

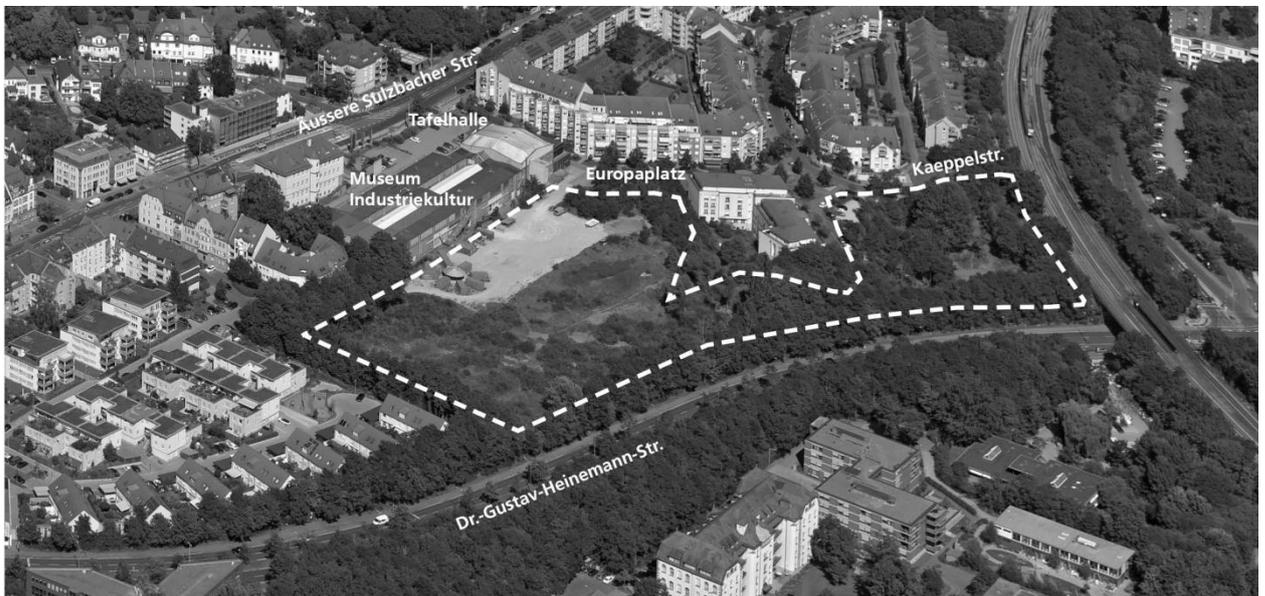
**Betreff:**

**„Sonderprogramm Wohnungsbau“ Tafelgelände Wohngebiet GBW / Planungsstand**

**Bericht**

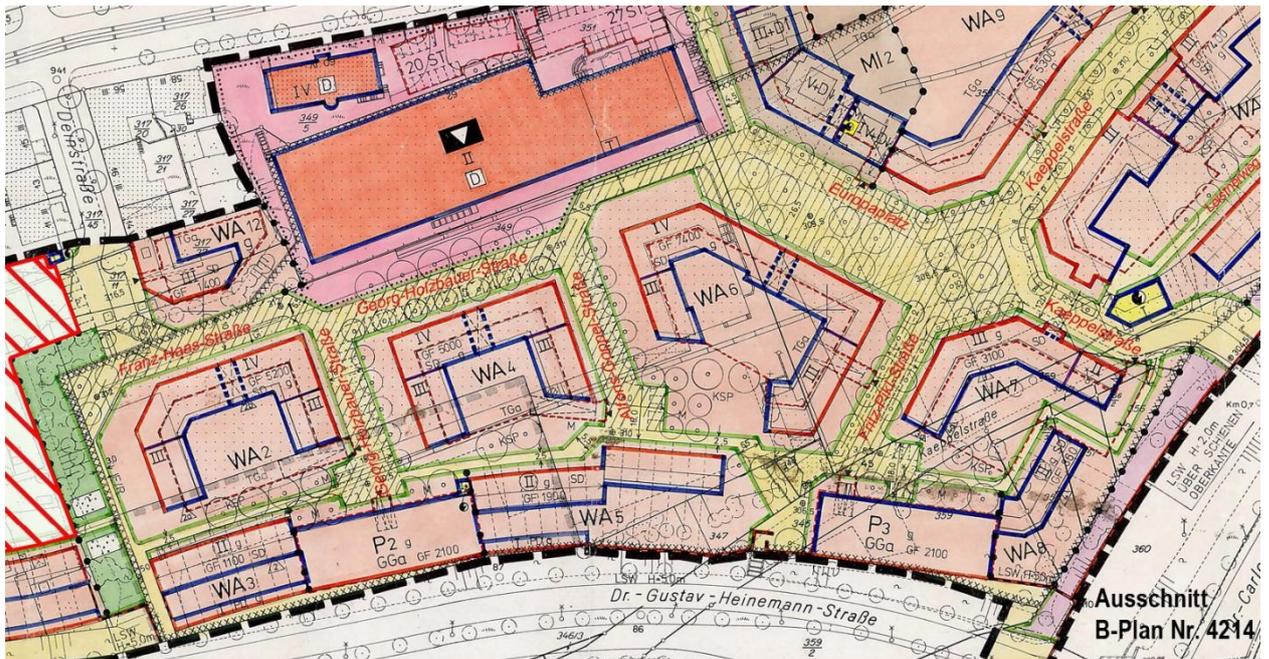
**Ausgangssituation**

Das Tafelgelände mit einer Größe von ca. 20 500 m<sup>2</sup> gehört zu den Flächen des „Sonderprogramms Wohnungsbau“, mit dem die Stadt Nürnberg auf aktuelle Zuwächse in der Einwohnerzahl und fehlende Wohnungen vor allem im preisgünstigen Segment reagiert. Vorrangiges Ziel ist, in referateübergreifender Zusammenarbeit relativ kurzfristig mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit dem Sonderprogramm sollen unter Einsatz von städtischen Flächen Impulse für den Wohnungsneubau mit dem Schwerpunkt auf preisgünstigen Mietwohnungen gegeben werden.



Luftbild Tafelgelände / Nürnbergluftbild Hajo Dietz

Das Planungsrecht basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 4214, der seit 1990 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan, welcher in der Hauptsache allgemeine Wohngebiete und Flächen für kulturelle Nutzungen vorsieht, wurde bisher nur teilweise umgesetzt. Die städtische Fläche liegt zwischen Museum Industriekultur, Dr.-Gustav-Heinemann-Straße und Bahnlinie. Teil des Bebauungsplanes ist der Europaplatz, für den 2008 ein Wettbewerb durchgeführt, und der 2012 fertiggestellt wurde. Die Flächen westlich des Europaplatzes und südlich des Museums Industriekultur und der Tafelhalle sind bis auf eine Parzelle mit einem Alten- und Pflegeheim unbebaut. 2007 hatte sich die Stadt entschlossen ihre Grundstücke für eine mögliche spätere Erweiterung der kulturellen Nutzungen freizuhalten, ohne jedoch den Bebauungsplan zu ändern. Nachdem sich 2015 die städtischen Pläne für kulturelle Einrichtungen geändert haben und sich ein höherer Bedarf an Wohnbauflächen angekündigt hat, wurde im Stadtrat beschlossen, den Vorbehalt dieser Flächen aufzuheben und den Weg für kostengünstigen Wohnraum auf dem Tafelgelände freizumachen.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 4214

2016 wurde durch Ref. VII/LA ein Konzeptausschreibungsverfahren durchgeführt, bei dem sich Investoren zusammen mit Planern mit einem Konzept bewerben konnten, das nach wohnungspolitischen, sozialen, energetischen, ökologischen sowie planungskonzeptionellen Kriterien bewertet wurde. Da die Vergabe zum Festpreis erfolgt, entscheidet das überzeugendste Konzept über den Zuschlag. Die Bewertung der vorgelegten Konzepte erfolgte in einem referatsübergreifend besetzten Auswahlgremium. Nach einer Überarbeitung der vorgelegten Entwürfe konnte sich die GBW durchsetzen und den Zuschlag erhalten.



Lageplan / Bogevischs Büro

## Planung

Der Entwurf von *bogevischs büro architekten & stadtplaner GmbH* orientiert sich weitgehend an den Baugrenzen und Baulinien und Straßen des Bebauungsplans Nr. 4214. Die Baufelder des Bebauungsplans werden übernommen und in den Entwurf adaptiert. Die im B-Plan vorgeschlagenen Parkhäuser wurden zugunsten von Wohnraum in zwei Tiefgaragen

umgewandelt. Die nördlichen Baufelder werden als Blockrandbebauung mit drei geschlossenen und einer offenen Seite interpretiert.

Im Süden ist eine lineare Struktur entlang der Dr. Gustav Heinemann Straße als Schallschutzbebauung geplant. Ein Ziel des Entwurfs ist es, möglichst wenig in die Böschung zur Dr.-Gustav-Heinemann-Straße einzugreifen und den Baumbestand, der zwar nicht besonders wertvoll, aber dennoch für das Straßenbild prägend ist, zu erhalten. Um die Bäume zu erhalten, sind die Wohngebäude des südlichen Riegels deshalb auch nicht unterkellert.

Die Intention des Bebauungsplans, den Europaplatz baulich zu fassen, wird durch eine 4-5 geschossige Bebauung entlang der Platzkanten erreicht. Der Gedanke des Europaplatzes als Quartierszentrum wird konsequent umgesetzt und ein Stadtteilcafe soll direkt am Europaplatz entstehen, welches eine Bereicherung für das Quartier sein kann. Ein Lebensmitteleinzelhandel mit Backwarenverkauf, der an der Ecke Europaplatz Kaepfelstraße angeordnet ist, soll als Nahversorger das Angebot ergänzen und dem ganzen Quartier einen Mehrwert bieten.

### **Architektur**

Die Wohnbebauung besteht aus klaren kubischen Baukörpern welche entsprechend dem Bebauungsplan in Form einer aufgelockerten Blockrandbebauung angeordnet sind. Für die kubischen Baukörper werden Fassaden mit raumhohen Fensterelementen vorgeschlagen. Durch die Strukturierung der Baukörper mit unterschiedlichen Bauteilhöhen und Fassadenmaterialien und in die Baukörper eingezogenen Loggien wird ein vielfältiges und doch einheitliches Fassadenbild erreicht.



Spange zur Dr.-Gustav-Heinemann-Straße / Skizze Bogevischs Büro

### **Wohnungen**

Es wird eine Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen angeboten von 1-Zimmer Apartments bis zu 5 Zimmer Wohnungen. Die südliche Spange wird über Treppenhäuser erschlossen. Die geförderten Wohnungen sind über das Baugebiet verteilt, und aus verwaltungstechnischen Gründen an eigenen Treppenhäusern angeordnet. Insgesamt sollen 50% der Wohnungen einkommensorientiert gefördert werden, davon 20% mit einer mittelbaren Belegung. Insgesamt werden rund 380 Wohnungen entstehen. Das sind rund 50 Wohnungen mehr als in dem Angebot geplant waren. Erreicht wird dies durch eine maßvolle Verdichtung welche städtebaulich vertretbar und durchaus erwünscht ist. Möglich wurde dies auch durch die geschickte Abformung einer großen inneren Freifläche welche Wege, Spielplätze, Treffpunkte und Erholungsflächen beinhaltet.

## Freiraum

Das wichtigste Element der Freiraumgestaltung ist der zentrale innere Grünraum, an dem alle Gebäude liegen, der frei von Kraftfahrzeugen ist und der über ein Wegenetz alle Bewohner miteinander und mit dem Quartier verbindet. Die Innenflächen der vier Wohnblöcke sollen etwas privater gestaltet und mit wohnungsnahen Spielplätzen für Kleinkinder, Ruhezonen und der Möglichkeit, gemeinsam zu gärtnern (urban gardening) ergänzt werden.

## Verkehr

Als Verkehrssystem wird entsprechend dem Bebauungsplan eine nördliche Erschließungsstraße vorgeschlagen, welche jedoch direkt an den Dr. Gustav Heinemann Straße angebunden wird. So wird der Europaplatz von Anliegerverkehr freigehalten. An dieser Erschließungsstraße liegt eine Tiefgarage welche einen Großteil des ruhenden PKW-Verkehrs nahe der Einfahrt in das Quartier im Südwesten aufnehmen kann und so einen Beitrag dazu leistet, das Quartier weitgehend von Verkehr freizuhalten. Entlang der Erschließungsstraße und an den beiden Stichstraßen werden öffentliche Parkplätze und Behindertenstellplätze angeordnet. Stichstraßen und ein Teil der nördlichen Erschließungsstraße werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Eine zweite Tiefgarage wird an der Kaepfelstraße in der Nähe der Bahnunterführung angeordnet.

Die sporadische Anlieferung von Tafelhalle und Museum Industriekultur wird wie bisher über den Europaplatz erfolgen, welcher insgesamt für den Privatverkehr gesperrt bleibt. Die Fahrradabstellplätze in und um die Gebäude sind wohnungsnah angeordnet und leicht zugänglich, um die Nutzung des Fahrrads möglichst zu erleichtern.

Ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegen durchzieht die Wohnbebauung und verbindet sie mit dem umgebenden Straßennetz und den in der Nachbarschaft gelegenen Naherholungsräumen. Die Fuß- und Radwegeverbindung zur Deinstraße wird in der Linienführung leicht verändert und an die neue Situation angepasst. Ebenfalls angepasst wird die bestehende Fritz-Pirkl-Straße, welche nun senkrechte Parkplätze statt der bisherigen Längsparker erhält. Die bisher auf dem unbebauten Wohnbaugrundstück vorhandenen Stellplätze werden dabei in die neue Tiefgarage verlagert.



Straßenplan / Plan20

### **Information von Anwohnern und Öffentlichkeit**

Am 24.11.2017 hat die GBW in der Tafelhalle eine Informationsveranstaltung durchgeführt mit dem Ziel, die Anwohnerinnen und Anwohner, den Bürgerverein und die Stadtratsfraktionen detailliert über das Bauvorhaben zu informieren und mögliche Konflikte schon im Vorfeld zu entschärfen.

### **Umsetzung**

Nachdem die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans 4214 gewahrt sind und es lediglich Verschiebungen und quantitative Änderungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan gibt, ist es möglich, die vorgelegte Planung auf dem Wege der Befreiung zu genehmigen.

Die Umsetzung der Planung wird dadurch erleichtert, dass die Gesamtfläche in einem Eigentum liegt und die Infrastrukturmaßnahmen in einem begleitenden Erschließungsvertrag zwischen Investor und Stadt Nürnberg gelöst werden.

Die GBW wird deshalb in Kürze einen Bauantrag stellen mit dem Ziel, eine Baugenehmigung im Frühjahr 2018 zu bekommen und bereits im Sommer 2018 mit dem Bau beginnen zu können.

Die Ausführung soll in Etappen erfolgen, die Baustelle soll hauptsächlich über eine Baustraße von der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße aus abgewickelt werden.

### **Fazit:**

Die Umsetzung dieses Projektes auf der städtischen Fläche zeigt, dass es bei entsprechenden Rahmenbedingungen und aktiver Unterstützung durch die städtischen Dienststellen für Wohnungsbauunternehmen interessant ist, geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren und so einen Beitrag zur Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Nürnberg zu leisten.