Envi Con
Envi Con &
Plant Engineering GmbH

Planung & Beratung
- *unabhängig*
- *fachkompetent*
- *zukunftsweisend*

Envi Con & Plant Engineering GmbH 90006 Nürnberg Postfach 1720
90441 Nürnberg Platenstraße 46

Plädoyer für unsere Zukunftsinvestition

Projekt: Neubau Firmensitz Envi Con, Tullnau/ Wöhrder See

Betrifft: **Zusammenfassung der Argumente**
 # pro Abriss Kopfbau
 # pro 6 Stockwerke
 # pro Entgegenkommen der Stadt

Verfasser: Rainer Alzinger/ Dr. Schwemmer/ F. Weber/ Grabow
Seite 1 von 12
Datum: 18.10.2010
Verteiler:
Int: alz, we Reg.
Ext: DIABG, Dr. Kasper, Fricke, G&H

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Maly,
Sehr geehrter Herr Baureferent Baumann,

Das Nürnberger Unternehmen Envi Con & Plant Engineering GmbH hat beschlossen, einen Neubau für den Firmensitz als Eigeninvestition und Alternative zur derzeitigen Anmietung von Büroflächen umzusetzen. Präferiert ist das Stadtgebiet Nürnberg, die Investitionssumme wird in etwa 15 Mio € betragen. Unser Umsatz beträgt derzeit ca. 30 Mio €/a, wir beschäftigen derzeit ca. 240 Mitarbeiter in Nürnberg. Unsere Kunden sind die großen Energieerzeuger und Anlagenbauunternehmen weltweit, größter Kunde ist die RWE POWER AG in Essen. Wir sind mehrfach ausgezeichnet worden, u.a. als TOP 100 Unternehmen (das einzige in Franken), eine Auszeichnung für Innovationskraft mittelständischer Unternehmen. Unsere Arbeitsplätze sind durchwegs hochwertig, wird beschäftigen neben Ingenieuren viele Techniker, bevorzugt aus der Region, deswegen arbeiten wir mit der Rudolf-Diesel-Fachschule und der Georg-Simon-Ohm-Hochschule zusammen. Mit unserer Envi Con Akademie tragen wir der ständigen Weiterbildung Rechnung. Wir feiern nächstes Jahr unser 10 jähriges Jubiläum und würden das gerne mit der Grundsteinlegung am Wöhrder See neben der ersten Stromerzeugungsanlage in Nürnberg feiern. Das Unternehmen plant ein weiteres Wachstum und benötigt deswegen eine passende Immobilie, in der das möglich wird.

Deswegen ist ein zweistufiges Konzept vorgesehen:

1. Bauabschnitt: 8000m²BGF,

zweiter Bauabschnitt weitere 4000m². (zusätzliche Investitionen notwendig).

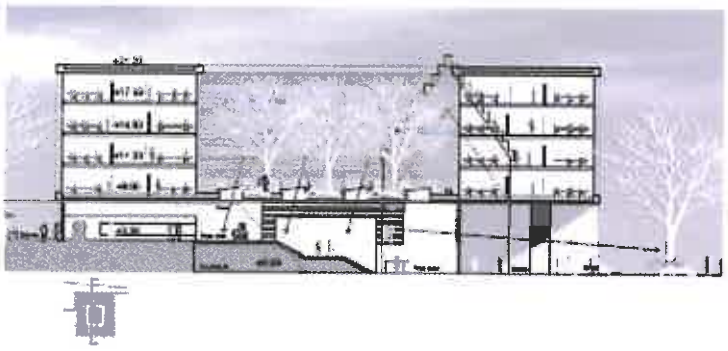
MEMO

Envi Con
Envi Con &
Plant Engineering GmbH

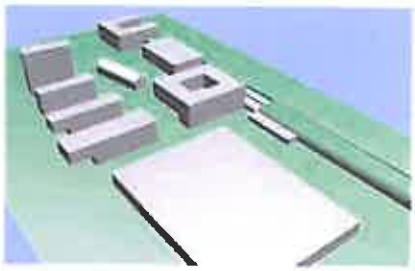
Neubau Firmensitz Envi Con, Tullnau/ Wöhrder See
Zusammenfassung der Argumente
Plädoyer für unsere Zukunftsinvestition

Die Finanzierung steht, es soll ein Antrag bei der Regierung von Mittelfranken für einen Investitionszuschuss gestellt werden. Der Zeitplan sieht vor, die bestehende Mietimmobilie bis ins 3. Quartal 2012 zu verlassen und ins neue Gebäude umzuziehen. Das Unternehmen beschäftigt sich seit 9 Monaten mit dem Vorhaben und steht unter einem enormen Zeitdruck. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater raten zu einem Standort mit niedrigeren Hebesätzen.

Auf Vermittlung des Wirtschaftsreferenten, Dr. Fleck kam der Kontakt mit der DIBAG AG zustande und nach einer umfangreichen Standortanalyse legte sich das Unternehmen auf den Standort Nürnberg, Wöhrder See, Quartier II Kressengartenstrasse fest.



Schnitt von Osten durch das Gebäude,



3D Blick auf das Quartier

Schnell war klar, dass Planungsvorstellungen der Stadt mit den Erwartungen von Envi Con / DIBAG kollidierten. So haben zwischenzeitlich eine ganze Reihe von fachlichen und übergeordneten Gesprächen u.a. auch mit Dr. Maly stattgefunden.
Bis dato ist der gesamte Zeitplan um mind. 4-6 Monate verschoben, da immer noch keine Lösung da ist und damit die Baubeschlussfassung des Unternehmens in der Luft hängt. **Das Management muss nun entscheiden und hat noch bis Ende Oktober 2010 Zeit, das zu tun.**

Es muss auch erwähnt werden, dass bei einem Scheitern der Gespräche die Investition ganz gestrichen oder an einem anderen Standort, z.B. in Erlangen, Neumarkt, Stein oder Fürth getroffen wird. Als Nürnberg Unternehmen mit höchst erfolgreicher Geschichte möchten wir uns am Standort Wöhrder See niederlassen, wenn die Stadt das will und zulässt. Das ist unser klares Bekenntnis.

Wir haben in Dr Zwischenzeit einen Architektenwettbewerb abgehalten, aus dem das Nürnberger Architekturbüro Grabow & Hofmann als Sieger hervorgegangen ist. Es haben viele Gespräche und Abstimmungen mit der Stadtplanung stattgefunden, der Entwurf für den Neubau und mittlerweile das

ganze Quartierkonzept der DIBAG greifen sämtliche Anforderungen und Ideen der Stadt auf. Wir sind überzeugt, dass das Quartier Masstäbe setzen wird in Transparenz, Wirkung und Funktion. Die Stadt wird in diesem Gebiet durch diese Investitionen aufgewertet.

Alle wollen zusammenarbeiten und für das Gebiet eine einvernehmliche Lösung mit Vorteilen für alle Beteiligten erzielen:

+ **Grünflächen: Arbeiten, Schaffen und Erholen**
+ **Viele wertvolle zukunftsgerichtete Arbeitsplätze! Die zu schaffen ist sehr wichtig für die Stadt nach der Reihe von Verlusten von Grossfirmen!**
+ **einen vernünftigen und gewinnenden Gesamtauftritt**
+ **Kindergarten und Kinderhortplätze: Es ist so wichtig, dass wir für unsere jungen, dynamischen Mitarbeiter eine Lösung für den Konflikt Karriere – Familie anbieten können; wir schätzen die Idee des Kinderhortes in der alten Dynamohalle sehr; Im Gegenteil, das war eine Standortvoraussetzung für uns! Warum wird das nicht als positiv dargestellt und meist nur über den irrelevanten Kopfbau gesprochen?**
+ **Gastronomie für die Dienstleister**
+ **die Betonung der Geschichte des Ortes durch den Erhalt der architektonisch und historisch interessanten DYNAMOHALLE**
+ **die Verdichtung von flächenverbrauchendem Industrie-Areal zu einem anspruchsvollen Dienstleistungs-Areal, das an eine Naherholungslandschaft, dem Wöhrder See angeschlossen ist.**
+ **zudem eine Grünachse in die Innenstadt zur Wörderwiese und dem Hauptbahnhof**
+ **Eine sinnvolle Integration des Quartiers auch zwischen Wöhrder See und den Gleisen zum Hauptbahnhof in der vorhandenen Geländenivellierung**
+ **Wir begrüssen auch die Ansiedlung des Autohändlers in der Umgebung, wenn dem Quartiergedanken Rechnung getragen wird**
+ **Aufgeräumte Verhältnisse für Autos: alle werden in einem integrierten Parkhaus untergebracht und sind tagsüber aufgeräumt, stören nicht, das Parkhaus kann nur über ein Zufahrt anstelle des Kopfbaus erschlossen werden.**

Wir sind vollumfänglich begeistert vom Quartier Wöhrdersee!

Dazu fehlt jetzt noch die wohlwollende Zustimmung der Stadt Nürnberg, die die Bauleitplanung der DIBAG, in die nun das von Grabow & Hofmann vorgeschlagene und von Envi Con favoritisierte Gebäudekonzept voll integriert ist. .
Envi Con wird nach der Zustimmung sofort mit der Umsetzung beginnen und bis Januar 2011 einen Bauantrag einreichen sowie das Grundstück von der DIBAG erwerben.

Unsere Beiträge für eine einvernehmliche Lösung sind umfangreich, wir haben bis dato uns voll engagiert und auch viel investiert.
Die Gespräch mit der Stadt waren allerdings bis dato NICHT zielführend. Wir fühlen uns vom Wirtschaftsreferat optimal unterstützt, jedoch vom Stadtplanungsamt bis dato nicht ernstgenommen.
Es scheint ein Problem zwischen der DIBAG und der Stadt zu geben, dass sich auf unser Vorhaben negativ auswirkt. Warum? Wir haben die DIBAG als erfolgreichen und zuverlässigen Konzern kennengelernt, dessen Arbeit sich positiv auf die Stadt auswirkt. Zuletzt war die Hebauf-Feier im Quartier Whördersee WEST, wo 1000 neue Arbeitsplätze angesiedelt werden.

Deswegen haben wir uns maximale Mühe gemacht, für das Gespräch am 18.10.2010 bestmöglich vorbereitet zu sein und allen Forderungen der Stadt zu entsprechen.
Wir hoffen auf einen Durchbruch.

Unsere Forderungen sind:

1. **Der Kopfbau ist überflüssig und muss zugunsten der Erschliessung des Parkhauses abgerissen werden dürfen.**
2. **Wir müssen einen Baukörper realisieren, der volle 6 Stockwerke umfasst**
3. **Die Bauleitplanung für das Quartier sollte in der vorliegenden Version der DIABG beschlossen und mitgetragen werden**
4. **Das neue Quartier am Wöhrder See und die damit verbundenen Bauvorhaben sowie die Investierenden Unternehmen sollten positiv on der Öffentlichkeit dargestellt werden**

MEMO

Envi Con
Envi Con &
Plant Engineering GmbH

Neubau Firmensitz Envi Con, Tullnau/ Wöhrder See
Zusammenfassung der Argumente
Plädoyer für unsere Zukunftsinvestition

Im Folgenden stellen wir noch unsere Argumente zusammen:

1. Pro Abriss Kopfbau

+ Der Quartiergedanke wird durch die Existenz des Kopfbaus gestört. Das Envi Con Gebäude sowie alle anderen Nachbargebäude im West und Osten, sowie auch das Mercedes Bauvorhaben sind horizontal ausgerichtet und bilden somit ein Quartiersystem mit jeweiligen Achsen. Einzig der östliche Flügel der des VR Bank Neubaus ist eher vertikal ausgerichtet, passt jedoch in keiner Weise zum Kopfbau. Deswegen ist der vertikal ausgerichtete Kopfbau an der Stelle ein Fremdkörper.
+ Der Kopfbau stört die Baumassnahmen vor allem am Parkhaus sehr
+ Der Kopfbau steht mitten in der geplanten Grünachse, die das Quartier mit dem Grünraum der bahn verbinden soll
+ KITA und Gastronomie können in der paviillionartigen Dynamohalle gut untergebracht werden. Der städtebauliche Akzent des Kopfbaus an dieser Stelle ist aus unserer Sicht nicht richtig
+ Der Kopfstau stört massiv die Erschliessung des Parkhauses, das ist nicht lösbar. Der entstehende Platz bietet nicht nur mehr Raum und Möglichkeiten für bessere Erschließung des dahinter liegenden Parkhauses, sondern, er gibt auch die Chance für mehr grün, mehr Ruhe und mehr Klarheit
+ Der Kopfbau ist architektonisch störend: Gauben, runde Fenster, Kamine; es ist ein Wohngebäude
+ Er verdeckt den vom Osten kommenden Besuchern von Envi Con erheblich die Sicht
+ Das eigentliche Zentrum des Geschehens, der Eingangsbereich und damit der einladende und offene Bereich, wird erheblich verdeckt
+ Der wesentliche Charakter/ architektonische Leistung des Gebäudes wird von der östlichen Seite verdeckt
+ Der Kopfbau überragt deutlich das Envi Con Gebäude

Weitere Argumente:

- Bei dem Kopfbau handelt es sich um historisch unbedeutende Villa, die nichts mit dem eigentlichen Gedanken der Stromerzeugung zu tun hat
- Er ist nicht denkmalgeschützt, gehört nicht der Stadt, ist nicht erforderlich im den Betrieb der Kita oder Gastronomie zu betreiben
- Er ist sanierungsbedürftig, es müssten von der Stadt Steuergelder dafür aufgewendet werden

- Belanglose Architektur, die in sich nicht schlüssig ist
- Der Kopfbau mindert die STANDORTQUALITÄT, insbesondere für das Investvorhaben der Envi Con erheblich und auf unabsehbare Zeit!

Pro 6. volle Stockwerke:

- Wie die Photomontagen zeigen, verträgt sich die Dynamohalle verträgt sich gut mit 6 Stockwerken des Envi Con Gebäudes, da dieses stark horizontal ausgerichtet ist
- Das Höhenverhältnis zu der Dynamohalle ist ausgeglichen und zu Gunsten der Dynamohalle, die aufgrund ihrer Länge deutlich wahrgenommen wird. Auch beim 6 Stockwerken des Envi Con Gebäudes geht sie nicht unter und behält ihren Charakter
- nord/süd- Höhenentwicklung von Envi Con sehr gut aufgegriffen
- Wohngebäude und Schaltanlagegebäude N-Ergie im Osten höher



Photomontage ohne Kopfbau Blick vom Norden mit 4 m Grenzabstand zu Mercedes im Westen; dieser Abstand sollte eher noch größer werden:
Die Höhensituation ist ohne Kopfbau sehr entspannt, die Halle ist so mächtig und groß im Horizontalem, dass sie immer im Mittelpunkt stehen wird und IDENTIFIKATIONSSTIFTEND sein kann, niemals aber der Kopfbau. Das Envi Con Gebäude passt hervorragend zum Bestand: historische Energie und die neue moderne Energie existieren nebeneinander und bereichern sich durch die zukünftige Nutzung gegenseitig!.

MEMO

Envi Con
Envi Con &
Plant Engineering GmbH

Neubau Firmensitz Envi Con, Tullnau/ Wöhrder See
Zusammenfassung der Argumente
Plädoyer für unsere Zukunftsinvestition

Pro Entgegenkommen der Stadt:

- Entgegenkommen der Stadt erforderlich, da jeglicher Schritt auf EC zu derzeit aussteht
- Architektenwettbewerb, Sieger Architekten Grabow+Hofmann, Aufwand getrieben
- Quartiersgedanke optimal gelöst; Beiträge für das Gesamtareal geleistet
- Seriöse Gespräch gesucht, Vorschläge vorbereitet
- Redebereitschaft signalisiert
- Die Ansiedlung von Envi Con ist für die Stadt positiv

Erläuterungen zum Umfeld von Envi Con aus architektonischer Sicht:



Die bestehende Dynamohalle ist ein großer Gewinn für das neue Areal, da er in der Lage ist dem Gebiet eine starke Identität zu geben.

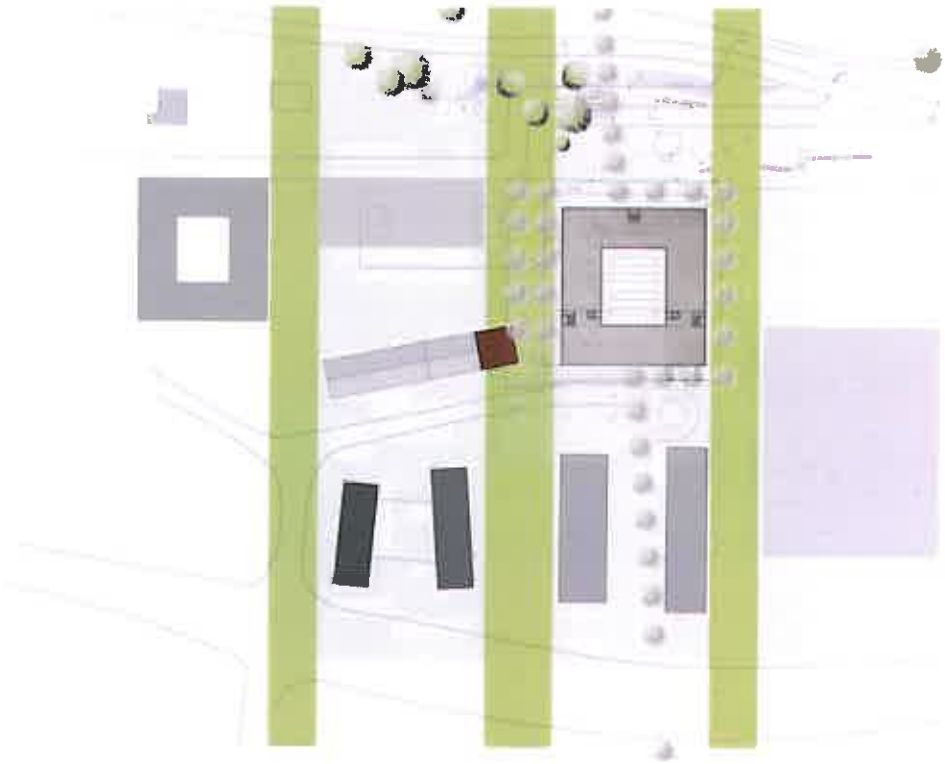
Freiflächenverbindung:
Der Kopfbau steht in das freigehaltene Band zwischen dem Wöhrder See und der Parkanlage auf dem Bahndamm ein.

MEMO

Envi Con
Envi Con &
Plant Engineering GmbH

Neubau Firmensitz Envi Con, Tullnau/ Wöhrder See
Zusammenfassung der Argumente
Plädoyer für unsere Zukunftsinvestition

Datum: 18/10/2010



Ehemalige Nutzung:

Die langgestreckte Dynamohalle benötigt keinen Hochpunkt und kommt formal ohne Kopfbau besser zur Geltung.
Art und Gestaltung der beiden bestehenden Gebäude sind wenig aufeinander abgestimmt (wegen des dichten Grüns momentan kaum wahrnehmbar). Material, Fensterformen und –größen weichen extrem voneinander ab.



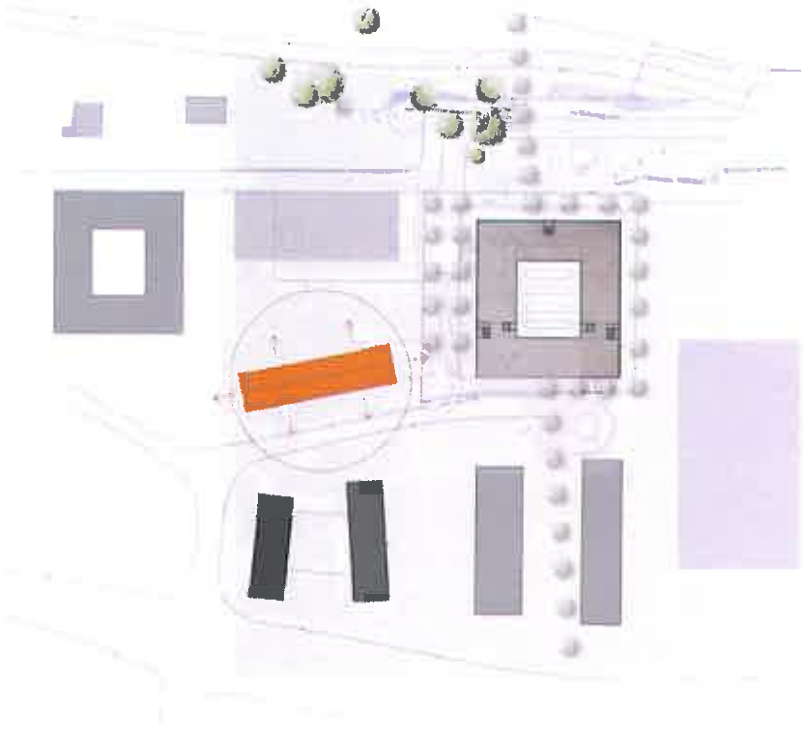
Ensemble:

Während die Dynamohalle eine besondere und erhaltenswerte Konstruktion aufweist, stellt der Kopfbau kein bedeutendes Zeitzeugnis dar. Der Kopfbau der Dynamohalle ist als Büro- oder Wohngebäude konzipiert. Das ist nach außen auch deutlich ablesbar.
Die Fassade des Kopfbaus weist viele verschiedene Fensterformen und -formate auf.



Künftige Funktion:

Das Industriedenkmal Dynamohalle bildet das Zentrum des künftigen Areals und nimmt zentrale Funktionen auf, die in jeder Richtung gleich wichtig ist.
Die Fokussierung der Höhe auf einen Punkt (Kopfbau) widerspricht der zentralen Funktion des Gebäudes. Die Struktur der Kopfbaus lässt keine zentrale Nutzung zu, eine Büro- oder gar Wohnnutzung ist hier fehl am Platz und stört die Nutzung und Ausstrahlung der unbedingt erhaltenswerten Dynamohalle.



MEMO

Envi Con
Envi Con &
Plant Engineering GmbH

Neubau Firmensitz Envi Con, Tullnau/ Wöhrder See
Zusammenfassung der Argumente
Plädoyer für unsere Zukunftsinvestition

Datum: 18/10/2010

FAZIT:

Wir haben uns klar und eindeutig dazu bekannt, unseren neuen Firmensitz in Nürnberg, am Wöhrder See zu errichten, hierzu bitten wir um die Unterstützung der Stadt., unseren Vorschlag für das Quartier und den Neubau mitzutragen.
Mit dem Vorhaben werden regionale Firmen profitieren -vom Architekten bis zur Umzugsfirma-
Und nachhaltig viele Arbeitsplätze gesichert und aufgebaut.
Die hier zusammengestellten Argumente gegen einen Kopfbau sprechen eine mehr als deutliche Sprache. Seit mehr als einigen Wochen bemüht sich EC durch mehrere Gespräche, durch Realisierung der Vorschläge, durch ständiges Entgegenkommen und Redebereitschaft, der Stadt einen Kompromiss vorzubereiten und somit eine für alle Beteiligten verträgliche Lösung darzubieten. Hierzu fanden hausintern und mit den Partnern mehr als 30 Gespräche statt und es wurden bereits mehr als 200 Dokumente erstellt. Der bisher nicht nur finanzielle Aufwand des Vorhabens lässt deutlich sehen, dass es für Envi Con sehr wichtig ist, an dem am Wöhrder See ausgewählten Ort, einen neuen Firmensitz bauen zu lassen.

Leider ist es bisher in keiner Weise spürbar, dass diese fast schon diplomatischen Bemühungen in einer nicht ganz freiwilligen, scheinbar politischen Auseinandersetzung, irgendwann auch für Envi Con positive Früchte tragen werden.

Das Gespräch am 18.10.2010 ist der letzte fachliche Weg, eine gemeinsame Lösung frei von Politik - aufbereitet für die Politik - zu finden, die in das Konzept für die Stadtentwicklung passt.

.

Lassen Sie uns das als Chance nutzen!



Envi Con & Plant Engineering GmbH

Rainer Alzinger Falko Weber

Geschäftsführung