

**Zwischenbericht zur Entwicklung des ehemaligen Standorts Quelle-Versandzentrum Nürnberg, Fürther Straße - Gemeinsamer Arbeitsansatz Stadt Nürnberg und Valbonne B. V. (Eigentümer)**

hier: Sachverhalt

Inhaltsverzeichnis:

**1. Ausgangslage und stadtentwicklungspolitischer Kontext**

**2. Kooperative Standortentwicklung**

**2.1 Bisher eingeleitete Maßnahmen**

2.1.1 Stadtumbau West / Bebauungsplanverfahren

2.1.2 Maßnahmen des Eigentümers

**2.2 Derzeitiger Arbeitsstand des kooperativen Arbeits- und Planungsansatzes**

2.2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

2.2.2 Zielsetzungen

2.2.3 Künftige Nutzungen

2.2.4 Planungsrecht

2.2.5 Verkehr

2.2.6 Erste Nutzungsüberlegungen

**3. Nächste Schritte**

**3.1 Programm „Stadtumbau-West“**

**3.2 Städtebaulicher Wettbewerb /Kooperatives Verfahren**

**3.3 Letter of Intent zwischen Stadt Nürnberg und Valbonne B.V. / EBiG**

## **1. Ausgangslage und stadtentwicklungspolitischer Kontext**

Das Areal der Weststadt zwischen Plärrer und Stadtgrenze, Pegnitz und Frankenschneidweg ist geprägt durch brachliegende sowie im Umbruch befindliche Großindustrieflächen und eine gründerzeitliche Wohnbebauung. Die Besonderheit der Lage in Verbindung mit den erheblichen Flächenpotentialen bietet die Chance für eine innovative Stadtentwicklung und einen nachhaltigen Stadtumbau. Die Weststadt bildet deshalb gemeinsam mit der Altstadt, der Südstadt und dem Projekt „Nürnberg am Wasser“ einen räumlichen Schwerpunkt der Stadtentwicklung für die nächsten Jahre.

Mit der nach Jahren des Niedergangs am 01.09.2009 eingetretenen Insolvenz der Quelle GmbH stellt sich darüberhinaus die Aufgabe, das Gelände des ehemaligen Quelle-Versandzentrums einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das Areal umfasst insgesamt ca. 10,7 ha. Es besteht aus einem Kerngrundstück an der Fürther Straße 205 – 215 mit dem darauf befindlichen ehemaligen Versandgebäude (und einer Grundstücksfläche von 6,8 ha). Es ist eines der markantesten und imposantesten Gebäude Nürnbergs und steht für ein wichtiges Kapitel Nürnberger und deutscher Wirtschaftsgeschichte nach 1945 und steht unter Denkmalschutz.

Das Gebäude ist – abgesehen von den Flächen des früheren Quelle-Marktes mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - ausschließlich für eine spezielle Nutzung, die Unterbringung der Versandlogistik („Versandmaschine“) errichtet worden. Es zeichnet sich vom Zuschnitt her durch große Gebäudetiefen und zusammenhängende Flächen in den einzelnen Geschossen aus.

Neben dem „Kerngrundstück“ gehören noch ca. 3,9 ha Randflächen im Süden und Osten (siehe Lageplan und Luftbild – Anlagen 1 und 2) zu dem zu entwickelnden Areal.

Bei all den Nachteilen, den der Niedergang der Firma Quelle mit sich brachte, bieten das riesige Gebäude und die dazugehörigen Freiflächen für die Stadt Nürnberg wie auch für den Eigentümer zugleich eine einmalige Chance, das gesamte Stadtquartier neu zu ordnen, den Stadtteil nachhaltig mit neuem Leben zu erfüllen.

Bei der Umsetzung des vom Freistaat Bayern aus Anlass der Quelle-Insolvenz zugesagten Strukturprogramms Nürnberg-Fürth gilt es neben der raschen Umsetzung der innovations- und wirtschaftspolitischen Projekte gerade auch im Nürnberger Westen neue Entwicklungsimpulse zu setzen. Ein weiterer wichtiger Ansatz ist hierfür auch die Aufnahme des Bereichs Weststadt in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“.

## **2. Kooperative Standortentwicklung**

Bei einem Gespräch im Dezember 2009 kamen Verwaltungsspitze und Grundstückseigentümer Valbonne B. V. sowie das von ihm beauftragte Entwicklungsunternehmen EBiG GmbH, Berlin, überein, bei der Weiterentwicklung der ehemaligen Quelle-Flächen eng zu kooperieren, insbesondere ein Nutzungskonzept für das ehemalige Versandgebäude und die Randflächen gemeinsam zu entwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Konzeption zu schaffen.

Um die Entstehung bzw. Verfestigung städtebaulich relevanter Missstände zu verhindern, kamen Stadt und Grundstückseigentümer überein, ein gemeinsam festgelegtes Nutzungskonzept möglichst zeitnah in die Umsetzung zu bringen.

Für die Umsetzung wurde ein gemeinsames Projektteam Valbonne/EBiG und Stadtverwaltung gebildet, das sich seit dem 12.01.2010 im 14-tägigen Turnus trifft und berät. Seitens der Verwaltung sind Mitglieder: BgA, Ref. III/UwA, BoB, Stpl, Vpl, Ref. VI, WiV, WS und Ref. VII, das die Geschäftsführung wahrnimmt. Bei Bedarf werden andere Dienststellen der Verwaltung hinzugezogen.

Im Folgenden wird der derzeitige Arbeitsstand erläutert. Darüber hinaus wird seitens des Grundstückseigentümers/EBiG in der Sitzung über den Zustand des Gebäudes, die technisch funktionalen Rahmenbedingungen bzw. Restriktionen und über erste Nutzungsüberlegungen berichtet. Im nachfolgenden Bericht sind deshalb hierzu nur kurze Hinweise enthalten.

## **2.1 Bisher eingeleitete Maßnahmen**

### **2.1.1 Stadtumbau West / Bebauungsplanverfahren**

Parallel zu den gemeinsamen Arbeiten im Rahmen des Projektteams hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 03.02.2010 für das Gebiet Weststadt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen mit dem Ziel, ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Insbesondere zur Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände ist die Aufnahme der Weststadt in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ beabsichtigt. Im Rahmen des Programms werden Kommunen mit rückläufigen Entwicklungen infolge des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels in ihren Bemühungen unterstützt, städtebauliche Funktionsverluste planvoll und vorausschauend zu bewältigen.

Als Voraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB werden zurzeit „vorbereitende Untersuchungen“ als Grundlage für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b BauGB erarbeitet.

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 21.01.2010 wurde für die ehemaligen Quelle-Flächen in Eberhardshof das Bebauungsplanverfahren Nr. 4590 eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Neben der Schaffung einer sinnvollen Nachfolgenutzung für das unter Denkmalschutz stehende Versandzentrum an der Fürther Straße 205 – 215 und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen soll das Gebiet langfristig als Gewerbe- und Wohnstandort gesichert werden. Darüber hinaus soll die Qualität der vorhandenen Wohnlagen im Planungsgebiet erhalten und weiterentwickelt werden. Durch die Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie -verbindungen soll eine Vernetzung/Durchlässigkeit mit bzw. zu den angrenzenden Stadtteilen erreicht und der Bedarf an Erholungseinrichtungen im Stadtteil sichergestellt werden.

## 2.1.2 Maßnahmen des Eigentümers

### Übergangsbetrieb

Die Übergabe des Gebäudekomplexes vom Insolvenzverwalter an Valbonne B. V. erfolgte am 31.12.2009. Im Gebäude verblieben vorerst das Unternehmen Atos Origin GmbH (Rechenzentrum) sowie noch einige Kleinnutzungen. Bis zur Klärung der endgültigen Nutzung des Gebäudes soll dieses in Teilen weiter zwischengenutzt werden. Durch den Wegfall der Werksfeuerwehr bedarf es dazu eines neuen Brandschutzkonzeptes, das im Rahmen eines vorgelegten Bauantrags gelöst werden soll.

### Untersuchung/Bewertung Gebäudesubstanz

Als eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes wird seitens des Eigentümers eine detaillierte Untersuchung der Gebäudesubstanz vorgenommen (über die bisherigen Ergebnisse und die Schlussfolgerungen berichtet der Eigentümer/EBiG in der Sitzung).

Sie zeigt insbesondere folgendes:

- Fassade und Dachflächen entsprechen kaum modernen Anforderungen an den Energieverbrauch
- Bei einer Gesamtoberfläche des Gebäudes von ca. 76.000 m<sup>2</sup> sind für die Herstellung eines aktuellen energetischen Standards – auch unter Berücksichtigung von Vergünstigungen des Denkmalschutzes - erhebliche Investitionen erforderlich.
- Das Gebäude weist innerhalb einzelner Gebäudeteile teilweise unterschiedliche Geschosshöhen und Höhenversätze auf.
- Der Einbau von Lichthöfen zwischen den Gebäudeteilen ist technisch nur sehr eingeschränkt möglich.
- Die Brüstungshöhen der Fassaden verhindern ohne bauliche Änderungen generell einen Blickbezug nach außen.
- Die bautechnischen Installationen im Gebäude sind zu einem großen Teil nur noch eingeschränkt nutzbar.
- Das für die Unterbringung der Versandlogistik und errichtete Gebäude weist in Verbindung mit großen Flächen in den einzelnen Geschossen eine Gebäudetiefe zwischen 45 und 60 m auf.

## **2.2 Derzeitiger Arbeitsstand des kooperativen Arbeits- und Planungsansatzes**

Auf der Seite des Grundstückseigentümers besteht die außerordentliche schwierige und herausfordernde Aufgabe der Revitalisierung einer Großimmobilie mit sehr spezifischen baulich-technischen Gegebenheiten; auf Seiten der Stadt kommt neben dem ehemaligen AEG-Gelände ein weiteres Schlüsselareal für die weitere Entwicklung des Stadtwestens hinzu.

In dem seit Januar 2010 über die Bildung eines gemeinsamen Projektteams (siehe oben) aufgesetzten Arbeitsprozesses gilt es die Absichten und Überlegungen des Grundstückseigentümers mit den städtischen Zielen in den Bereichen Stadtteilentwicklung, Städtebau, Stadtökologische Entwicklung und Wirtschaftspolitik zu verzahnen.

### 2.2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Das Grundstück mit dem ehemaligen Versandgebäude und seine Randflächen sind eine städtebauliche Einheit. Deshalb ist für alle Flächen zunächst ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das insbesondere beinhaltet

- ein Verkehrs- und Erschließungskonzept,
- öffentliche Grün- und Freiflächen,
- Wegebeziehungen u. a. im Sinne einer verbesserten Durchlässigkeit des Quartiers.

Ferner ist für die Randflächen eine weitergehende Konzeption zu entwickeln, die zudem die

- Nutzungsstrukturen und
- die groben baulichen Strukturen
- beinhaltet.

Auch für das ehemalige Versandgebäude sollen Nutzungsvorschläge entwickelt werden, die vom Grundstückseigentümer aufgegriffen und umgesetzt werden können, jedoch nicht verbindlich sind.

Auf der Basis eines gemeinsam von Stadt Nürnberg und Grundstückseigentümer getragenen städtebaulichen Konzepts ist eine abschnittsweise bauliche Umsetzung möglich.

### 2.2.2 Zielsetzungen

Die ehemaligen „Quelle-Liegenschaften“ sollen in Abstimmung zwischen der Stadt Nürnberg und den Eigentümern unter Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale dazu beitragen, das Gebiet zu einem attraktiven Stadtquartier mit vielfältigem urbanen Nutzungsangebot zu entwickeln. Dabei ist die vorhandene Nutzungsvielfalt zu sichern, die Funktion und Wertigkeit des Stadtteilzentrums (zentraler Versorgungsschwerpunkt) unter Ausschluss schädigender Auswirkungen auf den Bestand zu erhalten und zu stärken, sowie das Grün- und Freiflächendefizit abzubauen und die gestalteten Frei-/Grünflächen in einem Verbundsystem zu vernetzen. Das ehemalige Versandgebäude soll im Hinblick auf die künftige Nutzung ökologisch und energetisch deutlich verbessert werden (angestrebt: Green Building Standard). Das Modellvorhaben „Nürnberger Anpassungsstrategie zum Klimawandel“ wird integriert.

Das bestehende Verkehrssystem soll unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen und der neu zu errichtenden Wohnbebauung und den künftigen Nutzungen des ehemaligen Versandgebäudes untersucht und ggf. angepasst werden. Eine stärkere Vernetzung und Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist herzustellen. Im Bereich des Kerngrundstücks selbst soll eine zusätzliche Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger in Nord-Süd-

Richtung geschaffen werden. Eine Durchquerung in Ost-West Richtung scheidet auf Grund der baulichen Strukturen aus.

Für den Gebäudekomplex des ehemaligen Versand- und des Einkaufszentrums wird unter Wahrung der Identität der Immobilie und der Ziele des Denkmalschutzes ein Konzept für neue potentielle Nutzungsstrukturen erarbeitet, welche eine attraktive, nachhaltige Revitalisierung initiieren sollen. Im Rahmen der Planungsüberlegungen kann neben dem Erhalt des Gebäudes auch ein Teilabbruch überprüft werden.

In Bezug auf die Randflächen sollen die Strukturen der vorhandenen Bebauung aufgenommen und in das Gebiet hinein entwickelt werden. Ein attraktives Quartier mit einem Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen sowie öffentlicher Freiflächen und entsprechender Infrastruktureinrichtungen soll entstehen.

### 2.2.3 Künftige Nutzungen

Für das gesamte ehemalige Quelle-Areal ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Wohnen mit den erforderlichen öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen denkbar.

Die Randflächen sind nahezu vollständig versiegelt und wurden – mit Ausnahme der Heizzentrale südlich der Wandererstraße - im Wesentlichen als genehmigte Parkplatzanlagen für Mitarbeiter und Kunden genutzt. Die Umgebung ist wie in Anlage 5 dargestellt strukturiert. Diese unbebauten Flächen im Umfeld des ehemaligen Versandgebäudes sollen bevorzugt zu Wohnbauflächen entwickelt werden, was die Einbindung eines integrierten Grün-/Freiflächenkonzeptes beinhaltet. Der Bedarf an gefördertem Wohnraum, insbesondere für Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende, soll angemessen berücksichtigt werden.

Eine Ausnahme ist das denkmalgeschützte Heizhaus mit seiner unmittelbaren Umgebung. Hier ist auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, was bei der Erarbeitung eines künftigen Stadtentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen ist.

Für das Kerngrundstück mit dem ehemaligen Versandgebäude sind künftig insbesondere folgende Nutzungen denkbar:

- Dienstleistungseinrichtungen,
- Büros,
- Einzelhandel und Gastronomie,
- Messe, Tagungen und Veranstaltungen,
- Forschung und Entwicklung,
- Schulen, Universität, sonstige Aus- und Weiterbildung,
- Kultureinrichtungen / soziale Infrastruktureinrichtungen,
- Frei-/Grün-/Spielflächen,
- Sport,
- Lager.

## 2.2.4 Planungsrecht

Die Abstimmung der künftigen Nutzung soll planungsrechtlich unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes auf der Grundlage der durch die Stadt Nürnberg fortzuschreibenden Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 4590 einschließlich der entsprechenden Themen des erforderlichen städtebaulichen Vertrags herbeigeführt werden.

Für das Grundstück des ehemaligen Versandzentrums kann auf der Basis eines abgestimmten Gesamtkonzeptes auch eine planungsrechtliche Genehmigung bzw. Teilgenehmigungen auf Grundlage des § 34 BauGB in Aussicht gestellt werden, soweit diese rechtlich zulässig sind.

Planerische Inhalte für die Rand- und Freibereiche des Areals, wie die künftige Verteilung der Nutzungen, Dichte und Art der Bebauung, sowie Qualität des öffentlichen Raumes sind mittels Kooperativer Verfahren entsprechend RPW (Richtlinien für Planungswettbewerbe) zu klären.

## 2.2.5 Verkehr

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung des Quartiers Q ist ideal. Insbesondere die direkte Anbindung über den unmittelbar mit dem Quartier Q verbundenen Zugang zur U-Bahnlinie 1 mit der Haltestelle Eberhardshof gewährleistet eine exzellente Anbindung zu Zielen wie der Innenstadt, dem Hauptbahnhof, dem Flughafen, der Messe etc.

### Individualverkehr und Stellplatzsituation

- Rad- und Fußgängerverkehr – Bestand

Die Situation für den Fußgänger- und Radverkehr im Gebiet ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass die Fürther Straße auf einer Länge von ca. 600 Metern wegen der U-Bahntrasse nicht gequert werden kann. Auch der große, nicht durchlässige Gebäudekomplex der ehemaligen Quelle verursacht teils erhebliche Umwege.

Für den Radverkehr kommt erschwerend hinzu, dass entlang der Fürther Straße in stadteinwärtiger Richtung abschnittsweise Radverkehrsanlagen fehlen. Die Alternativroute über die Wandererstraße wird nicht von allen Radfahrerinnen und Radfahrern angenommen bzw. wird den Bedürfnissen des Ziel- und Quellverkehrs der Wohngebäude und Geschäfte entlang der Fürther Straße nicht gerecht.

- Bestehende Situation Erschließungsstraßen

Die Fürther Straße ist als vierspurig ausgebaute Straße eine der Hauptverbindungsachsen zwischen Nürnberg und Fürth, hat aufgrund ihrer Widmung als Bundesstraße (B8) eine überörtliche Verbindungsfunktion und erschließt im Wesentlichen das Plangebiet. Die Straße weist derzeit ein Verkehrsaufkommen von rund 28.000 Kfz/24h auf. In der Spitzenstunde verkehren stadteinwärts 1.100 Kfz und stadtauswärts 1.300 Kfz. Das Radverkehrsaufkommen liegt bei 500 bis 600 Rädern/24h.

In der Fürther Straße sind bedingt durch die in der Fahrbahnmitte ebenerdig verlaufende U-Bahn die Zu- und Abfahrten nur rechts ein/ rechts aus möglich. Dies gilt auch für die Straßeneinmündungen in die Fürther Straße in diesem Abschnitt. Für Verkehrsbeziehungen aus der bzw. in die Gegenrichtung muss daher gewendet werden. Eine Wendemöglichkeiten in Richtung Fürth besteht nur in Höhe Spohrstraße/ Hasstraße. Hier sind die Leistungsreserven zum Wenden vorhanden. Zum Wenden in die stadteinwärtige Richtung ist kurz vor dem Knotenpunkt Fürther Straße/ Sigmundstraße eine unsignalisierte Wendespur unter dem U-Bahn-Viadukt vorhanden.

Zusätzlich wird das ehemalige Versandzentrum durch die Adam-Klein-Straße und die Leiblstraße bzw. Wandererstraße erschlossen, die neben der gewerblichen Nutzung durch Wohnbebauung geprägt sind. Diese dienten bisher als Routen für die Hauptanlieferung des Versandzentrums bzw. der Erschließung der zum Quartier gehörenden Randflächen.

- Bisherige Stellplatzsituation

Aus den erteilten Baugenehmigungen ergibt sich für das Anwesen eine Gesamtforderung von 744 Stellplätzen; der Nachweis erfolgte bisher wie folgt:

- 117 Parkplätze entlang der Fürther Straße
- 124 Stellplätze unter Bauteil 1; beide Parkplätze sind direkt über die Fürther Straße angebunden.
- 96 Parkplätze auf dem übrigen Baugrundstück (Kerngelände)
- Die restlichen 407 Stellplätze sind auf Freiflächen südlich und östlich des ehemaligen Versandgebäudes im Bereich Wandererstraße/Augsburgerstraße/Adam-Klein-Straße nachgewiesen.

- Allgemeine verkehrsplanerische Ziele

Zum derzeitigen Zeitpunkt können (nur) allgemeine verkehrsplanerische Ziele im Hinblick auf künftige Nutzungen formuliert werden. Für die ersten Nutzungsüberlegungen (siehe 2.2.6) liegen bisher noch keine Verkehrsdaten vor, die eine fachliche Prüfung und Bewertung ermöglichen. Entsprechende vertiefende Untersuchungen sind seitens der Firma EBiG in Auftrag gegeben.

Die allgemeinen verkehrsplanerischen Ziele sind:

- Erhalt der Fürther Straße als vierspurige Hauptverbindungsachse zwischen Nürnberg und Fürth.
- Lückenschluss der Radverkehrsanlagen entlang der Fürther Straße.
- Verbesserung der Nord-Süd-Verbindungen für den Rad- und Fußgängerverkehr vom/zum Quartier Q (insbesondere Wegebeziehungen zur Muggenhofer Straße und zum Pegnitztal).

- Verträgliche Abwicklung des Lieferverkehrs im Hinblick auf die umliegenden Wohngebiete. Der Lieferverkehr sollte möglichst nicht über die Erschließungsstraßen mit angrenzender Wohnbebauung geführt werden.
- Keine Verkehrsüberlastung des Straßennetzes sowohl unmittelbar am Quartier Q als auch im weiteren Umfeld (z.B. durch wendenden Verkehr in der Fürther Straße und zusätzlichen abbiegenden Verkehr an schon jetzt stark belasteten bzw. unfallträchtigen Kreuzungen).

## 2.2.6 Erste Nutzungsüberlegungen

Seitens des Grundstückseigentümers bzw. der Firma EBiG wurden in den letzten Monaten erste Nutzungsüberlegungen für das ehemalige Versandgebäude entwickelt. Diese werden seitens des Grundstückseigentümers in der AfS-Sitzung dargelegt. Es handelt sich vor allem um folgende denkbare „Nutzungsbausteine“:

- Ein „zweiter Kongressstandort mit Ausstellungsmöglichkeiten“. Schwerpunkt sollen Veranstaltungen sein, die aufgrund der Größe, des hohen Infrastruktur- und Servicestandards und der Kostenstruktur am Standort der NürnbergMesse in Langwasser nicht zum Zuge kommen können. Nach Einschätzung der NürnbergMesse existiert hierfür eine entsprechende Nachfrage, für die bisher kein entsprechendes Angebot in Nürnberg vorliegt. Veranstaltungen müssen deshalb ausweichen z.B. in die Meistersingerhalle, die Arena Nürnberger Versicherung und in die Kongresszentren der Metropolregion (Fürth, Erlangen, Amberg, Bamberg) oder können überhaupt nicht vor Ort durchgeführt werden.

Langfristig (ca. 2020) sieht die NürnbergMesse auch einen Eigenbedarf an einem zweiten Kongressstandort („B-Standort“) mit ausreichenden Ausstellungsmöglichkeiten von ca. 6.000 bis 8.000 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf tritt allerdings erst dann ein, wenn die Kapazitäten im bestehenden Messe- und Kongresszentrum Langwasser ausgelastet sind und ein „Überlauf“ entsteht. Um dann ein Abwandern von Veranstaltungen an andere Plätze zu verhindern, würde die NürnbergMesse gerne eine Alternative in Nürnberg bieten. Um keine Kanibalisierung mit dem bestehenden Gelände entstehen zu lassen, müsste diese Alternative, wie beschrieben, für die Kunden deutlich günstigere Kostenstrukturen aufweisen.

- Gymnasium der Jena-Plan-Schule
- Über die Unterbringung weiterer Bildungseinrichtungen laufen Verhandlungen
- Einzelhandelsnutzungen in der Größenordnung des früheren Quelle-Marktes

Die Entwicklung des Nutzungskonzepts erfordert aufgrund der Besonderheit des Gebäudes, insbesondere der baulich-technischen Restriktionen, aufwändige Untersuchungen. So ist derzeit für die Klärung der baulich-funktionalen Möglichkeiten eines zweiten Kongressstandorts der NürnbergMesse eine baulich-technische Machbarkeitsstudie in Arbeit. Bei positivem Ergebnis erfolgt in der nächsten Stufe die Kalkulation der erforderlichen Umbauinvestitionen. Nur wenn der angesetzte Gebäudewert und der Umbauaufwand signifikant unter dem Kostenniveau des Messe- und Kongresszentrums in Langwasser liegen, kann dieser Nutzungsvorschlag weiter verfolgt werden. Erst dann könnte seitens der NürnbergMesse in Ver-

handlungen über die betrieblich-organisatorischen und wirtschaftlichen Bedingungen eingetreten werden.

### **3. Nächste Schritte**

#### **3.1 Programm „Stadtumbau-West“**

Die vorbereitenden Untersuchungen sind in Bearbeitung und sollen bis Sommer 2010 abgeschlossen werden. Darauf soll die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB für die Weststadt folgen. Auf dieser Grundlage ist als nächster Schritt im Rahmen eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (InSEK) für die Weststadt die Ausarbeitung konkreter Sanierungsziele, Handlungsfelder, Entwicklungsszenarien, Maßnahmenpakete und Bürgerbeteiligungskonzepte geplant.

#### **3.2 Städtebaulicher Wettbewerb /Kooperatives Verfahren**

Das gemeinsame Projektteam Stadt Nürnberg und Valbonne B.V./EBiG hat sich darauf verständigt, dass die planerischen Inhalte für die Rand- und Freibereiche des Areals, wie die künftige Verteilung der Nutzungen, Dichte und Art der Bebauung, sowie Qualität des öffentlichen Raumes mittels städtebaulicher Wettbewerbe/Kooperativer Verfahren entsprechend den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) zu klären sind. Vorgesehen ist die Beteiligung von vier bis sechs Büros mit jeweils einem Team aus Architekten/Stadt-/Landschafts- und Verkehrsplanern.

Die Fa. EBiG hat im Namen des Eigentümers Firma Valbonne Real Estate B.V. grundsätzlich ihre Bereitschaft zur Mitwirkung erklärt. Seitens des Eigentümers werden bisher maximal 60.000,00 € zuzüglich gesetzlicher MwSt. zur Verfügung gestellt.

Bei einem städtebaulichen Wettbewerb wird ein wichtiger Beitrag zur Vorbereitung der Stadtumbaumaßnahmen in der gesamten Weststadt erwartet. Die Ergebnisse und Erkenntnisse können zu einer zukunftsweisenden Einbindung des ehemaligen Versandzentrums mit seinen Randflächen in das gesamte Quartier beitragen. Deshalb beteiligt sich die Stadt Nürnberg mit 60 TEUR an dem Wettbewerb. In Verhandlungen mit der Obersten Baubehörde und der Regierung von Mittelfranken konnte die Zusage einer Förderung des städtischen Anteils bei der Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe in Verbindung mit dem Strukturprogramm Nürnberg/Fürth in der Weststadt erreicht werden. Im Haushalt 2010 sind die erforderlichen städtischen Kofinanzierungsmittel enthalten.

Seitens der Verwaltung werden die Unterlagen für die Durchführung des Wettbewerbs nunmehr in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer/EBiG vorbereitet.

Ein öffentlicher Diskurs über die Wettbewerbsbeiträge soll im Anschluss an die Veröffentlichung erfolgen.

#### **3.3 Letter of Intent zwischen Stadt Nürnberg und Valbonne B.V. / EBiG**

Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Nürnberg soll eine Grundsatzvereinbarung (Letter of Intent – LOI) über Verständnis, Ziele und Vorgehensweise der kooperativen Standortentwicklung abgeschlossen werden.

Dieser LOI soll insbesondere beinhalten:

- das Grundverständnis einer engen, vertrauensvollen Zusammenarbeit
- die Einbindung der Standortentwicklung für das ehemalige Quelle-Areal in die übergreifenden Planungen der Stadt Nürnberg
- die Verständigung über die wesentlichen Planungs- und Nutzungsinhalte für das Bestandsgebäude und die Randflächen sowie über die Planungsverfahren
- eine Realisierungsperspektive eines gemeinsam formulierten und akzeptierten Nutzungskonzepts.

Ein solcher LOI ersetzt keine Genehmigungen oder nimmt Genehmigungen vorweg. Er ersetzt weder das Entscheidungsprimat des Stadtrates noch die erforderlichen Entscheidungen der Gesellschaftergremien der Eigentümergesellschaft.

Die Arbeiten für die Formulierung eines LOI erfolgen nach der AfS-Sitzung.