußeren Laufer Platz, schließt den Blockrand ab und schafft eine Überleitung. Die Spannung zwischen den biedereren Nachbargebäuden und dem vielschichtigen neuen Komplex wird hier zum Ausdruck gebracht. Teilweise werden Traufhöhe und Dachneigung übernommen, dann aber verfremdet. Es gibt eine Lochfassade - die Öffnungen haben aber andere Dimensionen. Durch dieses Spiel, zusammen mit der

„plastischen“ Baukörperausformung, wird der für diese Situation notwendige Akzent geschaffen.

Der BKB betrachtet den gesamten Entwurf als gelungenen Beitrag im Sinne der Baukunst und bemerkenswert im Umgang mit der historischen Situation. Die Haltung und das Niveau versprechen einen positiven Impuls für die Entwicklung des Areals.