

Betreff:

**Nachfolgenutzung für das ehemalige Akzo Nobel Areal Lochnerstraße 12
Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes und weiteres Vorgehen
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 02.07.2018**

Entscheidungsvorlage

1. Das Wettbewerbsergebnis

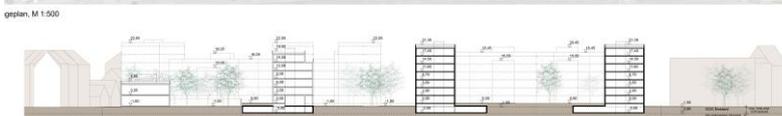
Der Planungswettbewerb für das ehemalige Akzo Nobel Areal in Schweinau wurde von den Eigentümern, der KIB-Gruppe und dem Evangelischen Siedlungswerk (ESW) ausgelobt. Im Realisierungsteil sollte die Entwicklung des privaten Areals mit Wohnbebauung, Gewerbeanteil und Kindertagesstätte, im Ideenteil das städtische Grundstück, das auf ca. 2.000 m² erweitert werden soll für eine Bebauung und Flächenbedarf des neuen Kinder- und Jugendhauses mit den Spielmobilen „Ratz“ und „Mobbl“ bearbeitet werden.

10 Architekturbüros waren zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen. Die Preisgerichtsitzung zum Planungswettbewerb fand am 12.09.2018 unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Dietrich Fink, München, statt. Neun Büros haben Arbeiten eingereicht, die alle zur Bewertung zugelassen wurden. Von den 9 Arbeiten kamen 3 in die engere Wahl.

Nach eingehender Diskussion beschloss das Preisgericht die Reihenfolge und empfahl den ersten Preis als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu nehmen und dabei die Hinweise und Empfehlungen aus der schriftlichen Beurteilung zu berücksichtigen.

- | | |
|----------|---|
| 1. Preis | Maier Neuberger Architekten GmbH, München |
| 2. Preis | Baum Kappler Architekten GmbH, Nürnberg |
| 3. Preis | Bogevischs Büro Architekten und Stadtplaner GmbH, München |

1. Preis: MAIER.NEUBERGER.ARCHITEKTEN GmbH, München
Verfasser: Robert Neuberger, Maximilian Maier, Sebastian Rickert
Landschaftsarchitekten: Stautner und Schäfer, München



Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll:

„Die Verfasser präsentieren einen präsent ausgebildeten, städtischen Entwurf mit drei großen, bis zu sieben Geschossen hohen Baublöcken, einer davon geschlossen und zwei winkelförmig ausgebildet. Die Blöcke sind modulartig in Häuser aufgeteilt, die jeweils von außen erschlossen sind und eine Adressbildung ermöglichen. So entsteht eine klare Raumkategorisierung der öffentlichen und privaten Bereiche. Der öffentliche Grünraum wird im Zentrum der Anlage präsentiert und erstreckt sich fingerartig nach Süd, Nord und Ost. Dort leitet er zum Park der Kreuzkirche über.

Das Kinder- und Jugendhaus und die Kindertagesstätte sind in einem zweigeschossigen Baukörper südlich der Hinteren Marktstraße angeordnet und von dort aus erschlossen. Der Vorschlag, die Nutzungen benachbart zu verorten, wird begrüßt. Teilweise können dort vorhandene Bäume erhalten werden.“

2. Preis: baum-kappler architekten GmbH, Nürnberg

Verfasser: Andreas Baum

Landschaftsarchitekten: Wengemuth, Erfurt



Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll:

„Die Verfasser schlagen die Ausbildung von drei großen, jeweils an einem Schenkel offen ausgebildeten Höfen vor. So entsteht auf einfachem Weg die in einem städtischen Wohnquartier erforderliche Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen. Die Höfe werden mit bis zu sieben Geschossen hohen, in der Höhensilhouette aber angenehm differenziert ausgebildeten Baukörpern umstellt. Der nordwestliche Hof bindet am Bestand in der Hinteren Marktstraße an, weicht dann aber von der Straßenflucht weit zurück, so dass an der richtigen Stelle eine Fläche für das Kinder- und Jugendhaus angeboten werden kann. Zwischen den Höfen spannt sich ein großzügiger, zentraler Grünraum auf, der durch eine verbesserte Setzung der Hochpunkte noch weiter gestärkt werden kann. Die offene Seite dieses Freiraums fokussiert auf den Turm der Kreuzkirche und greift so die gewünschte Anbindung der vorhandenen Grünflächen auf. Der erforderliche Erhalt der Eiche an der östlichen Grundstücksecke ist möglich.

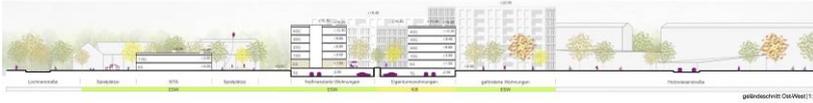
Die vorgeschlagene Lage der Kindertagesstätte beeinträchtigt den zentralen Freiraum, da die

Spielfläche eingezäunt werden muss und so die suggerierte Großzügigkeit des Platzes nicht entsteht. Das Preisgericht sieht andere Bereiche in den Hofbebauungen als geeigneter für diese Nutzung.“

3. Preis: bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, München

Verfasser: Hans Peter Ritzer

Landschaftsarchitekten: michellerundschalk, München



Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll:

„Die Verfasser überraschen mit einem Konzept, das eine – im Kreis der eingereichten Arbeiten durchaus eigenständigen Lösungsansatz vorträgt: Das Grundstück wird in 2 unterschiedlich dicht geplante Hälften geteilt: im Westen das verdichtete Wohnquartier, im Osten die öffentliche Grünfläche und die beiden Kinder- und Jugendeinrichtungen in jeweils eigenen, zweigeschossigen Baukörpern. Das Wohnquartier besteht aus vier, teilweise winkelförmigen Baukörpern mit polygonalen Eck- und Kopfausbildungen, die bis zu 7 Geschosse hoch sind. Durch dieses Quartier verläuft ein weiterer, eher privat genutzter Freiraum. Der östliche Teil des Grundstücks wird lediglich mit dem Kinder- und Jugendhaus im Norden und der Kindertagesstätte im Süden bebaut. Beide Körper werden zweigeschossig ausgebildet, zwischen ihnen liegt die öffentliche Grünfläche, die nach Osten zum Park um die Kreuzkirche anbindet. Zwischen den Baufeldern wird eine fußläufige Nord-Süd Verbindung angeboten.“

2. Überarbeitung des Preisträger Entwurfes ist erforderlich

Vom Preisgericht wurde der erste Preis zur Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen. Der überarbeitete Entwurf soll dann als Rahmenplan dem erforderlichen Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden.

Hinweise und Empfehlungen aus dem Preisgerichtsprotokoll für den 1. Preisträger sind wichtige Grundlage für die erforderliche Überarbeitung der Planung. Deshalb werden hier die Ansatzpunkte, die das Preisgericht aufgeführt hat, vollständig dargestellt.

Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll:

„Die Verträglichkeit der Massen zur Nachbarschaft besonders gegenüber der Bestandsbebauung längs der Dorotheenstraße muss überprüft werden. Die am Grundstückseck an der Dorotheenstraße vorhandene Eiche ist zu erhalten und im Baukonzept zu integrieren. Eine partielle Reduktion der Geschossigkeit ist auch im Zusammenhang mit der für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Belichtung in den Höfen zu prüfen. Weiterhin soll geprüft werden, ob in Teilbereichen eine Nutzung der Dachflächen möglich ist.

Die Platzierung und Höhenentwicklung des Baukörpers, in dem das Kinder- und Jugendhaus und die Kindertagesstätte untergebracht sind, wird kontrovers diskutiert. Die Lage der Einrichtungen ist in Bezug auf die Sozialverträglichkeit richtig gewählt, die mit zwei Geschossen vorgeschlagene Baukörperhöhe stört jedoch im Verlauf der Hinteren Marktstraße – auch weil nordöstlich ein massiver Kopf anschließt. Deswegen soll geprüft werden, ob die Baumasse mit zusätzlichen Geschossen oder mit Dachnutzungen erhöht ausgebildet werden kann, mit dem Ziel, sich besser im Straßenraum einzufügen. Ob zusätzliche Nutzungen, oder eine weitere Stapelung der angebotenen Nutzflächen erfolgt, ist zu prüfen.

Bei einer Vertiefung des Entwurfs soll ganz besonders auf die Ausformulierung des zentralen Freiraums und auf die Wegeführung in diesem Bereich Wert gelegt werden. Hier kann eine Ausweitung des Nord-Süd orientierten Weges zum Zentrum hin den angebotenen Mittelunkt stärken.“

3. Acht Eckpunkte für die weitere Überarbeitung

Aus den Empfehlungen des Preisgerichtprotokolls werden hier die wichtigen Eckpunkte, ergänzt um Vorgaben der Auslobung und Ergebnisse der Planprüfung, als Grundlage für die weitere Überarbeitung dargestellt. Sie werden dem AfS zum Beschluss vorgelegt.

1. Verträglichkeit der Baumassen überprüfen, besonders zur Nachbarschaft Dorotheenstraße

Der Wettbewerbsbeitrag des 1. Preises ist mit einer Geschossfläche von 46.000 m² und einer Geschoßflächenzahl von 2,99 an der nach BauNVO angegebenen Obergrenzen selbst für ein Urbanes Gebiet (MU). In der Auslobung wurden zwischen 40.000 und 45.000 m² als Erwartung des Auslobers zugrunde gelegt. Die Baumasse ist im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung im Gebiet und unter Beachtung der Punkte 2 und 5 zu überprüfen und zu reduzieren.

2. Partielle Reduktion der Geschossigkeit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Entwurf weist einen Anteil sieben geschossiger Gebäude auf. Die Auslobung ist von 4 bis 5 Geschossen als dem Nachbarviertel angemessen ausgegangen, eine gestaffelte Höhenentwicklung mit Hochpunkten bis zu 7 Geschossen wurde für vorstellbar erachtet. Die Nachbarschaft ist nicht homogen und besteht teils aus zweigeschossige Reihenhäuser, teils aus viergeschossige Blockrandbebauung. Hier sind insbesondere die Geschossigkeiten der Baukörper aus der unter 1. genannten Baumasse bezogen auf die angrenzende bestehende Bebauung zu untersuchen. Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist außerdem die erforderliche Belichtung in den Höfen ebenso einzuhalten, wie mindestens die Abstandsflächen von 0,4 H im gesamten Gebiet und bis maximal zur Straßenmitte gegenüber der Nachbarbebauung. Dies ist bereits auf Ebene der Rahmenplanung darzustellen und nachzuweisen.

3. Erhalt der Eiche an der Dorotheenstraße und Nutzung der Dachflächen

Der Erhalt aktuell vorhandener Bestandsbäume, insbesondere der Eiche an der Dorotheenstraße, ist auch ein Anliegen der Anwohner vor Ort. Der Erhalt der Eiche wurde bereits durch den Investor zugesagt. Sinnvoll wäre außerdem eine Nutzung von Flachdächern als Dachgärten, diese soll näher untersucht werden

4. Die Platzierung und Höhenentwicklung des Baukörpers des Kinder- und Jugendhauses und der Kindertagesstätte wird kontrovers diskutiert:

Zwar ist die Lage beider Einrichtungen in einem Baukörper zusammengefasst als sozialverträglich eingestuft, städtebaulich mit lediglich zwei Geschossen aber als störend empfunden. Als Vorteil wurde der teilweise Erhalt von Bestandsbäumen gesehen. Durch das Zusammenfassen beider Einrichtungen ist die in der Auslobung geforderte ungestörte Spielfläche für das Kinder- und Jugendhaus von 1.000 m² nicht erreicht. Auch die Unterbringung der anderen in der Auslobung geforderten Nutzungen (LKW, Bus und Pkw Stellplätze) auf dem Grundstück ist nicht ausreichend erfüllt. Eine Überprüfung und Optimierung des städtebaulichen Rahmenplans in den o.g. Punkten unter Einhaltung der Aufgabenstellung/Auslobung ist als Grundlage für die folgende Bauleitplanung erforderlich. Ob ein Teil des Baumbestandes dabei erhalten werden kann, ist ebenfalls Teil dieser Prüfung. Im Rahmen der geplanten Neubebauung des Kinder und Jugendhauses mit den Spielmobilen Ratz und Mobbl stellt der Investor zusätzlich erforderliche Grundstücksflächen zur Verfügung.

5. Besonders soll auf die Ausformulierung des zentralen Freiraums und auf die Wegeführung in diesem Bereich Wert gelegt werden. Hier kann eine Ausweitung des Nord-Süd orientierten Weges zum Zentrum hin den angebotenen Mittelunkt stärken.

Eine Ausweitung des Nord-Süd orientierten Weges als weiterer öffentlicher Freiraum könnte ein Möglichkeit sein, um dem Freiflächendefizit das der Entwurf noch aufweist zu begegnen. Tatsächlich werden die geforderten mindestens 1.900 m², möglichst 2.500 m² kompakte öffentliche Grünfläche (bei angenommenen 385 Wohneinheiten) nicht erreicht. Die weiteren Vorgaben der Auslobung (z.B. mind. 15 m breite Freifläche, Feuerwehrrettungswege nur in Ausnahmen, max. 20% versiegelter Fuß- und Radwegeanteil, etc.) sind bei der Überarbeitung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Überarbeitung der Rahmenplanung ist ein qualifizierter Nachweis der tatsächlich nutzbaren öffentlichen Freiflächen zu erbringen. Die tatsächlich erreichbare Zahl der Wohneinheiten ist darzulegen, der öffentliche Grünflächenanteil ist nach Überarbeitung der Punkte 1 und 2 entsprechend an die tatsächliche Anzahl an Wohneinheiten anzupassen. Der Investor wird zusätzlich für den direkt benachbarten „Park Kreuzkirche“ mit 14.000 m² Fläche eine qualitative Aufwertung finanzieren.

6. Gewerblich nutzbare Gebäudeteile

In den Erdgeschosszonen sind gemäß der Auslobung vorzugsweise im Erdgeschoss bei 15 % der oberirdischen Geschossfläche eine lichte Höhe von 2.75 m nachzuweisen. Alle Erdgeschosszonen zusammen ergeben ca. 15 % der Geschossfläche. Insofern sind brutto Geschosshöhen von mind. 3.00 m in allen Erdgeschosszonen, mit Ausnahme des geförderten Wohnungsbaus, vorzusehen. Der Investor stellt darüber hinaus gewerblich nutzbare Grundstücksflächen an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung, um den in vorliegendem Vorhaben richtigen Fokus auf Wohnraumschaffung zu ergänzen.

7. Entwässerungskonzept

Für die Entsorgung des öffentlichen und privaten Oberflächenwassern ist als Grundlage für die Bauleitplanung parallel zur städtebaulichen Rahmenplanung ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit den Stadtentwässerungswerken (SUN) der Stadt Nürnberg entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu erstellen.

8. Mindestgröße öffentlicher Spielplätze

Eine Mindestgröße für öffentliche Spielplätze von 500 m² ist einzuhalten.

4. Weiteres Vorgehen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3748 setzt derzeit für das Akzo Nobel Areal ein Gewerbegebiet, für die Randbereiche teils ein Mischgebiet mit drei Geschossen, teils ein Wohngebiet mit zwei Geschossen fest. Für die geplante Entwicklung des Areals in Richtung „Urbanes Wohnen“ ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Nach der Überarbeitung des Entwurfes in den hier aufgeführten Eckpunkten, wird er als Rahmenplan dem Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht für das beabsichtigte Vorhaben zugrunde gelegt. Für etwaige Hinzufügungen zusätzlicher Grundstücksflächen gelten für die hieraus möglichen Erweiterungen des Vorhabens die Verhältnismäßigkeiten der Auslobung. Die genaue Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplans. Eine angemessene Bürgerbeteiligung ist durchzuführen.

Die Planung und der Neubau des Kinder – und Jugendhauses wird von der wbg Kommunal übernommen. Dafür stehen Städtebauförderungsmittel aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt in Aussicht. Als integrierte Einrichtung kann die Kindertagesstätte vom ESW geplant und ausgeführt werden.