Beilage

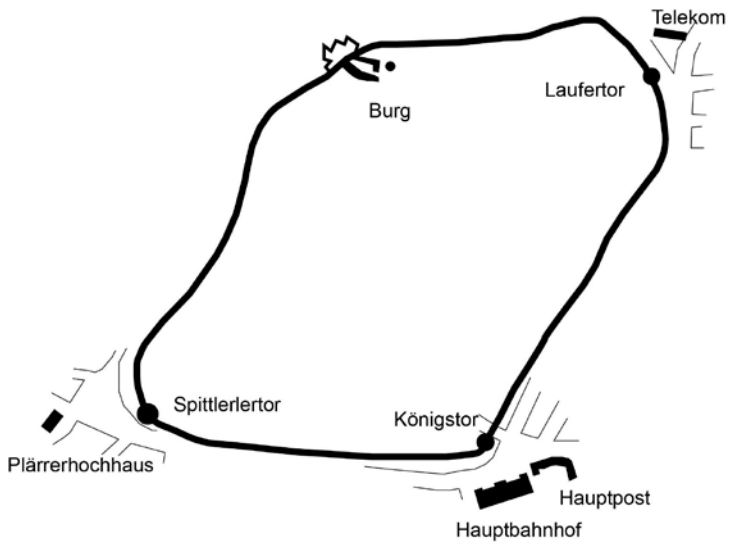
Ehemalige Hauptpost, Vorbereitung eines Wettbewerbs

Bericht

Das Areal der Hauptpost wurde von der Firma Haupt Immobilien GmbH übernommen und soll baulich entwickelt werden. Um eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität zu erreichen soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Bauteile 3, 4 und 5, Ansicht von Nordwest **©Haupt Immobilienmanagement GmbH, Hr. Schulz**

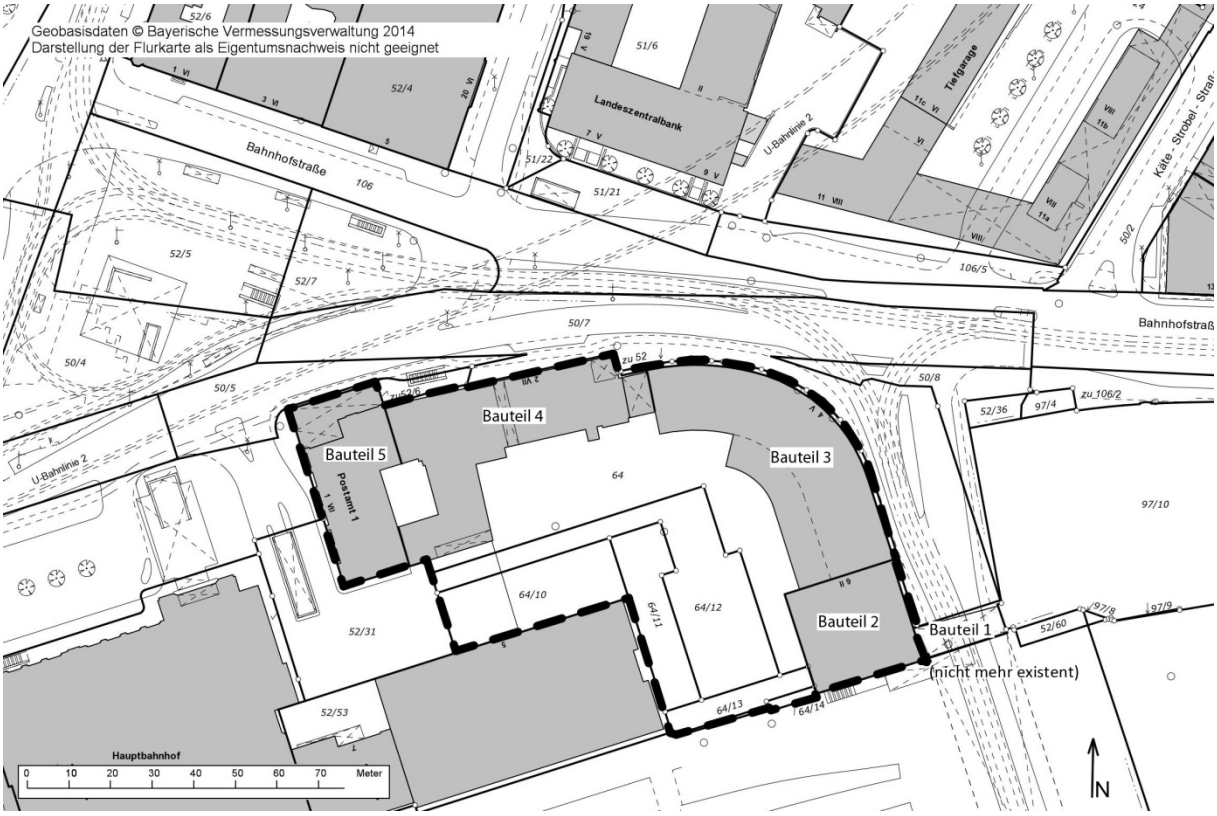
Die Grundfigur der Nürnberger Altstadt, die „Raute“ ist jeweils an den Eckpunkten akzentuiert durch Burg, Spittlertor mit Plärrer, Königstorturm mit Hauptbahnhof und Bahnhofsplatz sowie dem Laufertorturm mit Rathenauplatz. Die Hauptpost bildet in diesem Ensemble einen maßvollen städtebaulichen Akzent. Die Objekte Hauptbahnhof, Königstorturm und der Kopfbau der Hauptpost stehen in enger Relation zueinander, bilden ein gleichseitiges Dreieck und bestimmen räumlich den Bahnhofsplatz.



Lage des Quartiers und Bestandsbauten:

Die Liegenschaft besteht aus vier Bauteilen und gruppiert sich um einen Innenhof, der auf seiner Südseite an das ICE- Parkhaus und an Gleisanlagen des Bahnhofs grenzt.
Der siebengeschossige Kopfbau aus den 30er Jahren (Bauteil 5) bildet den Auftakt. Daran schließt ein Zwischenbauteil aus den 70er Jahren an (Bauteil 4), gefolgt vom Rundbau aus den 20er Jahren (Bauteil 3), den Übergang zu den Gleisen bildet eine dreischiffige Halle (Bauteil 2), das Bauteil 1 (Portal Allersberger Unterführung) wurde bereits vor einigen Jahren abgebrochen. Seit den 60 er Jahren wird der Komplex nicht mehr vollständig genutzt und steht teilweise leer.

Das Areal besitzt eine optimale Anbindung an Fernzüge, an das S- und U-Bahnnetz. Die direkte U-Bahn-Verbindung zum Flughafen sowie Verbindungen zu den umgebenden Autobahnen unterstreichen die gute Verkehrserschließung des Grundstücks.



Denkmalschutz:

Der Rundbau (Bauteil 3) steht unter Denkmalschutz. Mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürnberg wurde vereinbart, dass das Gebäude wegen seiner nicht sanierungsfähigen Statik teilentkernt werden kann, wobei die Außenfassaden, die bauzeitlichen Treppenhausanlagen und die Dachfigur erhalten bleiben sollen. Der eingeschossige Anbau im Südwesten kann zurückgebaut werden. Trotz der beschriebenen Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz soll die Denkmaleigenschaft des Gebäudes erhalten bleiben.

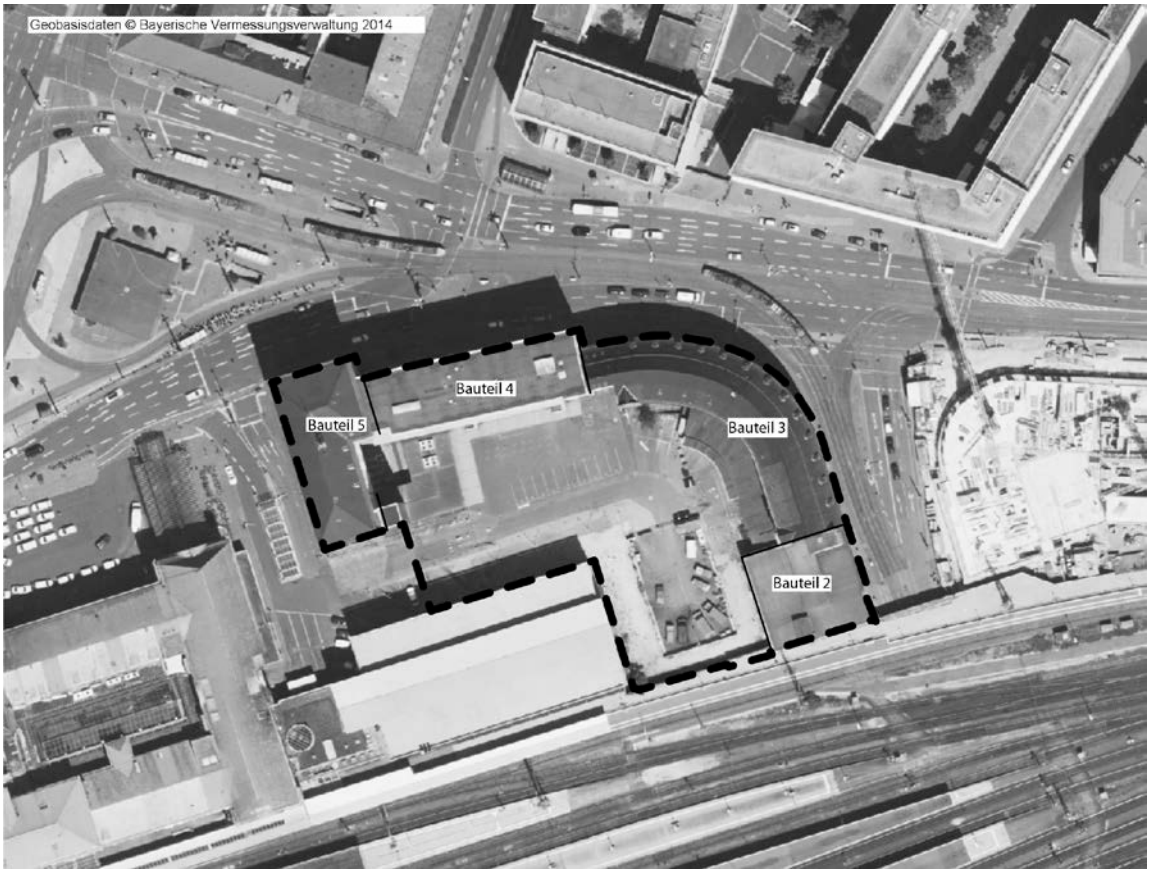
Der Kopfbau der Hauptpost (Bauteil 5) und der Zwischenbaukörper (Bauteil 4) stehen nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz, von Seite des Bauherrn wird angestrebt diese Bereiche durch Neubauten zu ersetzen.

Planungsrecht:

Für das Gebiet existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Ein Baulinienplan legt eine Baugrenze zu den umgebenden Straßen hin fest. Bauvorhaben werden nach dem Gebot der Einfügung nach §34 BauGB beurteilt.
Das Gebiet ist als Kerngebiet (MK) einzuschätzen.
Im Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg ist das Areal nicht als Einzelhandelsstandort ausgewiesen.

Verkehr:

Die verkehrliche Anbindung des Areals ist nicht einfach. Der Bauherr lässt in Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsamt, insbesondere zur Ermittlung des genauen Stellplatzbedarfs, als Grundlage für den Wettbewerb eine Verkehrsuntersuchung erstellen.



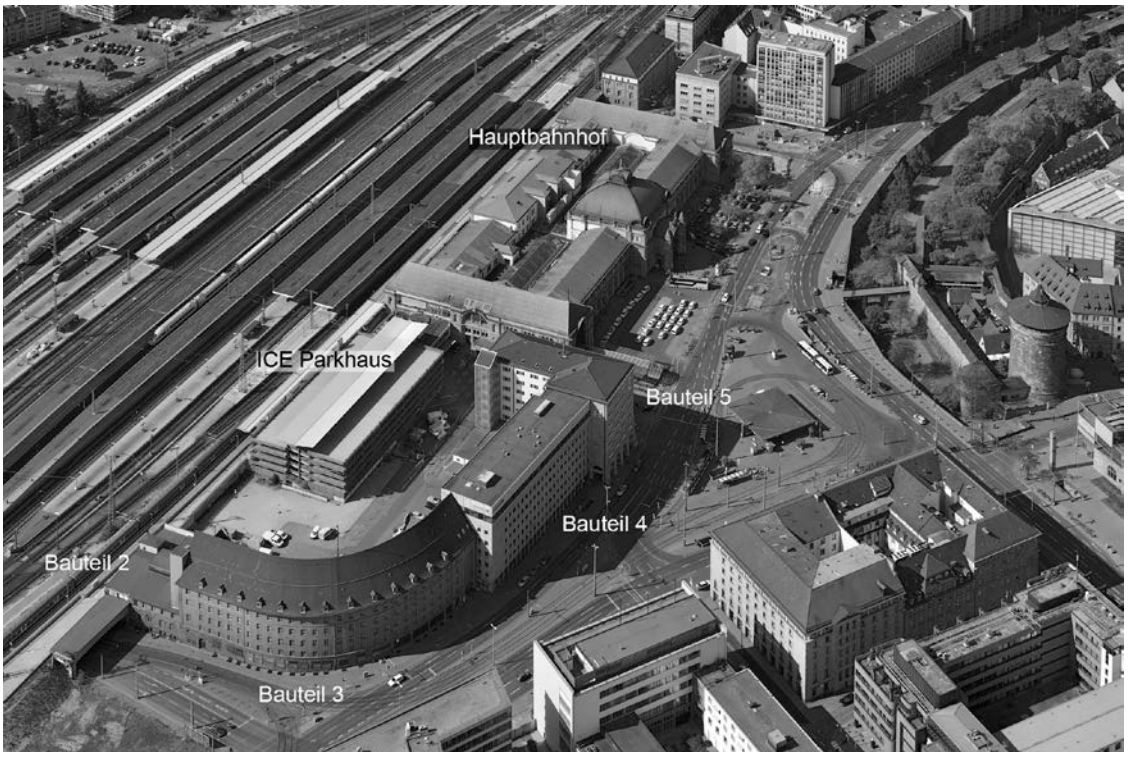
Luftbild **Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 2014**

Nutzungskonzept:

Der markante Rundbau und die hohe Sichtbarkeit an einem der am stärksten frequentierten Standorte Nürnbergs machen die ehemalige Hauptpost zu einer prominenten Adresse für eine Vielzahl von Nutzungen.

Zu den favorisierten Planungsszenarien zählen u.a. ein 2*-Hotel, ein ebenso großes 4*-Hotel mit einem eventuell angeschlossenen Kongresszentrum sowie Büroflächen. Auch die Errichtung eines Aparthotels ist möglich.

Neben der Postbankfiliale und einer Postschließfachanlage, deren Erhalt am Standort ausdrücklich erwünscht wird, ist die Integration weiterer Gastronomie- und kleinerer Laden- und Dienstleistungseinheiten geplant.



NürnbergLuftbild, Hajo Dietz

Vorbereitung des Wettbewerbs

Der Bauherr lässt eine städtebauliche Studie des Umfelds zur Beurteilung der möglichen Dichte und angemessenen Höhenentwicklung des Baugrundstücks erstellen. Ein Bezug zu Denkmalobjekten in der Umgebung soll zeigen, welches die angemessene Höhenentwicklung ist. Dazu gehört ein Vergleich mit bestehenden städtebaulichen Akzenten im Bereich des Altstadtrings (z.B. Hochhaus am Plärrer, Telekomgebäude am Laufer Tor, Ergo Hochhaus am Bahnhofsplatz).

Eine Akzentuierung liegt mit dem Kopfbau der 30-er Jahre bereits vor. Er wurde bewusst in Relation zu Altstadtturm und Hauptbahnhof entwickelt. Wesentlich dabei ist, dass Baumasse, Höhe und Abstand in gegenseitiger Relation stehen. Dieses Prinzip findet sich auch am Plärrer und am Rathenauplatz wieder.

Der Bahnhofsplatz verträgt somit auch in seiner historischen und stadtanalytischen Betrachtung einen städtebaulichen Akzent. Es soll nach einer Baumassenstudie entschieden werden, in welcher Höhe die Grenze für die Wettbewerbsteilnehmer gesetzt wird, denn die Nähe zum Ensemble der Altstadt und den Denkmälern fordert einen sorgfältigen Umgang. Wesentlich ist dabei auch, dass ein städtebaulicher Akzent auch mit seinem Inhalt dem städtebaulichen Anspruch gerecht wird. Eine öffentliche Nutzung soll auf Machbarkeit untersucht werden.

Zur Ermittlung eines städtebaulich verträglichen Bauvolumens wurde als Ausgangsbasis vereinbart, dass 22.000 – 25.000 m² BGF möglich sind, im Bestand sind rund 22.000 m² vorhanden. Der Bauherr strebt nach einer höheren Dichte. Bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit sind ggf. auch mehr Flächen denkbar. Eine Einschätzung der maximalen Baumassen und Höhenentwicklung für den Wettbewerb erfolgt am Stadtmodell vor der Auslobung des Wettbewerbs im Rahmen einer Baumassenstudie.

Erwartet wird eine Lösung mit einer hochwertigen Lochfassade, die in Gestaltung, Tiefenwirkung und Gesamtqualität dem historischen Ort angemessen ist.

Bahnhofsplatz **NürnbergLuftbild, Hajo Dietz**

Bahnhofsplatz **NürnbergLuftbild, Hajo Dietz**

Art des Wettbewerbsverfahrens:

Der vom Investor durchgeführte private Wettbewerb wird in Form eines einstufigen, nichtoffenen Wettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren gem. RPW 2013 ausgelobt.

Insgesamt sollen 15 Büros die Aufgabe bearbeiten: Davon werden 6 Büros eingeladen und 9 weitere Büros werden über das Auswahlverfahren von einem Gremium ausgesucht.

Es werden mehrere Preise vergeben. Falls das Ergebnis nicht eindeutig ist, wird ggf. eine Überarbeitung (= optionale 2. Phase) ausgelobt.

Bauteil 3, Ansicht von Westen **© Hubert Haupt Immobilien, S. Koch**

Information der Öffentlichkeit:

Besondere Bedeutung hat an dieser städtebaulich sensiblen Stelle die gute Kommunikation mit der Öffentlichkeit. Ein Kommunikationskonzept wird daher durch den Bauherrn mit Unterstützung einer PR- Agentur erarbeitet und mit der Stadt abgestimmt.

Der Bauherr will Informationsgespräche mit den Stadtratsfraktionen, dem Bürgerverein, und weiteren Interessenverbänden führen, um diese über das Wettbewerbsverfahren zu informieren.

Termine:

Der Wettbewerb soll Anfang 2015 ausgelobt werden.
Die Abgabe der Arbeiten und die Preisgerichtssitzung sollen im Frühjahr 2015 stattfinden. Im Anschluss daran werden die Arbeiten öffentlich ausgestellt und über die Ergebnisse im Stadtplanungsausschuss berichtet.
Danach soll es zügig weitergehen, der Bauherr denkt an einen Baubeginn schon 2016.