Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

Inhaltsverzeichnis

1. Wo stehen wir
2. Ziel
3. Tullnaustraße - Erschließung
4. E-Gebäude
5. Geschosse
6. Geschosflächen (BGF)
7. Parken
8. Grünplanung
9. Arbeitsplätze
10. Vertrauen

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

1. Wo stehen wir

1. Die Stadt hat einen verbindlichen Bauleitplan beschlossen (Plan vom 13.04.2010)

2. Die Interessen des Grundstückseigentümers DIBAG wurden hinsichtlich
 - a) Erschließung
 - b) E-Gebäude
 - c) Geschossigkeit
 - d) Geschoßfläche
 - e) Quartiersgrößendabei nicht ausreichend berücksichtigt.

Eine vorherige Abstimmung hat nicht stattgefunden.

3. Die Anforderungen eines konkreten Interessenten mit bis zu 500 Arbeitsplätzen erfordern eine Überarbeitung der Planung.

4. Am 12.08.2010 fand ein Gespräch statt, um eine Lösung zu suchen.

5. Es wurde vereinbart, dass DIBAG die im Gespräch gefundenen Lösungsansätze zusammenfasst.

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

2. Ziel

1. Entwicklung eines Gesamtkonzeptes
 - a) für ein vitales Gewerbegebiet
 - b) für bis zu 1.500 Arbeitsplätzen (nach Durchführung der Erweiterungen)
 - c) mit ausreichender Geschoßfläche
 - d) mit Gebäudehöhen im Zusammenhang mit dem Gesamtgebiet
 - e) mit Flexibilität für
jetzige
und
zukünftige
Nutzeranforderungen
 - f) mit guter Grüngestaltung
 - g) Nutzung des E-Gebäudes als
Kindertagesstätte
und
Gastronomie
2. Weitere Kriterien
 - a) guter Städtebau
 - b) gute Architektur
 - c) besondere Gestaltung des Gesamtgebietes
3. Wir beantragen, den Bauleitplan gemäß den dargestellten Inhalten zu ändern.

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

3. Tullnaustraße / Erschließung

1. Die Tullnaustraße dient der Erschließung des östlichen Baugebietes.
2. Mercedes wird hierüber nicht angeschlossen.
3. Der vordere Teil bis zum Wendehammer bleibt öffentlich gewidmet und öffentlich genutzt.
4. Der hintere Teil wird private Erschließungsfläche und als Platz gestaltet.
5. Der Knoten Tullnaustraße / Kressengartenstraße wird mit Linksabbiegerspur ertüchtigt.

Die Maßnahmen der Tullnaustraße werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

4.1 E-Gebäude - allgemein

1. Zu keiner Zeit steht in Frage, dass wir das Gebäude an die Stadt kostenlos übertragen.
2. Nicht einig sind wir über
 - a) den Kopfbau, weil
 - er das künftige Gebäude im Quartier 2 in den Sichtschatten stellt,
 - das Quartier 2 so verkleinert, dass eine notwendige Erweiterung wesentlich beeinträchtigt ist,
 - und weil die berechtigten Gestaltungen des Ansiedlers mehr als zumutbar behindert werden,
 - die Anbindung an das Parkhaus ungünstiger wird,
 - die historische Bedeutung einen Erhalt in der Abwägung zu den Nachteilen nicht rechtfertigt (siehe unten Ziff. 3).
 - b) den vorderen Grundstücksbereich, der zusätzlich abgetreten werden soll:
 - Wir hatten schenkungsweise ein Grundstück mit angeboten. 2.125 m²
 - Die Stadt hat ca. gefordert. 4.300 m²
 - Unser heutiges Grundstück ist bis zu einer Grundstücksgröße von ca. angewachsen. 2.400 m²
3. Anders als der Kopfbau stellt die Maschinenhalle - im alten Plan als „Dynamo-Maschinenhalle“ bezeichnet - die Seele und den Kern der Anlage dar, wo zuerst Strom in Nürnberg erzeugt worden ist.

Die Nutzung der E-Werkshalle mit tollem Grußeisendachstuhl als Kindergarten und Gaststätte ist eine wunderbare Idee und stellt für die Nutzer einen wichtigen Bezug zum Gelände dar.

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

4.2 E-Gebäude - Kindergarten und Gaststätte

1. Erwünscht ist der Kindergarten.

Er soll in erster Linie für die Nutzer des Gebietes dienen.

2. Ziel in diesem Gewerbepark ist eine leistungsfähige Gastronomie

- für die Versorgung der Mitarbeiter der angesiedelten Unternehmen dient.
- (keine Ausflugsgastronomie)

3. Zweckbindung:

Als Projektentwickler haben wir das Interesse, dass die neuen Arbeitsplätze, die im Gebiet Kressengartenstraße entstehen, entsprechend versorgt werden. Das gleiche Interesse hat auch die Stadt Nürnberg. Das, was geschehen soll, da haben die Stadt und DIBAG wohl keinen Widerspruch.

- a) Die Nutzung als Kindergarten

und

- b) Gaststätte mit Freiflächen.

Die Zweckbindung soll festgeschrieben werden.

4. Für beide Nutzungen

- Kindergarten
- Gastronomie

sind die Flächen im E-Gebäude ohne Kopfbau mehr als ausreichend:

(siehe Anlagen I bis III)

**Kindertagesstätte
Flächenbedarf 3 Gruppen
(lt. KINDER-RÄUME Nürnberg)**

	Bedarf	Planung
2 x Kinderkrippe à 12 Kinder) 1 x Kindergarten (à 25 Kinder) Summe Kinder	ca. 50 Kinder	
Mietfläche EG 1.OG	600 m²	700 m² 400 m ² 300 m ²
Außenanlagen (10 m ² je Kind)	500 m²	600 m²

2. Gaststätte Nutzflächen

2.1 Erdgeschoss	240 m ²	
Küche + Tresen = 90 m ²		
Gastraum = 120 m ²		
Nebenflächen = 30 m ²		
2.2 Obergeschoss (plus 60 m ² Luftraum)	120 m ²	
2.3 Außenterrasse 100 m ² + Freifläche		
Summe (ohne Mehrzweckraum)	<u>360 m²</u>	
2.4 Mehrzweckraum	170 m ²	

3. E-Werksgebäude Nutzflächen-Bestand

3.1 Erdgeschoss	660 m ²	
3.2 Obergeschoss	660 m ²	
3.3 Summe	<u>1320 m²</u>	

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

5. Geschosse

1. Die Geschossigkeit im gesamten Planungsgebiet steht in engem städtebaulichen Bezug zueinander.

Das westliche Baugebiet (Telekom, MID) wird von einer 4- bis 6-geschossigen Bauweise geprägt.

2. Geschosse (im östlichen Baugebiet)

2.1 Quartier 1 5 Geschosse

2.2 Quartier 2 6 Geschosse

Eine Staffelung des 6. Geschosses im Quartier 2 ist auf der Nordseite in Form eines Rücksprungs vorgesehen.

2.3 Quartier 3 5 Geschosse

2.4 Parkhaus 6/7 Geschosse
(Höhe 16,5 m)

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

6. Geschoßflächen

1. In den einzelnen Quartieren sind folgende Bruttogeschoßflächen vorgesehen:

<u>Quartier 1</u>	8.000 m ²
<u>Quartier 2</u>	11.700 m ²
<u>Quartier 3</u>	<u>8.000 m²</u>
	27.700 m²

2. Das E-Werk und das Parkhaus sind in vorstehenden Zahlen nicht enthalten.

3. Die Größe der Baufenster in den einzelnen Quartieren ist erforderlich, um
- a) die Nutzeranforderungen zu erfüllen
 - b) Flexibilität für zukünftige Planungen zu gewährleisten.

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

7. Parken

1. Insgesamt werden benötigt. 620 Parkplätze

2. Diese werden untergebracht
 - a) im Parkhaus 470 Parkplätze
 - b) im Außenbereich 150 Parkplätze

3. Im Verkehrsgutachten der Stadt Nürnberg vom Oktober 2009 wurden für diesen Bereich 695 - 728 Stellplätze als verträglich und über den Verbindungsknoten Kressengartenstraße / Tullnaustraße aufnehmbar nachgewiesen.

Dies ist mehr als im aktuellen Plan vorgesehen.

4. Die Parkplätze im Außenbereich werden auf versickerungsfähigem Belag und mit entsprechender Baumbepflanzung errichtet.

Sie werden den Quartieren als Besucher- und Kundenparkplätze zugeordnet.

5. Das Parkhaus wird in Ost-West-Richtung angeordnet, um eine bessere Freiflächengestaltung für den Kindergarten und Gaststätten zu ermöglichen.

6. Die Fassaden des Parkhauses werden begrünt.

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

8. Grünplanung

1. Die Grünplanung soll unterschiedliche Strukturen vernetzen.
2. Wesentliche Gestaltungsprinzipien:
 - a) Baumreihe entlang der Kressengartenstraße
 - b) Grünachsen von Süd nach Nord durch Baumreihen
 - c) Böschungsbereich zur Bahn als „grüne Kulisse“ nach Süden
 - d) Fassadenbegrünung des Parkhauses
 - e) Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung.
 - f) Fußwegbeziehungen zwischen Bahngelände und Kressengartenstraße in Süd-Nord-Richtung

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

9. Arbeitsplätze

Im Plangebiet Kressengartenstraße / Tullnaustraße
(=Teilgebiet Ost) sind folgende Arbeitsplätze geplant:

		Geschoß- fläche	Arbeitsplätze	
			bei Betriebs- aufnahme	Erwartung in 5 Jahren
1.	VR-Bank			
1.1	eigener Betrieb	5.700	200	250
1.2	Mietgebäude	3.300	120	140
2.	Quartier 1	8.000 m ²	250	300
3.	Quartier 2	11.700 m ²	270	500
4.	Quartier 3	8.000 m ²	250	300
5.	Kindergarten/ Gastronomie	1.300	10	10
• Geschoßflächen		38.000		
• Bei Betriebsbeginn			1.100	
• in 5 Jahren				1.500

Nürnberg

Kressengartenstraße / Tullnaustraße

10. Vertrauen

1. Industriebranche

Die Grundstücke lagen zum Teil länger als 10 Jahre brach, bevor wir sie gekauft haben.

Dies gilt sowohl für das Areal

- Milchunion als auch
- N-Ergie

2. Vor dem Erwerb des Grundstücks N-Ergie erhielten wir die Information, dass keines der Gebäude unter Denkmalschutz steht oder erhalten werden muss.

3. Wir mussten von einer dem innerstädtischen Standort für ein hochwertiges Gewerbegebiet angemessenen Bebauungsdichte (GFZ) ausgehen.

4. Wir brauchen zu Stadtverwaltung und Stadtplanung Vertrauen auf eine vernünftige und abgestimmte Entwicklung.

Worauf sollen wir sonst als Projektentwickler mit

- langfristigen Perspektiven und
- hohen Investitionsbeträgen

aufbauen?