Revitalisierung

der langjährigen Industriebrache „Milchhofgelände“

Nürnberg Kressengartenstraße

DIBAG
Industriebau AG
Lilienthalallee 25

80939 München

Konzept

11. September 2007

Inhaltsverzeichnis

1. Jetziger Stand

2. Ziele

3. Standort

4. Grundstück

4.1 Bestand – Bestandsgebäude
4.2 Planungsrechtliche Situation
4.3 Topografie

5. Nutzungskonzept

5.1 Mercedes Niederlassung
5.2 Büro- und Dienstleistungsflächen
5.3 Unternehmensgründer
5.4 Gesundheitszentrum
5.5 Einzelhandel
5.6 Stellplätze

6. Städtebauliche Planung

6.1 Städtebau
6.2 Architektur
6.3 Grünplanung

7. Denkmalschutz

7.1 Schadensbild
7.2 Wirtschaftliche Aspekte
7.3 Städtebauliche Aspekte

8. Erschließung

9. Arbeitsplätze

10. Investitionen

11. Zeitplan

12. Zusammenfassung und Anträge

1. Jetziger Stand

Das Gelände des ehemaligen Milchhofes an der Kressengartenstraße / Ecke Dürrenhofstraße gehört seit nunmehr über 10 Jahren zu den prägnantesten Stadtbrachen der Stadt Nürnberg. Das Gelände wurde im Oktober 2004 durch die DIBAG Industriebau AG übernommen, die das Grundstück neu ordnen und einer Vermarktung zuführen will.

Die DIBAG Industriebau AG München beabsichtigt, das Gelände des ehemaligen Milchhofes an der Kressengartenstraße durch neue Nutzungen zu revitalisieren und so einen weiteren Beitrag zum industriellen Umbau in Nürnberg zu leisten.

Da sich für die Konzepte der vorhergehenden Grundstückseigentümer und Interessenten entweder keine Investoren fanden (z. B. Musical-Theater) oder die beabsichtigten Nutzungen mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar waren (Freizeit- und Einkaufszentrum), schlägt nun die DIBAG die Entwicklung der Fläche in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg auf Basis des nachfolgenden Konzeptes vor.

Die städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung des ehemaligen Milchhofareals stellt eine große Chance dar, der Nürnberger Innenstadt gleichermaßen einen markanten Auftakt am östlichen Stadteingang zu geben sowie ein neues lebendiges Quartier zu schaffen, mit guten Studien- und Gewerbebedingungen.

2. Ziele

DIBAG Industriebau AG schlägt vor, die Entwicklung des Areals an der Kressengartenstraße als Beitrag zum Strukturwandel von der industriellen zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft (**industrieller Umbau**) in gemeinsamer Abstimmung mit der Stadt Nürnberg durchzuführen.

Folgende Ziele werden für die Entwicklung formuliert:

a) Städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung des brach gefallenen Milchhofareals als Chance für die Stadtentwicklung

b) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Aktivierung von Innenstadtentwicklungspotenzialen

c) Entwicklung eines bedarfsgerechten und modernen Standortes für die neue Mercedes Niederlassung

d) Entwicklung hochwertiger Dienstleistungsflächen durch die Realisierung von qualitätsvoller Architektur in mehrgeschossiger Bebauung.

e) Ansiedlung der Fachhochschule Nürnberg

f) Schaffung von zukunftssicheren Arbeitsplätzen

g) Auslösung von Investitionen

3. Standort

Das ehemalige Milchhofareal liegt südlich des Wöhrder Sees zwischen der Bahntrasse, der Kressengartenstraße sowie der Dürrenhofstraße.

3.1 Der Standort ist durch seine ideale Lage

- am Naherholungsgebiet „Wöhrder See“,
- mit direktem Anschluss an die S- und Straßenbahn,
- mit bester Anbindung zum Individualverkehr,
- und seiner Innenstadtnähe

gekennzeichnet.

3.2 Der Standort ist daher bestens geeignet für

- Dienstleistung
- Hochschule
- Gewerbe
- Handel

3.3 Die Entfernungen betragen

- zum Bahnhof 1,5 km
- zur Innenstadt 1 bis 2 km
- zu den Autobahnen 5 km
- zum Flughafen 7 km.

4. Grundstück

4.1 Bestand und Bestandsgebäude

Das Untersuchungsgebiet ist von einer industriell gewerblichen Nutzung geprägt. Es ist nahezu flächendeckend bebaut. Die Freiflächen sind befestigt, das Grundstück somit zu fast 100 % versiegelt.

Auf dem Gelände der DIBAG befinden sich die Betriebsgebäude der ehemaligen Molkerei der Firma Milchunion und die ehemalige Vertriebsniederlassung der Firma Paladin. Die dazugehörigen baulichen Anlagen stehen zum großen Teil leer.

Östlich an das Grundstück wurde die Niederlassung und die Werkstatt von Mercedes aufgegeben, im Südosten schließen ein Wohnhaus und ein zurzeit zwischengenutztes, ehemaliges Elektrizitätswerk an.

Zur Umsetzung des vorliegenden Konzeptes ist ein Grunderwerb durch die DIBAG erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Flächen des ehemaligen Elektrizitätswerkes sowie die für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen der Tullnaustraße.

Nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend liegt der Wöhrder See, westlich und nordöstlich angrenzend befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft hochwertige Nutzungen wie z. B. Mercure-Hotel, HDI-Gebäude, Wohnanlagen Norikus etc.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Das Untersuchungsgebiet ist im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche mit dem Schwerpunkt Dienstleistung ausgewiesen.

Der Rahmenplan Landschaft weist das Gebiet als großflächig bebauter Bereich mit überwiegend gewerblicher Struktur aus.

Im Planungsgebiet befinden sich keine in der Stadtbiotopkartierung erfassten Biotope.

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes 3397/Nr. 2060. Für den Untersuchungsbereich wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 8. Februar 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4350 beschlossen.

4.3 Topografie

Der Untersuchungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Pegnitztales. Das Gelände des Planungsgebietes ist nahezu eben. Es steigt nach Süden leicht an und befindet sich überwiegend unterhalb einer 8 bis 10 m hohen Geländekante zu den höher gelegenen Bahnanlagen.

5. Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Stadteingang zur Nürnberger Innenstadt kein klassischer Gewerbestandort für den produktiven Bereich und kann aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage des produzierenden Gewerbes auch nicht als solcher entwickelt werden.

Das Nutzungskonzept muss an dieser Stelle aus vielfältigen Elementen bestehen die in einem städtebaulichen Gesamtkonzept miteinander verknüpft werden.

Dieses Gesamtkonzept wird neben dem Angebot von klassischen Büro- und Dienstleistungsflächen aus wirtschaftlichen wie funktionalen Gründen auch weitere Nutzungen wie die Mercedes-Niederlassung und die Fachhochschule einbeziehen.

Unsere Nutzungskonzeption sieht folgende Schwerpunkte vor:

I. Die neue Mercedes Niederlassung

II. Das Büro- und Dienstleistungsquartier

III. Fachhochschule sowie ggf. ergänzende Nutzungen wie

- Gewerbeflächen
- Studentenwohnungen

5.1 Mercedes Niederlassung

Die Daimler Chrysler AG hat am Standort seit vielen Jahren eine Mercedes Niederlassung betrieben. Aufgrund einer internen Unternehmensentscheidung insbesondere wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten und einem schlechten funktionalen Grundstückszuschnitt wurde der Standort an der Ecke Tullnauerstraße / Kressengartenstraße im Jahr 2006 aufgegeben. Die Daimler Chrysler AG verhandelt nunmehr mit der DIBAG über den Erwerb der zentralen Fläche des ehemaligen Milchhof Grundstückes im Tausch mit der Fläche der ehemaligen Niederlassung.

Die Daimler Chrysler AG plant, am Standort eine Mercedes Niederlassung mit

- Neuwagenverkauf
- Gebrauchtwagenverkauf
- Ersatzteilverkauf
- Werkstatt, Serviceeinrichtungen
- Verwaltung

zu betreiben.

Die architektonische Planung und Gestaltung des Gebäudes erfolgt durch die interne Planungsabteilung der Daimler Chrysler Immobilien GmbH in der Marke und dem hochwertigen Standort angemessener Qualität.

5.2 Büro- und Dienstleistungsflächen

- Intelligente Konzepte und preiswerte Lösungen
- zukunftsfähige Branchen entsprechend den Marktanforderungen
- Nutzungsmix von kleinen und mittleren Mietbereichen
- optimale Erschließung
- flexible Raumstrukturen
- mieterspezifische Ausstattung

5.3 Fachhochschule

Die Fachhochschule Nürnberg plant eine bauliche Erweiterung sowie die Gründung eines neuen Standortes für ca. 1.800 Studenten.

Aufgrund der Nähe zum Hauptsitz der Fachhochschule westlich des Wöhrder Sees ist der Standort Kressengartenstraße / Tullnaustraße in fußläufiger Entfernung ideal geeignet.

Mit dem Dekan der Fachhochschule wurde das dargestellte Vorkonzept abgestimmt.

Gespräche bezüglich der Realisierung werden seitens der Beteiligten mit den zuständigen Ministerien geführt.

5.4 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden den jeweiligen Nutzungen räumlich zugeordnet.

Für den Fachhochschulbereich wird die Errichtung eines Parkhauses parallel zur Bahn geprüft.

Für den Dienstleistungsbereich sind Stellplätze zum Teil in einer eingeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Die Stellplätze für Besucher werden oberirdisch realisiert und ebenfalls in die Freiflächenplanung eingepasst.

6. Städtebauliche Planung

Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt einen wichtigen ersten Schritt zur positiven Entwicklung des gesamten Milchhofareals dar.

6.1 Städtebau (siehe Anlage Städtebaulicher Masterplan)

In Anbetracht der Größe des Areals wurde das Gesamtkonzept aus einzelnen, in naher Zukunft realisierbaren Quartieren, die auch in Bauabschnitten realisierbar sind, ausgearbeitet.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt sinnvoll über die Kressengartenstraße mit einer Adresse sozusagen am Wöhrder See. Eine neue Erschließungsstraße mit einer ampelgeregelten Anbindung an die Kressengartenstraße stellt sicher, dass jedes einzelne Gebäude einen direkten Zugang und Adressbildung an einer öffentlichen Straße hat.

Als stadträumlich prägendes Element wird die neue Mercedes Niederlassung zentral auf dem Grundstück platziert. Die erforderlichen Stellplätze werden funktional dem Eingangsbereich zugeordnet und neben als auch hinter dem Gebäude platziert.

Die vorgeschlagene Lösung, ein Hochhaus sowie ergänzende Bürogebäude in einer geometrischen Figur mit dem denkmalgeschützten Milchhofbau an der Dürrenhofstraße anzuordnen, entwickelt ein Ensemble, das im Zusammenspiel mit dem bereits bestehenden Hochhaus vis-a-vis eine städtebaulich und stadträumlich einprägsame Figur bildet.

6.2 Architektur (siehe Anlage: Visualisierungen / Modellfotos)

Die in den Anlagen gezeigte Architekturvisualisierung ist eine erste beispielhafte Darstellung, die im Rahmen der Ideenfindung zum Projekt erarbeitet wurde. Die weitere architektonische Gestaltung wird im Rahmen von Bauantragsverfahren quartierweise vorgelegt.

6.3 Grünplanung (siehe Anlage: Rahmenplan Grünvernetzung)

Die Umnutzung des Geländes sowie die grundlegende Neuordnung eröffnet Möglichkeiten dem vorhandenen Defizit an inneren Grünflächen entgegen zu wirken und im Einklang mit der geplanten intensiven Bebauung eine optisch ansprechende Gestaltung des Areals insgesamt zu erreichen.

Ziel der Grünordnung ist die Erhaltung wertvoller Elemente als Lebensraum im Bereich des Bahndamms und als gestalterisches Element und die sinnvolle Ergänzung vorhandener Strukturen durch zusammenhängende Freiflächen in Abstimmung und unter Beachtung der städtebaulichen Ansprüche und Vorgaben.

Im Ergebnis wird das Gelände eine Entsiegelung erfahren und im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen einen attraktiv gestalteten Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und einer qualitativ hochwertigen Grünausstattung aufweisen.

7. Denkmalschutz

Auf dem Areal befindet sich neben anderen Bauwerken der ehemalige Betriebshof mit dem rund 80 m hohen Betonschlot. Dieser Bau von Otto Ernst Schweizer ist wegen seiner für die damalige Zeit innovativen Konstruktion ein Zeugnis der frühen Spannbetonarchitektur und steht unter Denkmalschutz.

Der Milchhof wurde bis 1995 betrieben. Durch verschiedene Maßnahmen im Rahmen des Auszugs des Vornutzers wurde die filigrane Dachstruktur unwiederbringlich zerstört, sämtliche Edelmetalle wie Kupfer im Bereich der Dachdeckung wurden abgebaut. Durch Übungen eines Sondereinsatzkommandos der Polizei sowie den Vandalismus über die letzten zehn Jahre wurde das Gebäude im Inneren komplett verwüstet.

Bei der Räumung des Milchhofs wurde die Dachkonstruktion aufgeschnitten, der gespannte Verbund im Kernbereich des Gebäudes ist dadurch zerstört. Die gesamte Stahlbetonkonstruktion weist innen und außen massive Schäden auf. Mit dem Aufschneiden der Dachkonstruktion wurde diese vor ca. 10 Jahren unwiederbringlich zerstört.

Über die gesamte Leerstandsperiode von mehr als zehn Jahren war der sogenannte Schweizer Bau aus den 30er Jahren schutzlos der Witterung ausgeliefert mit der Folge, dass verheerende Schäden am Dach und an der Tragkonstruktion des gesamten Gebäudes entstanden sind.

Es hat sich gezeigt, dass auch hinter der Fassade die Zerstörung des Stahlbetons im gesamten Gebäude weit fortgeschritten ist. Durch die Schäden ist die Standsicherung des Gebäudes, insbesondere des Daches nicht mehr gewährleistet.

Selbst wenn man das ehemalige Betriebsgebäude mit einer neuen Nutzung entwickeln wollte, so lässt sich eine wirtschaftliche und sinnvolle Nutzungsmöglichkeit nicht finden.

Dienstleistung, Büros o. ä. sind aufgrund der Geschosshöhen sowie der ineffektiven Grundrisse keine praktikable Lösung. Auch die Nutzungsvariante Parkhaus wurde untersucht und hat sich aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen als nicht realisierbar herausgestellt . Eine Untersuchung alternativer Nutzungsmöglichkeiten liegt den zuständigen Fachämtern der Stadt Nürnberg vor.

Aufgrund der schweren Schäden ist ein Umbau und die wieder Nutzbarmachung des Schweizer Baus nicht möglich. Aufgrund des Schadensbildes ist somit ein Erhalt des Denkmals aus technischen Gründen nicht möglich.

Die Schäden wurden durch einen Sachverständigen begutachtet. Das Gutachten wurde vom Landesamt für Denkmalpflege und einen vom Landesamt hinzugezogenen Statiker geprüft und als richtig anerkannt.

8. Erschließung

Zur Sicherstellung einer funktionierenden städtebaulichen Revitalisierungsmaßnahme ist die optimale Erschließung von herausragender Bedeutung. Das ehemalige Milchhofareal ist heute über eine untergeordnete Zufahrt von der Dürrenhofstraße sowie über die Kreuzungsanlage Kressengartenstraße – Tullnaustraße nur unzureichend erschlossen. Das Gelände hat derzeit an keiner Stelle eine publikumswirksame Hauptzufahrt und somit keine eindeutige Adresse.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Bahnhofstraße sowie der Kressengartenstraße für die Zu- und Ableitung des Verkehrs der Nürnberger Innenstadt wurde die Möglichkeit der Einrichtung weiterer Zu- und Abfahrten zum Grundstück gutachterlich untersucht.

Die Hauptanbindung des Geländes soll zukünftig an die Kressengartenstraße in Form einer neuen Anbindung mit einer öffentlichen Erschließungsstraße mit ampelgeregeltem Vollknoten erfolgen. Für diese ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis des Verkehrsaufkommens durchgeführt wurde.

Die Einrichtung eines Vollknotens zur Kressengartenstraße ist verkehrstechnisch durchführbar und wird zurzeit planerisch ausgearbeitet.
Die Einrichtung einer Ampelanlage an dieser Stelle wird erforderlich sein.

Die Berechnung und Abschätzung der Leistungsfähigkeit hat zum Ergebnis, dass auch bei Konzentration des gesamten Prognoseverkehrs auf eine Anbindung an der Kressengartenstraße also ohne Berücksichtigung der vorhandenen Zu- und Ausfahrt über die Tullnaustraße die Leistungsfähigkeit bei erheblichen Reserven gegeben ist.

Die Anbindung an die Kressengartenstraße wird eine möglichst lange Rechtsabbiegespur aufweisen um eine flüssige Ausfädelung des Zielverkehrs zum Projektareal aus dem Hauptstrom der Kessengartenstraße zu ermöglich.

Das Erschließungskonzept sieht vor, neben dieser Hauptzufahrt für den aus der Innenstadt kommenden Verkehr eine weitere Anbindung über den Knotenpunkt Tullnaustraße einzurichten sowie die bereits vorhandene Zu- und Ausfahrt zur Dürrenhofstraße zu erhalten.

9. Arbeitsplätze

Wesentliche Zielsetzung für das Revitalisierungskonzept ist die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Dies wird durch die vorgesehenen Nutzungen erreicht:

a)	Mercedes Niederlassung	ca. 130
	hierbei handelt es sich um Arbeitsplätze in den Bereichen - Verkauf - Verwaltung - Werkstatt	
b)	Bürogebäude	
	Bei einer gesamten Nutzfläche von ca. 30.000 m² und einer durchschnittlichen Belegung von ca. 30 m² Mietfläche pro Arbeitsplatz beträgt die Anzahl der Arbeitsplätze	ca. 1.000
	Hierbei handelt es sich um Arbeitsplätze in den Bereichen - Verwaltung - technologieorientierte Dienstleistung - freie Berufe, Beratung, Medien	
c)	Fachhochschule	ca. 200
		ca. 1.330

10. Investitionen

Die Umsetzung des Konzeptes mit den beschriebenen Bausteinen

1. Baumaßnahmen Mercedes Niederlassung

2. Baumaßnahmen Büro- und Dienstleistungsgebäude

3. Baumaßnahmen Fachhochschule

4. Ergänzung des Erschließungssystems und der Außenanlagen

wird voraussichtlich Investitionen in Höhe von über 100 Millionen Euro auslösen.

11. Zeitplan

a)	Positiver Entscheid zum Konzept durch die Stadt Nürnberg	Oktober 2007
b)	Abschluss Erschließungsvertrag	Januar 2008
c)	Baugenehmigungen nach § 34 auf Basis des städtebaulichen Masterplans	ab Februar 2008
d)	Baubeginn	ab März 2008
e)	Fertigstellung Erschließungsanlagen	August 2008
f)	Baufertigstellung	ab April 2009

12. Zusammenfassung und Anträge

Mit dem vorstehend vorgeschlagenen Konzept sehen wir die Chance eine Industriebrache, die seit nunmehr über 10 Jahren das Stadtbild des östlichen Stadteingangs zur Nürnberger Innenstadt beeinträchtigt hat, zu revitalisieren.

Durch Beseitigung der Brache und Schaffung von Arbeitsplätzen kann ein vitaler Standort geschaffen werden.

Wir bitten die Stadt Nürnberg um Zustimmung zu dem vorgeschlagenen Konzept und eine positive Begleitung des Verfahrens nach dem dargestellten Zeitplan.

Anträge

Beantragt werden:

1) Die in Aussichtstellung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB auf Basis eines abgestimmten Gesamtkonzeptes.

2) Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zur Sicherung der Erschließung von der Kressengartenstraße inklusive Knotenausbau

3) Die Sicherung der erforderlichen Ein- und Ausfahrten insbesondere im Bereich der Kressengartenstraße.

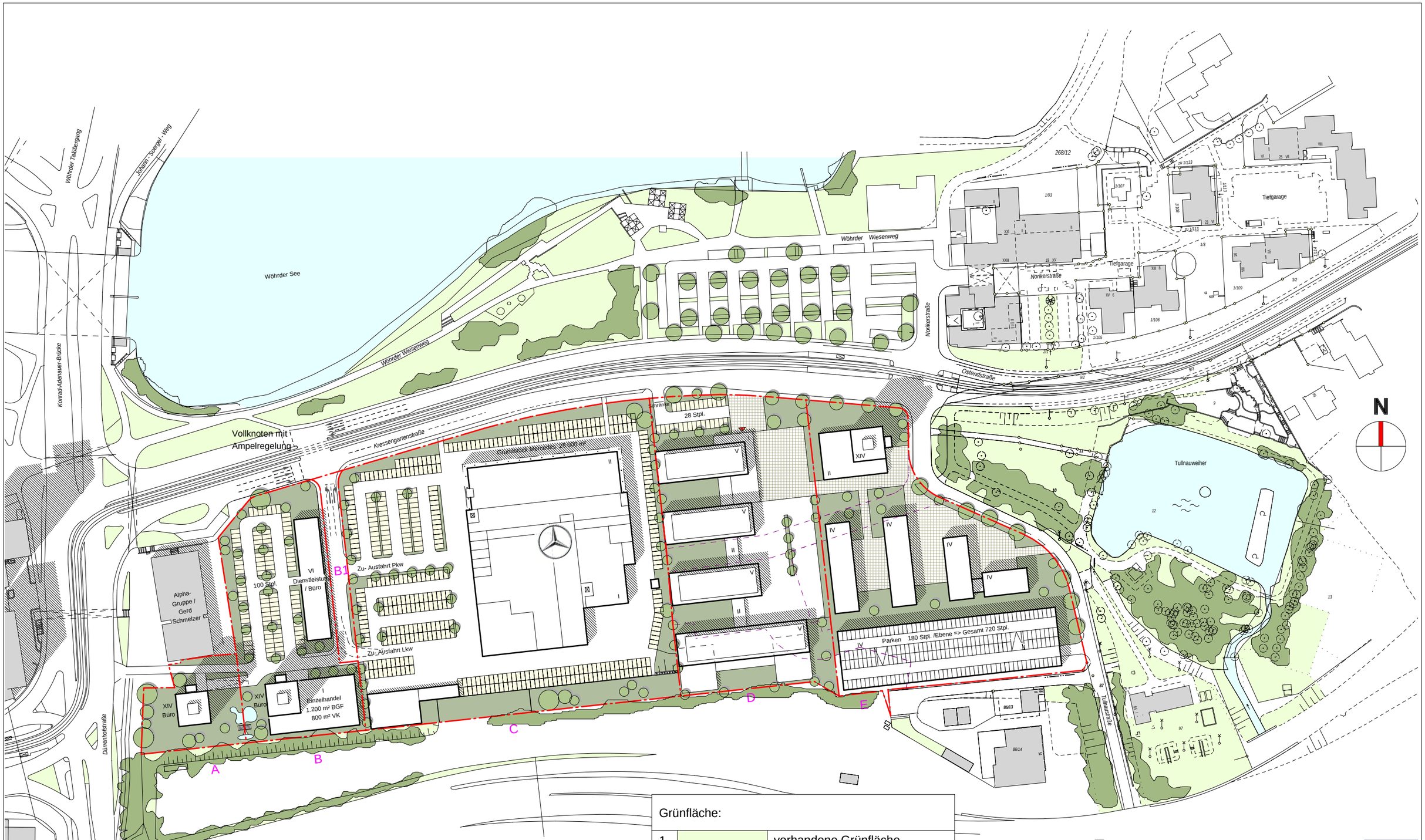
4) Die Erteilung der Abbruchgenehmigung für das Produktionsgebäude des Milchhofs (Denkmal).

5) Der Erwerb der für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen der Tullnaustraße.

Projektname: N_Kressengartenstraße_Layer

Zeichnungsname: 02 KO_002

Plannummer: 329



	Grundstück	BGF	Nutzung
A	2.520 m² (Erbpacht 1.800 m²)	4.000 m²	Büro
B	8.100 m²	12.000 m²	Einzelhandel/Büro/Dienstleistung
B1	1.090 m²		Erschliessung
C	28.000 m²	10.000 m²	Mercedes Benz Niederlassung
D	14.182 m²	18.800 m²	Fachhochschule Bürokamm
		2.100 m²	Fachhochschule Hörsaalgebäude
E	15.812 m²	14.400 m²	Büro/Dienstleistung

Grünfläche:			
1		vorhandene Grünfläche	
2		geplante Grünfläche	
Zuerwerbsfläche:		gesamt 17.045 m²	
Phase I		Grundstück	4.400 m²
1		1.134 m²	Strasse
2		3.266 m²	EN-Ergie
Phase II		Grundstück	12.645 m²
3		930 m²	Strasse
4		11.715 m²	EN-Ergie

DIBAG
Industriebau AG

Lilienthalallee 25, 80939 München
Tel.: 089/32470-316 Fax: -319

Projekt | Index

Fachhochschule Nürnberg
Kressengartenstraße

Rahmenplan Grünvernetzung

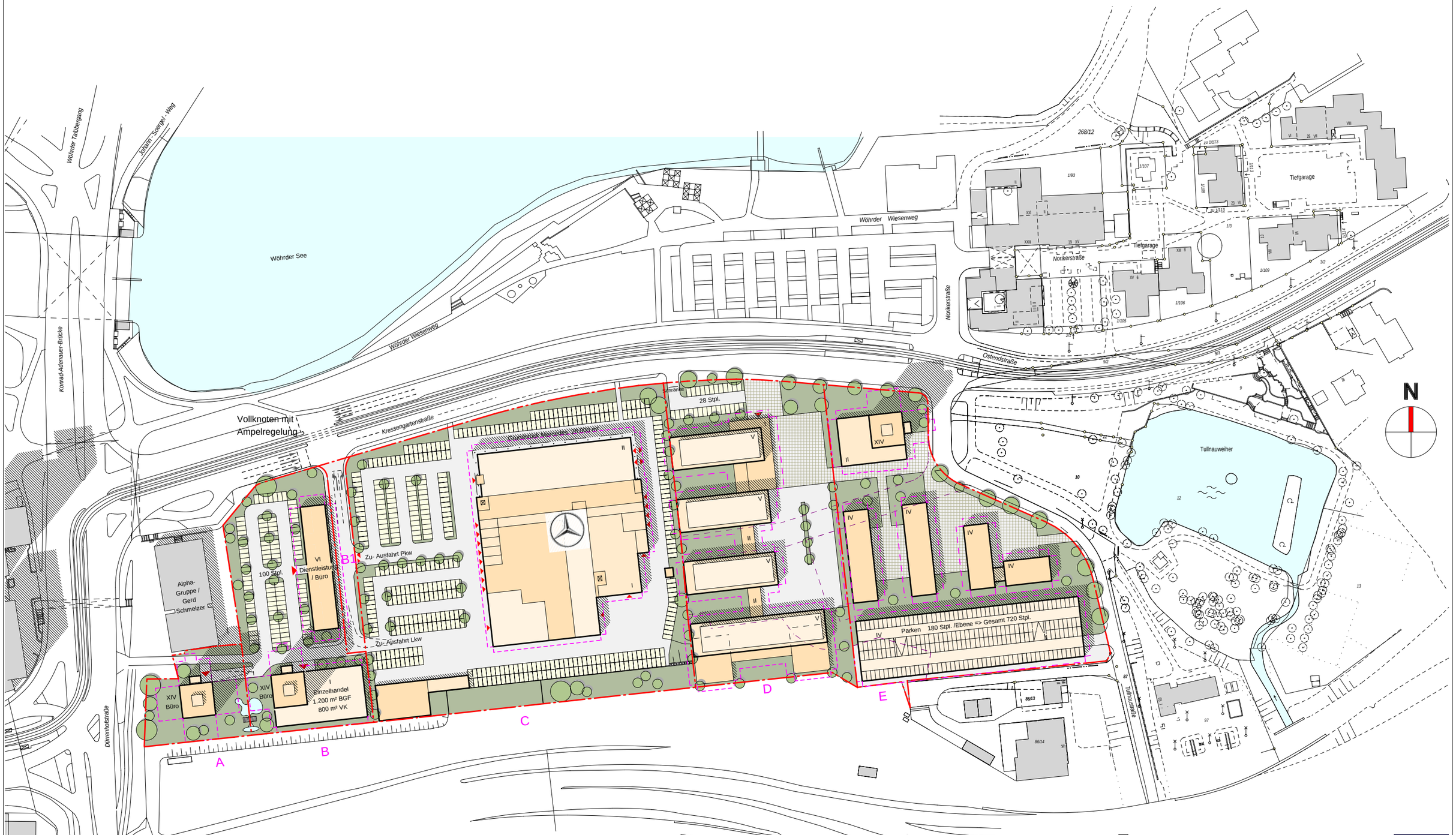
Entwurf

Maßstab : 1 : 2000
Erstellt am / geändert am: 01.08.2007
Gezeichnet von / geändert von: diplingarchtheoliem

Projektname: N_Kressengartenstraße_Layer

Zeichnungsname: 02 KO_002

Plannummer: 330



	Grundstück	BGF	Nutzung
A	2.520 m² (Erbpacht 1.800 m²)	4.000 m²	Büro
B	8.100 m²	12.000 m²	Einzelhandel/Büro/Dienstleistung
B1	1.090 m²		Erschliessung
C	28.000 m²	10.000 m²	Mercedes Benz Niederlassung
D	14.182 m²	18.800 m²	Fachhochschule Bürokamm
		2.100 m²	Fachhochschule Hörsaalgebäude
E	15.812 m²	14.400 m²	Büro/Dienstleistung

Zuerwerbsfläche:		gesamt 17.045 m²	
Phase I		Grundstück	4.400 m²
1		1.134 m²	Strasse
2		3.266 m²	EN-Ergie
Phase II		Grundstück	12.645 m²
3		930 m²	Strasse
4		11.715 m²	EN-Ergie

DIBAG
Industriebau AG

Lilienthalallee 25, 80939 München
Tel.: 089/32470-316 Fax: -319

Projekt

Nürnberg
Kressengartenstraße

Städtebaulicher Masterplan

Index

Entwurf: Sebastian Kuhlen

Maßstab : 1 : 2000

Erstellt am / geändert am: 08.08.2007

Gezeichnet von / geändert von: diplingarchtheoliem