

**Betreff:**

**Neubauvorhaben City Point, Antrag auf Vorbescheid und Durchführung eines Wettbewerbes**

**Bericht**

**Antrag auf Vorbescheid**

Für das Grundstück des heutigen City Point in der Altstadt zwischen Breite Gasse, Pfannenschmiedgasse und Hallplatz liegt ein Antrag auf Vorbescheid für ein Neubauvorhaben mit insgesamt ca. 36.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vor. Das bestehende Gebäude soll vollständig ersetzt werden. Die Baumasse liegt ca. 23 % über der des heutigen City Points und weist damit eine sehr hohe bauliche Ausnutzung auf. Das Areal befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4580, der hier ein Kerngebiet festsetzt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Das Vorhaben muss sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung und in die Dachlandschaft der unter Ensembleschutz stehenden Altstadt einfügen.

Insgesamt sind sechs oberirdische- und zwei Kellergeschosse vorgesehen. Die oberen Geschosse weisen Geschosshöhen zwischen 3.50 bis 5.20 m auf. Die Technik soll bis auf 250 m<sup>2</sup> im 2. UG untergebracht werden um die Dachlandschaft und die Fußgängerperspektive nicht zu beeinträchtigen.

Der künftige Nutzungsmix soll aus Einzelhandel, Gastronomie, Fitnessstudio und Hotel bestehen. Für Einzelhandel, Gastronomie und Fitness sind vier (statt heute fünf) Ebenen vorgesehen, dadurch reduziert sich die Bruttogeschossfläche für diese Nutzungen um ca. 30 %. Eine Öffnung der Erdgeschosszone zum Hallplatz wird zu einer Belebung des öffentlichen Raumes beitragen. Neu hinzu kommt eine Hotelnutzung in den obersten drei Geschossen. Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Frauengasse, die Tiefgarage unter dem Kornmarkt bleibt bestehen. Weitere 92 Stellplätze sollen zusätzlich im 1. Untergeschoss des Neubaus hergestellt werden, ein anderer Teil der baurechtlich nötigen wird abgelöst. Das Vorhaben ist auch denkmalrechtlich grundsätzlich genehmigt. Auf Empfehlung der Verwaltung hat der Investor erste Informationsgespräche mit Bürgerverein, Baulust und Altstadtfreunden geführt.

**Durchführung eines Wettbewerbs**

Auf Basis des Bauvorbescheides soll noch im Frühjahr 2018 ein nicht offener Planungswettbewerb durchgeführt werden. Zur Teilnahme am Wettbewerb werden 11 Architekturbüros aus ganz Deutschland eingeladen. Im Preisgericht sollen neben dem Denkmalschutz auch der Bürgerverein Nürnberg Altstadt e.V. beratend teilnehmen. Ziel des Wettbewerbs ist es, eine hochwertige, sich in die unter Ensembleschutz stehende Altstadt einfügende Gebäudekubatur, Dachlandschaft, Hausteilung, Fassadengliederung und Fassadengestaltung zu entwickeln. Dabei stehen das städtebauliche Einfügen zur Bestandsbebauung, insbesondere zum denkmalgeschützten Zeughaus am Hallplatz und zur Pfannenschmiedgasse, im Vordergrund des Wettbewerbs. Traufhöhen und Dachformen der Bestandbebauung sind aufzunehmen. Für die Beurteilung ist dabei die Sichtachse und die Wahrnehmung der Neubebauung vom Kornmarkt, aber auch von der Pfannenschmiedgasse von Bedeutung.