Beilage

Betreff:
Strukturkonzept Alte Feuerwache Reutersbrunnenstraße

Antrag der SPD Stadtratsfraktion Nürnberg vom 15. Oktober 2018

Entscheidungsvorlage

Ausgangslage

Mit Bau der Neuen Feuerwehrwache 1 an der Reutersbrunnen-/Maximilianstraße werden zukünftig am bisherigen Feuerwehr-Standort Reutersbrunnen-/Willstraße Gebäude sowie einzelne Flächen des Areals für anderweitige Nutzungen frei. Dabei gilt die Vorgabe, die denkmalgeschützten Gebäude (Hauptgebäude und einzelne Werkstattgebäude, die im historisierenden Neu-Nürnberger-Stil um ca. 1902 errichtet wurden) zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das knapp 9.000 m^2 große, städtische Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung Sicherheit dargestellt; ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor.

Folgende weitere Rahmenbedingungen wurden bei den Planungen zugrunde gelegt bzw. wären bei der Vertiefung und Umsetzung der Planung zu beachten:

- Beachtung der Höhenverhältnisse: der vorhandene Schulhof nördlich der Schule und Schulparkplatz westlich der Schule liegen tiefer als das Feuerwehrareal; bestehende Grünstrukturen am Nordrand des Schulhofes sollten jedoch erhalten bleiben
- eine fußläufige Erschließung in Nord-Süd-Richtung sollte geschaffen werden; somit sollte eine Verbindung von der Reutersbrunnenstraße über das Plangebiet in die nördlich gelegene Grünfläche geschaffen werden
- durch eine neue Zuwegung zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche, ergeben sich auch dort gewisse Anpassungserfordernisse
- es besteht ein erheblicher Erhaltungs- und Umbauaufwand der historischen Gebäude; bei den öffentlich zu nutzenden Gebäuden müssen zudem Maßnahmen zur Erreichung der Barrierefreiheit bedacht werden
- das Plangebiet liegt im Satzungsbereich des Stadterneuerungsgebietes Weststadt: der Einsatz von Mitteln im Rahmen der Stadterneuerung für Konzepterarbeitung, Planung, Sanierung sollte geprüft werden.

Fachspezifische Bedarfe

In einer stadtinternen Bedarfsabfrage wurden einzelne Fachressorts hinsichtlich der aktuellen und zukünftigen Raumbedarfe im Stadtteil bzw. am Standort angefragt.

Es zeigt sich, dass folgende Raumbedarfe auf dem Areal umgesetzt werden sollten:

SHA und H	**Jugendamt**	**SchA**	**WiF**
interimsweise oder dauerhafter Ersatz für das Nachbarschaftshaus Gostenhof (Renovierungen und somit zeitweise Schließung stehen an)	2-gruppige Krippe (mittel- und langfristig); es ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von ca. 500 m² BGF, zusätzlich 250 m² Freifläche	der nördlich an die Schule angrenzende Teil der Fl.Nr. 68 soll in das Schulgrundstück einbezogen werden; keine Angabe von Flächenbedarfen	dauerhafte Ansiedlung eines Kultur- und Kreativ-Wirtschaftsquartiers; keine Angabe von Flächenbedarfen
Konzept-Vorschlag Stpl entsprechende Interims-Nutzung des historischen Feuerwehrhauptgebäudes	**Konzept-Vorschlag Stpl** entsprechende Nutzung des historischen Werkstättengebäudes	**Konzept-Vorschlag Stpl** entsprechende Nutzung des historischen Nebengebäudes an der Roonstraße ggf. Neubau westl. Schule	**Konzept-Vorschlag Stpl** entsprechende dauerhafte Nutzung des historischen Feuerwehrhauptgebäudes

Weiterhin regt Ref. VII/Stab Wohnen an, dass bei der Realisierung einer Wohnnutzung anteilig der geförderte Wohnungsbau berücksichtigt werden soll (entsprechend des Baulandbeschlusses).

Strukturkonzept (Fragen 1 bis 3 des Antrags der SPD Stadtratsfraktion)
Das vom Stadtplanungsamt erarbeitete Strukturkonzept geht entsprechend der geschilderten Bedarfe und Rahmenbedingungen von einer zeitlich gestaffelten Nutzung des Feuerwehrhauptgebäudes sowie von einer Privatisierung von Einzelflächen zum Bau von Wohnungen aus; dabei ließen sich überschlägig 75 bis 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Neubau und Umnutzung-Bestand) schaffen. Die eingangs geschilderten Anforderungen und Nutzungsansprüche können insgesamt erfüllt werden.

Im Einzelnen beinhaltet das Strukturkonzept folgende Bausteine für eine **öffentliche, kreativwirtschaftliche und kulturelle Nutzung**:

- denkmalgeschütztes Feuerwehrhauptgebäude: nach Aufgabe der bisherigen Nutzung wäre während der Sanierung des Nachbarschaftshauses Gostenhof eine entsprechende Interimsnutzung möglich; danach eventuell eine dauerhafte Nutzung als Quartier für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Abhängigkeit von Ergebnissen der Standortprüfung; dazu sind jeweils Maßnahmen zur baulichen und nutzungsspezifischen Ertüchtigung erforderlich
- Außenbereich Kultur: der vorhandene Grünbereich im Osten des Feuerwehrhauptgebäudes sollte erhalten und als öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche evtl. mit Tagescafé gestaltet werden
- denkmalgeschütztes Werkstättengebäude: Umnutzung als Kindertagesstätte mit südlich zugeordnetem Freiraum
- öffentliche Durchwegung des Areals: Schaffung von Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-Westrichtung zur Anbindung in das umliegende Quartier und gleichzeitig zur verbesserten Erreichbarkeit der neuen Einrichtungen im Plangebiet.

Darüber hinaus sollen einzelne Flächenteile veräußert und einer **Wohnbebauung** zugeführt werden:

- Neubau an der Willstraße: viergeschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage (gefördertes Wohnen)– dies entspricht den allgemeinen Forderungen im Rahmen des Baulandbeschlusses und den Hinweisen von Ref. VII
- Neubau Nordzeile: viergeschossige Wohngebäude mit Tiefgaragenzugang; Kettenbauweise mit veränderlichen, modularen Wohnungsgrundrissen (die Vermarktung als Genossenschafts-/Baugemeinschaftsmodelle im Rahmen des Konzeptauswahlverfahrens wäre denkbar)
- denkmalgeschütztes Nebengebäude an der Willstraße: Umnutzung zu Wohnzwecken und Berücksichtigung eines Tiefgaragenzugangs; ebenso Veräußerung des Nebengebäudes an der Roonstraße, falls dort keine schulische Nutzung erfolgt
- Neubau Reutersbrunnenstraße: in viergeschossiger Bauweise wäre ein Wohngebäude mit Tiefgarage auf einer zu privatisierenden Teilfläche des Feuerwehrareals möglich, sollte kein Bedarf für Schuleinrichtungen bestehen
- Tiefgarage: Gemeinschaftseigentum für alle Wohneinheiten incl. notwendigem Stellplatznachweis für die öffentlichen Einrichtungen; es wird empfohlen, auf Grund der prägenden denkmalgeschützten Bauwerke und des sich somit ergebenden Ambientes keine oberirdischen Stellplätze anzubieten; die Erschließung erfolgt von der Willstraße.

Weiterhin wurde Bedarf für **schulische Einrichtungen** gemeldet und Interesse an der Nachnutzung der denkmalgeschützten Nebengebäude an der Roonstraße bekundet. Allerdings wurde der Raumbedarf nicht abschließend quantifiziert, somit können keine abschließenden Planungsvorschläge unterbreitet werden. In jedem Falle sollte funktionsbezogen auf die unterschiedlichen Geländeniveaus zwischen dem Schulgebäude mit Schulhof und dem angrenzenden Feuerwehrareal sowie auf den angestrebten Erhalt der vorhandenen Baum- und Pflanzstrukturen reagiert werden.

Sollte der schulische Flächenbedarf höher sein als die vorhandenen Räumlichkeiten im denkmalgeschützten Altbau, müsste dieser in einem Neubau an der Reutersbrunnenstraße, westlich der Schule gedeckt werden. Auf die derzeit bestehenden modularen Ersatzräume auf dem Schulparkplatz sollte grundsätzlich verzichtet werden. Das bestehende, renovierungsbedürftige Nebengebäude-Roonstraße könnte bei dieser Lösung ebenfalls für eine zukünftige Wohnnutzung veräußert werden. In beiden Nutzungsvarianten (Schule bzw. Wohnen) wäre städtebaulich eine viergeschossige Bebauung entlang der Reutersbrunnenstraße angestrebt.

Vorgeschlagen wird ferner ein möglichst umfassender Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie die weitere **Durchgrünung** des Plangebietes. Die neuen Wohnbauflächen sind mit der nahegelegenen, öffentlichen Grünfläche verknüpft; die Anschlüsse müssen beiderseits adäquat gestaltet werden. Mit der Verfeinerung des städtebaulichen Konzepts werden auch die Gestaltungserfordernisse und -möglichkeiten der nördlich gelegenen Grünanlage geprüft.

Gender und Diversity Aspekte
Wichtiger Aspekt der gendergerechten Planung ist die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein vielfältiges Angebot von Einrichtungen – hier Wohnen, Kultur, Bildung und Erziehung. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung sowie eine gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Bestandteil einer gleichstellungsorientierten Planung.

Die angestrebte kleinteilige Struktur des Baugebiets und das Angebot unterschiedlicher Haustypen bietet die Chance, eine gute Nachbarschaft herauszubilden. Um dem Wohnraummangel zu begegnen, wird bei der Entwicklung der Flächen eine hochwertige Wohnbebauung angestrebt. Entsprechend der aktuellen Beschlusslage ist ein Mindestanteil von 30% gefördertem Wohnungsbau vorgesehen. Damit könnten verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Neue Wegeverbindungen sollen geschaffen werden, sodass die Erreichbarkeit der Umgebung gewährleistet ist. Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Durch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten werden unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen angesprochen.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen (Frage 4 des Antrags der SPD Stadtratsfraktion)
Durch die unterschiedliche Nachnutzung denkmalgeschützter Gebäude und die Schaffung von neuen Wohn- ggf. Schulbauten werden sowohl die Bedarfe der städtischen Dienststellen abgedeckt, als auch ein Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums geleistet.

Die konzeptionellen Überlegungen der Strukturplanung dienen als Grundlage für eine Konkretisierung im Rahmen einzuleitender Bauleitplanverfahren. Um die Planung umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sowie die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan. Im weiteren Verlauf der Planung und Konkretisierung der Umsetzung soll auch geklärt werden, inwieweit die Auslobung von Wettbewerbsverfahren und Konzeptvergaben durchgeführt werden sollen.

Bei der Veräußerung der städtischen Grundstücke an private Investoren sollten die einschlägigen städtischen Regelungen des Baulandbeschlusses (ähnlich dem Vorgehen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages) im Kaufvertrag festgehalten werden.