



ENTWICKLUNG  
DES EHEMALIGEN  
BRANNTWEINAREALS  
NÜRNBERG

*Dokumentation des städtebaulichen  
Planungs- und Beteiligungsprozess*



# SPANNENDE GESCHICHTE — VOM BRANNTWEINAREAL ZUM NEUEN QUARTIER



*Hier soll in den kommenden  
Jahren ein urbanes, gut  
erreichbares Stadtquartier mit  
lebendigen öffentlichen Räumen  
und neuen Wohnungen für  
unterschiedliche Bedürfnisse  
entstehen.*

”

## INHALT

<b>KAPITEL 01</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	04
	NÜRNBERG WÄCHST	06
	NEUES STADTQUARTIER	07
	PERSPEKTIVEN GEMEINSAM ENTWICKELN	08
	DER PROZESS	09
<b>KAPITEL 02</b>	<b>IDEENENTWICKLUNG</b>	10
	STARTWORKSHOP	11
	BÜRGERWERKSTATT	16
	EVALUATIONSWORKSHOP	26
	PLANUNGSWORKSHOP	30
	BÜRGERFORUM	34

## AUSGANGSLAGE

Anfang 2019 wurde das 25.000 Quadratmeter große Gelände der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein von der wbg Nürnberg erworben. Aufgrund der Größe, Komplexität der Aufgabe und dem formulierten Anspruch der Nachhaltigkeit in diesem Projekt, entschied sich die wbg für ein moderiertes Werkstattverfahren. Unter der Beteiligung von Fachplaner\*innen, den zuständigen Fachbereichen der Verwaltung, Vertreter\*innen des Stadtrates und Bürgervereins, sowie der Nachbarschaft wurden die Grundlagen zur Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung geschaffen.



Kapitel  
**01**

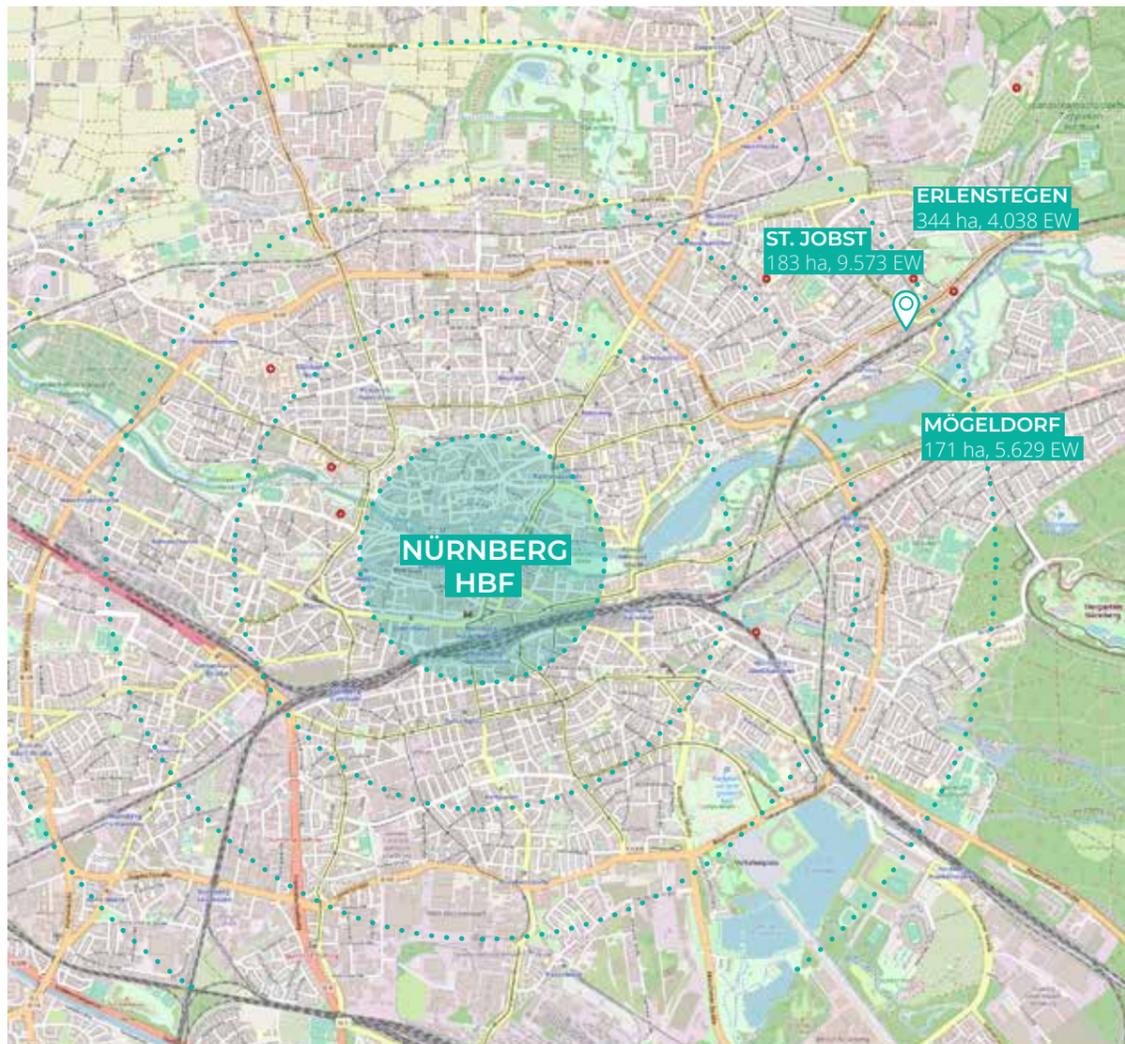
## NÜRNBERG WÄCHST

Nürnberg wächst dynamisch.

Seit der Jahrtausendwende verzeichnet die Stadt ein stetiges Plus an Bewohner\*innen: Ende 2014 hatten insgesamt 516.770 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Nürnberg. Das waren 36.000 mehr als noch im Jahr 2000. Auch 2015 setzte sich dieser Trend weiter fort. Aufgrund dieser aktuellen Zahlen erwartet das Amt für Statistik, dass 2020 etwa 530.000 Menschen in Nürnberg leben werden.<sup>1</sup>

Im Zuge einer zukunftsgerichteten Planung nehmen neben dem Bevölkerungswachstum weitere vielfältige Themen wie Klimawandel, Nachhaltigkeit, Mobilität und sich verändernde Lebensstile einen wichtigen Platz ein. Es stellt sich also die Frage, wo und vor allen Dingen wie Nürnberg in Zukunft wachsen möchte?

2020 werden etwa 530.000  
Menschen in Nürnberg leben

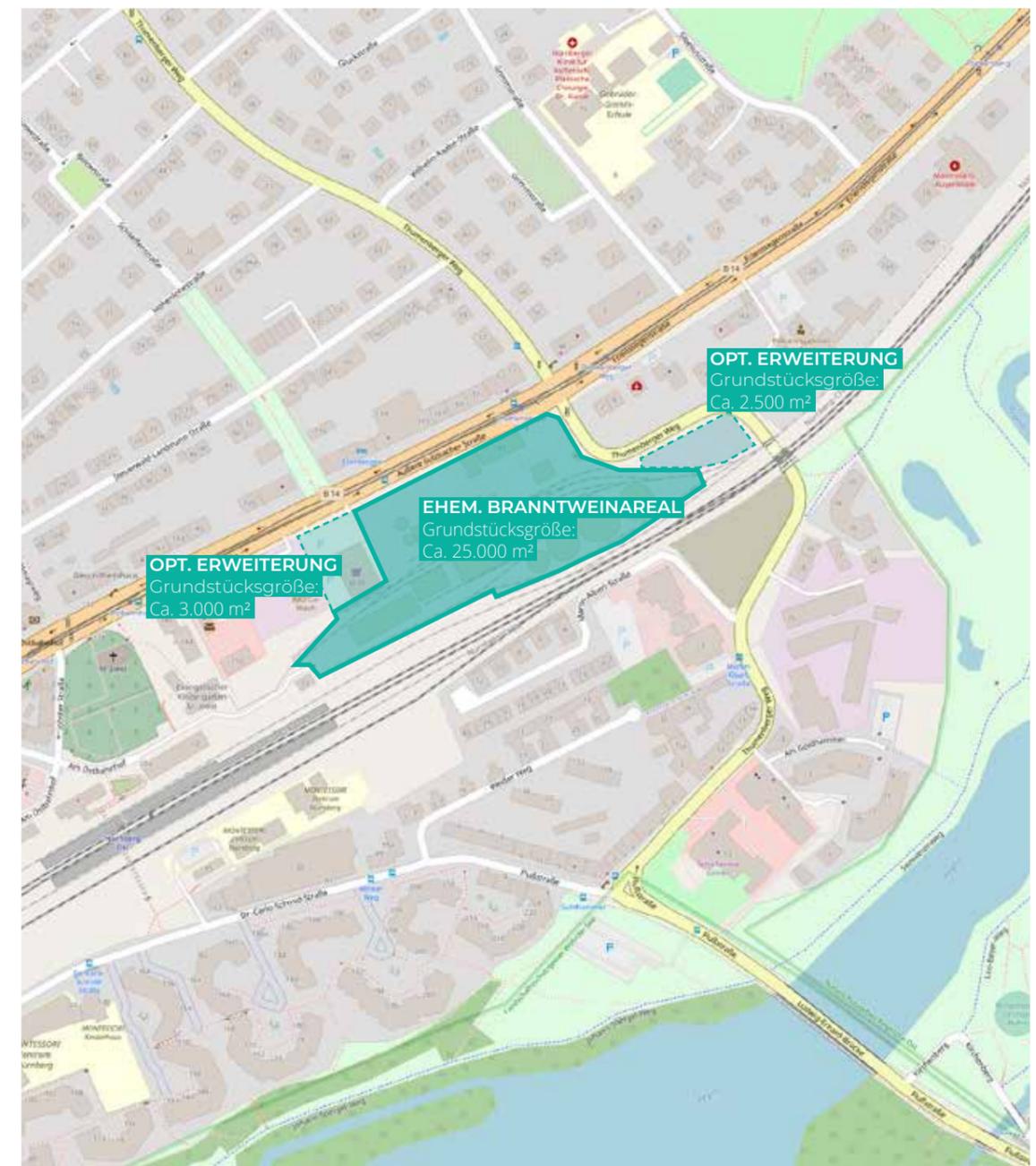


<sup>1</sup>Amt für Stadtforschung und Statistik, Nürnberg // Karte: „© OpenStreetMap-Mitwirkende“

## NEUES STADTQUARTIER

Nur etwa 5 Kilometer nord-östlich vom Stadtzentrum befindet sich ein, ehemals gewerblich genutztes, ca. 25.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Das Gebiet ist über den Ostbahnhof hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Straßenbahn- sowie Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe. Auf dem Areal des ehemaligen Branntweinmonopols bietet sich die Möglichkeit, Nürnberg zentrumsnah zu erweitern.

Ziel ist es, hier in den kommenden Jahren ein urbanes, gut erreichbares Stadtquartier mit lebendigen öffentlichen Räumen und neuen Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen.



Karte: „© OpenStreetMap-Mitwirkende“

# PERSPEKTIVEN GEMEINSAM ENTWICKELN

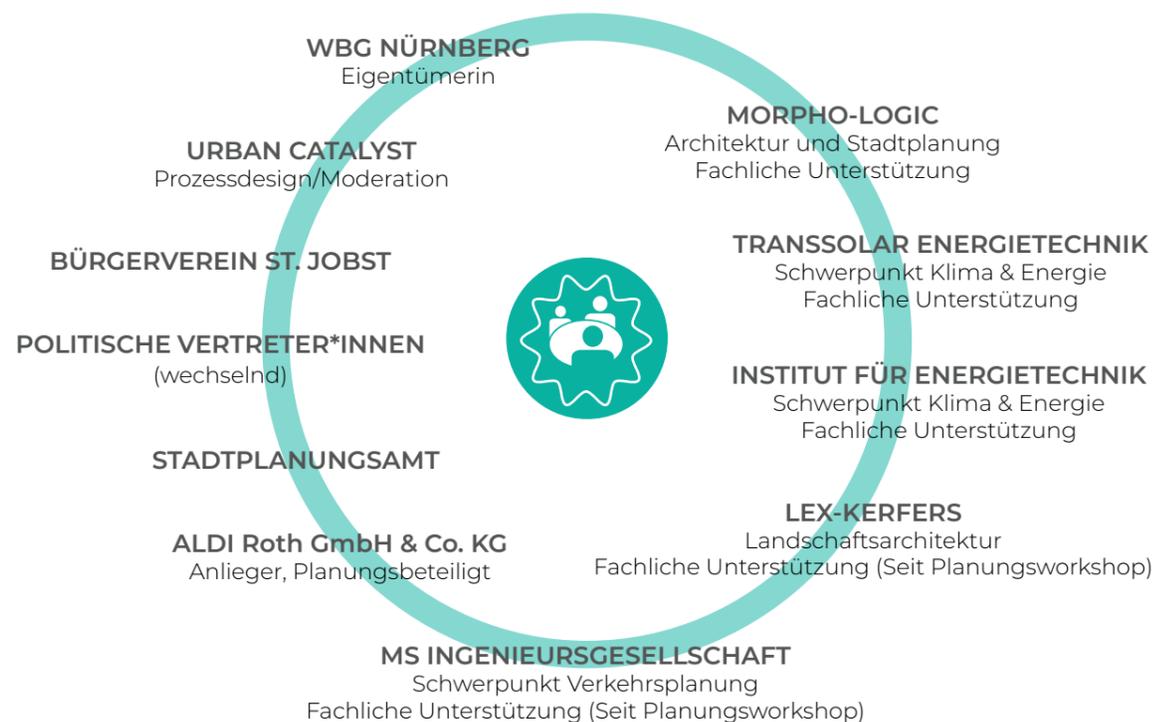
Ziel des moderierten Werkstattverfahrens war es, gemeinsam mit der Nachbarschaft, Politik und Verwaltung die Entwicklungsperspektiven des Gebiets auszuloten und in einem offenen Prozess die Grundlage für eine weitere Planung zu schaffen. Gearbeitet wurde dazu auf zwei unterschiedlichen Ebenen. Die Konzeptarbeit und Begleitung des städtebaulichen Entwurfsprozesses erfolgte in einem Fachgremium. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerwerkstatt und einer öffentlichen Abschlusspräsentation beteiligt. Zusätzlich kümmerte sich eine interne Projektgruppe um die Vor- und Nachbereitung der Ergebnisse, um einen möglichst konstruktiven und fokussierten Prozess zu gewährleisten.



## FACHGREMIUM

Das Fachgremium bestand aus ca. 15-20 Personen, ihm gehörten neben der wbg als Eigentümer auch Vertreter\*innen der Verwaltung, des Bürgervereins sowie weitere Fachexpert\*innen an.

### ZUSAMMENSETZUNG DES FACHGREMIUMS



## ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG

Bürgerwerkstatt und Abschlusspräsentation waren öffentlich. Wichtige Akteur\*innen im Rahmen des Prozesses waren der Bürgerverein St. Jobst und die direkte Nachbarschaft, welche den Prozess mit viel Engagement und Ideen bereicherte.

# PROZESS

Den Startschuss zu dem moderierten Werkstattverfahren bildete ein Workshop Anfang März 2019. Im Verlaufe des Jahres wurden Konzept und städtebaulicher Entwurf stetig weiterentwickelt, rückgekoppelt und im Bürgerforum im Juli 2019 öffentlich vorgestellt.

12. März 2019, 10:00 – 17:00 Uhr

## STARTWORKSHOP

Ziele:

- Konstituierung Begleitgruppe
- Besichtigung Gelände und Umgebung
- Rahmenbedingungen identifizieren
- Entwicklung von 3 Zukunftsszenarien als Grundlage für die Ausarbeitung städtebaulicher Varianten



09. April 2019, 16:00 – 21:00 Uhr

## BÜRGERWERKSTATT

Ziele:

- Vorstellen Akteur\*innen
- Informieren über Rahmenbedingungen, Planungs- und Beteiligungsprozess
- Präsentation der Analyse und Zukunftsszenarien
- Rückkopplung der Varianten
- Einholen eines Meinungsbildes



06. Mai 2019, 13:00 – 16:00 Uhr

## EVALUATIONSWORKSHOP

Ziele:

- Ergebnisse Bürgerwerkstatt sichten
- Kommentierung der 3 Varianten unter Berücksichtigung Erkenntnisse
- Entwicklung von Leitlinien für weitere Entwurfsausgestaltung
- Prüfung Optionen und Entscheidung über weitere Vorgehensweisen



26. Juni 2019, 14:00 – 17:00 Uhr

## PLANUNGSWORKSHOP

Ziele:

- Vorstellung und Diskussion der Synthesefassung des Entwurfs
- Vorbereitung des Bürgerforums



09. Juli 2019, 18:00 – 19:30 Uhr

## BÜRGERFORUM

Ziele:

- Präsentation finaler Entwurf
- Rückkopplung
- Informieren über weiteres Vorgehen



## IDEENENTWICKLUNG

Das ehemalige Brantweinareal ist keine Insel. Die Fläche wurden im Rahmen des Entwicklungsprozesses immer in Bezug zu den umliegenden Stadträumen und im intensiven Dialog mit der Nachbarschaft und Politik gedacht und entwickelt. In verschiedenen Formaten loteten die Beteiligten Ideen und Entwicklungsperspektiven aus. Im Folgenden sind die Bausteine des Prozesses und die jeweiligen Zwischenergebnisse dokumentiert, welche letztlich die Grundlage der Rahmenplanung darstellen.



# Kapitel 02

12. MÄRZ 2019, 10:00 – 17:00 UHR

## STARTWORKSHOP

Der Startworkshop diente einer ersten Standortbestimmung. Es galt Rahmenbedingungen zu identifizieren und Ziele zu formulieren. Das Fachgremium entwickelte, als Grundlage für den folgenden Prozess drei Zukunftsszenarien für die Ausarbeitung städtebaulicher Varianten.

### ZIELE

- Konstitution der Begleitgruppe
- Besichtigung Gelände und der Umgebung
- Rahmenbedingungen und Ziele identifizieren
- Relevante Zukunftsthemen erkennen und in den Planungsprozess integrieren
- Entwicklung von 3 Zukunftsszenarien

### ZUSAMMESETZUNG

- wbg, Nürnberg (Eigentümerin)
- morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)
- Urban Catalyst (Prozess/ Moderation)
- Transsolar (Fachplaner\*innen, Energie)
- Bürgerverein St. Jobst
- Stadtplanungsamt
- SPD-Fraktion
- ALDI Roth GmbH & Co. KG (Anlieger)
- Institut für Energietechnik (Fachplaner\*innen)



### VORGEHENSWEISE

Das Workshopprogramm gliederte sich in vier thematische Stationen:

- Station 1: Rahmenbedingungen und Ziele
- Station 2: Zukunftstrends
- Station 3: Menschen und Nutzungen
- Station 4: Synthese Menschen-Nutzungen-Trends/ Szenarien

Die Teilnehmenden hielten die Kernergebnisse der Stationen stichpunktartig fest. Diese wurden nachfolgend zusammengefasst.

## STATION 1 RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE

Vorgehensweise: Sammeln von unterschiedlichen Stakeholderperspektiven, Einordnung der eingebrachten Vorschläge in Rahmenbedingungen und Ziele



### BEDINGUNGEN DES ORTES

- Südausrichtung
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Hohe Lärmbelastung des Geländes
- Erschütterung durch Bahn berücksichtigen
- Nachbarbebauung im Süden sehr geschlossen

### NUTZUNGSPROGRAMM

- 180 EOF Wohneinheiten (Wohnungsbau mit einkommensorientierter Förderung) müssen bis 2025 realisiert werden
- Ca. 180 frei finanzierte Wohneinheiten werden angestrebt
- EOF/ FF gemischte Verteilung auf Gelände
- ALDI fester Bestandteil der Planung
- Städtebaulich integrierter Einzelhandel

### SOZIALE INFRASTRUKTUR

- Bedarf an KITA-Plätzen im umgebenden Quartier ist gedeckt
- Der Bedarf durch die neu entstehenden Wohnungen muss gedeckt werden

### MOBILITÄT

- Ausreichend Stellplätze für Einkaufende
- Stellplatzschlüssel nach Vorgabe
- Anlieferverkehr vom WE trennen



### ZIELE (ERSTE SAMMLUNG)

- Geschichte weiterschreiben
- Urbanes Wohnen
- Grünräume schaffen
- Flexible und lebendige Erdgeschosszonen
- Senioren\*innen berücksichtigen
- Jugendliche nicht vergessen
- Schaffung eines Quartierszentrums
- Keine zusätzliche Verkehrsbelastung der umliegenden Quartiere
- Das neue Areal durchlässig mit dem umliegenden Quartier vernetzen

### DAS QUARTIER WIRD ...

- effizient
- innovativ
- bezahlbar
- gut gemischt
- nachhaltig
- wirtschaftlich
- mobilitätsstark

## STATION 2 ZUKUNFTSTRENDS

Vorgehensweise: Vorstellen und Diskussion von Zukunftstrends. Generelle Zukunftstrends wurden vorgestellt, in der Runde diskutiert und anhand von Oberkategorien geclustert. Im Anschluss ergänzte das Fachgremium die bereits erarbeiteten Ziele mit relevanten Zukunftstrends und Stimmungsbildern. Folgende Themen erachteten sie als relevant für die zukünftige Entwicklung des ehem. Brantweinareals:

### WAS WIRD WICHTIG?

#### MOBILITÄT

Stadt zu Fuß | E-Mobilität  
| Fokus Fahrrad | Carsharing  
| Nahtlose Mobilität

#### NACHHALTIGKEIT

Energieproduktion |  
Postfossile Gesellschaft  
| Energie- /Wasserma-  
nagement

#### LEBENSSTILE

Diversität | Do-it-Yourself |  
Gemeinsam Wohnen

#### URBANISIERUNG

Micro Housing | Quartiers-  
entwicklung | Verdichtete  
Räume | Ländliche Städte

#### GESUNDHEIT

Lebensqualität | Regene-  
ration | Balance

#### TEILHABE

Stadtentwicklung | Sozia-  
le Gerechtigkeit

### 7 ÜBERGEORDNETE ZIELE

In der Synthese aus Zielsammlung (Station 1) und Zukunftstrends (Station 2) ergaben sich folgende, übergeordnete Zielstellungen für die Entwicklung des neuen Quartiers:

#### 01 CLEVERE WOHNKONZEPTE

Das Wohnen sollte intelligent, flexibel, effizient und bezahlbar sein. Eine lebendige Mischung in den EG-Zonen ist essenziell für ein urbanes Quartier.

#### 02 ZUKUNFTSORIENTIERT UND NACHHALTIG

Der Begriff der Nachhaltigkeit sollte ernsthaft verwendet werden. (ökologisch, ökonomisch und sozial) Im Sinne der Nachhaltigkeit könnten bestehende Infrastrukturen und Ressourcen in eine zukünftige Planung integriert werden (Tiefenbrunnen, vorhandene Leitungsschächte).

#### 03 KLIMASCHUTZ

Die Energieeffizienz der geplanten Gebäude soll einen elementaren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Entsprechende Fachplaner\*innen werden frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. Dem Klimawandel soll in einer klimagerechten Gestaltung der Freiräume begegnet werden.

#### 04 MOBILITÄTSSTARKES QUARTIER

Gute Erreichbarkeit als primäres Ziel. Postfossile Mobilitätskonzepte bei der Entwicklung konsequent umsetzen. Die gute ÖPNV-Anbindung nutzen, um neue Themen wie nahtlose Mobilität, Carsharing etc. intelligent zu verknüpfen.

#### 05 NACHBARSCHAFT KOOPERATIV ENTWICKELN

Das Gebiet könnte ein wichtiges Verbindungsstück zwischen St. Jobst und Erlenstegen werden und sowohl neue Wegeverbindungen als auch Vernetzungen zwischen Vereinen und Nachbarschaftsinitiativen schaffen. Von einem Quartierszentrum können sowohl die neuen als auch bestehenden Nachbarschaften profitieren.

#### 06 BÜRGER\*INNEN MITNEHMEN

Partizipative Stadtentwicklung ist bereits Teil dieses Entwicklungsprozesses. Der erste Schritt ist gemacht, die Ideen von Vielen sollen zum Treibstoff dieser Entwicklung werden. Eine intelligente Mischung an Partner\*innen und Akteur\*innen bereichert den Prozess und trägt zu einer starken Identifikation mit dem neuen Quartier von Anfang an bei.

#### 07 GESCHICHTE WEITERSCHREIBEN

Teile des Bestandes bieten große Qualitäten und die Möglichkeit sich zu identitätsstiftenden Kristallisationskernen zu entwickeln.

...der qualitativ hochwertige Grünraum auf dem Areal und der öffentliche Raum sollten hier Ort der Begegnung und der vielseitigen Nutzung werden. Der Übergang zwischen privat und öffentlichen Flächen bietet dabei besonders interessante Gestaltungsmöglichkeiten.



**STATION 3  
MENSCHEN UND NUTZUNGEN**

Vorgehensweise: Gemeinsames Brainstorming mit Hilfe von Akteurskarten. Wer lebt und arbeitet in Zukunft auf dem Areal? Nach einem ersten Sammeln wurden die Akteur\*innen und Nutzungen in thematische Gruppen sortiert.



**JUNGE FAMILIEN**  
Kinder | Krippe | Kindergarten | Hort | Spielplätze | Jugendliche | Sport und Freizeit

**WOHNEN IM ALTER**  
Senior\*innen | Wohngemeinschaften | Betreutes Wohnen | Freizeitaktivitäten

**GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU**  
EOF Bewohner\*innen

**INKLUSIVES QUARTIER**  
Menschen mit Beeinträchtigungen | Rollstuhlfahrer\*innen

**NAHVERSORGUNG**  
Einzelhandel | ALDI

**NEUE ARBEITSMODELLE**  
Homeoffice | Kreativökonomie

**STATION 4  
SYNTHESE**

Vorgehensweise: Bildung von 3 alternativen Szenarien auf Grundlage der Ergebnisse aus den Stationen 1-3. Die so entstandenen Szenarien dienen als Basis zur Ausarbeitung erster städtebaulicher Varianten.



**SZENARIO 1 HIER BEGINNT DIE STADT!**

Das urbane Quartier „Branntweinal“ bildet das Tor zur Innenstadt. Die Themen Wohnen, Arbeiten und Freizeit werden in diesem Modell integriert gedacht. Es entsteht ein spannendes, lebendiges und sozial stabiles Quartier, welches zu einem Stück Stadt wird. (Vgl. Leipzig-Charta)

**SZENARIO 2 GESCHICHTE BLEIBT!**

Lasst uns die Geschichte weiterschreiben. Einige Bestandsgebäude bieten große Qualitäten und entwickeln sich in diesem Szenario zu starken, identitätsstiftenden Orten. Das Quartierszentrum wird zum Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens, auch für die umliegenden Stadtteile. Qualitativ hochwertige, lebendige Grünräume siedeln sich um die „neue / alte Mitte“ an. Der zukunftsorientierte Umgang mit Energiethemen könnten hier aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Um trotzdem das Ziel der 360 Wohneinheiten zu erreichen, wird sich die Dichte entsprechend unterschiedlich auf dem Areal verteilen.

**SZENARIO 3 BAHN FREI FÜR NEUES!**

Keines der Bestandsgebäude bleibt erhalten, die Fläche wird als „weißes Papier“ betrachtet, welches offen für die Entwicklung eines neuen städtebaulichen Ansatzes ist. Dieses Szenario ermöglicht es eine Vielzahl typologischer und funktionaler Ansätze durchzuspielen. Neue Wegebeziehungen zwischen Infrastrukturen, wie dem Ostbahnhof, den Quartieren St. Jobst und Erlenstegen, können in diesem Szenario auf ganz neue Art und Weise gelöst werden.

**ANMERKUNG**

Das Arbeiten in Szenarien bot, besonders in Hinblick auf den anstehenden Bürgerworkshop, die Möglichkeit sehr bildhaft und kontrastreich die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals zu beleuchten. Dabei ging es zu diesem Zeitpunkt nicht um das Finden eines „finalen Szenarios“, sondern darum, in einem offenen Prozess alle drei Szenarien auf Ihre Talente und Schwächen hin zu prüfen und mit den Bürgern zu diskutieren.

09. APRIL 2019, 16:00 – 21:00 UHR

# BÜRGERWERKSTATT



## ZIELE

- Vorstellung der Akteur\*innen
- Über Rahmenbedingungen, Planungs- und Beteiligungsprozess informieren
- Präsentation der Analyse und der 3 Zukunftsszenarien
- Rückkopplung der Varianten mit Öffentlichkeit
- Einholen eines öffentlichen Meinungsbildes

## ZUSAMMENSETZUNG

- ca. 50 Bürger\*innen
- wbg, Nürnberg (Eigentümerin)
- morpho-logic (Architektur/Stadtplanung)
- Urban Catalyst (Prozess/Moderation)
- Transsolar (Fachplaner\*innen)
- Bürgerverein St. Jobst
- Stadtplanungsamt

## ABLAUF

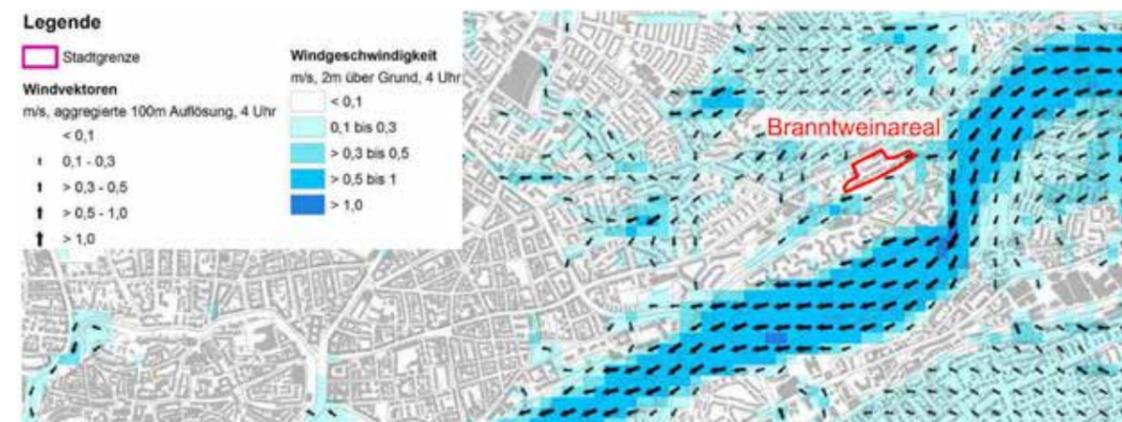
Zu Beginn der Bürgerwerkstatt gab es die Möglichkeit das Gelände des ehemaligen Branntweinareals zu begehen. Nach einer Begrüßung und Einführung wurden die Rahmenbedingungen vorgestellt. Im Anschluss gab es eine Einschätzung zu dem Thema Klima und Energie. Das Büro morpho-logic erläuterte die vorangegangene Analyse, die Erkenntnisse aus dem Startworkshop und die Überführung in drei städtebauliche Varianten. Der Zweite Teil der Bürgerwerkstatt stand im Zeichen der Interaktion. An drei Tischen hatten die Bürger\*innen die Möglichkeit sich die drei Szenarien genauer anzusehen und zu kommentieren. Abschließend wurden die Erkenntnisse in einer Diskussionsrunde zusammengeführt und die nächsten Schritte erläutert.

## EXPERTENEINSCHÄTZUNG ZU KLIMA UND ENERGIE

Die Firma Transsolar, vertreten durch Herrn Kiehlmann stellte im Rahmen der Bürgerwerkstatt erste Ideen zu Klima- und Energiekonzepten für das Areal vor. Die Aspekte Kaltluft, Wind und Besonnung wurden auf das ehem. Branntweinareal übertragen um die Ausgangslage für eine mögliche Planung einschätzen zu können. Außerdem wurden mögliche Strategien auf dem Weg zu einem Co<sup>2</sup> neutralem Quartier erläutert.

### STADTKLIMA KALTLUFT

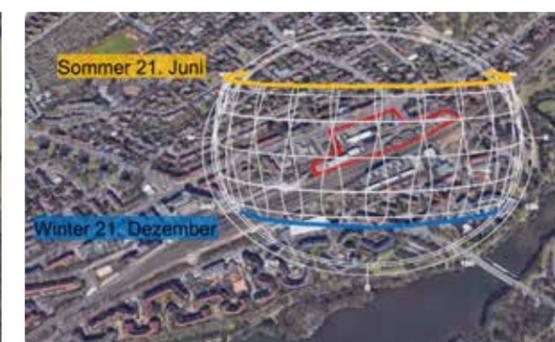
- Kaltluftschneise der Pegnitzauen aus östlicher Richtung bietet großes Potenzial
- Branntweinareal liegt direkt an Pegnitzkaltluftschneise
- Das Areal könnte wichtige Funktion übernehmen um so zu einem verbesserten Stadtklima beitragen



### WIND UND KALTLUFT



### BESONNUNG



## STRATEGIEN ZUM CO<sup>2</sup> NEUTRALEM QUARTIER



01

Optimierung des Quartierslayouts hinsichtlich solarer Erträge und Tageslichtautonomie



02

Minimierung des Energiebedarfs der einzelnen Gebäude



03

Effizienzmaximierung der Energieproduktion

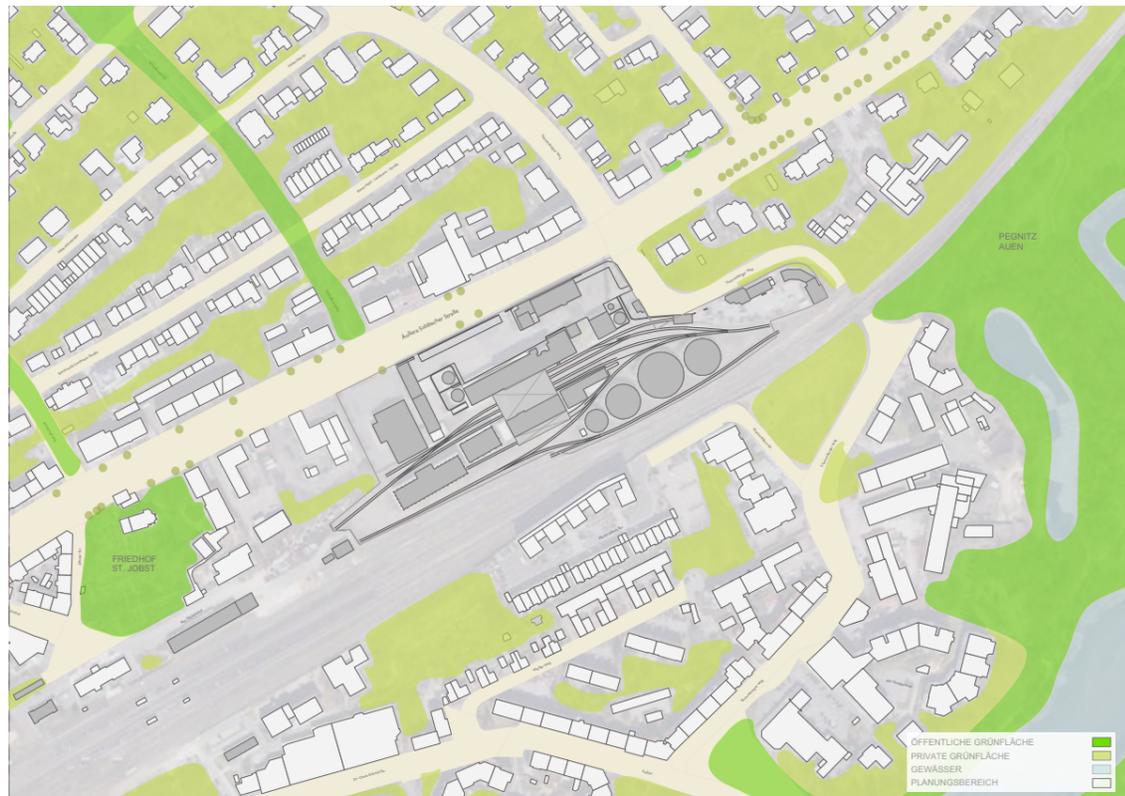


04

Maximierung der Energieproduktion durch erneuerbare Energien

## STÄDTEBAULICHE ANALYSE UND HERLEITUNG

Vorgestellt durch Prof. Burgstaller, Architektin (MORPHO-LOGIC)



### ANALYSE GRÜN

- Direkte Nähe zu Pegnitz Auen
- Westlich Friedhof St. Jobst
- Grünachse (Schlieffenstraße) aufnehmen



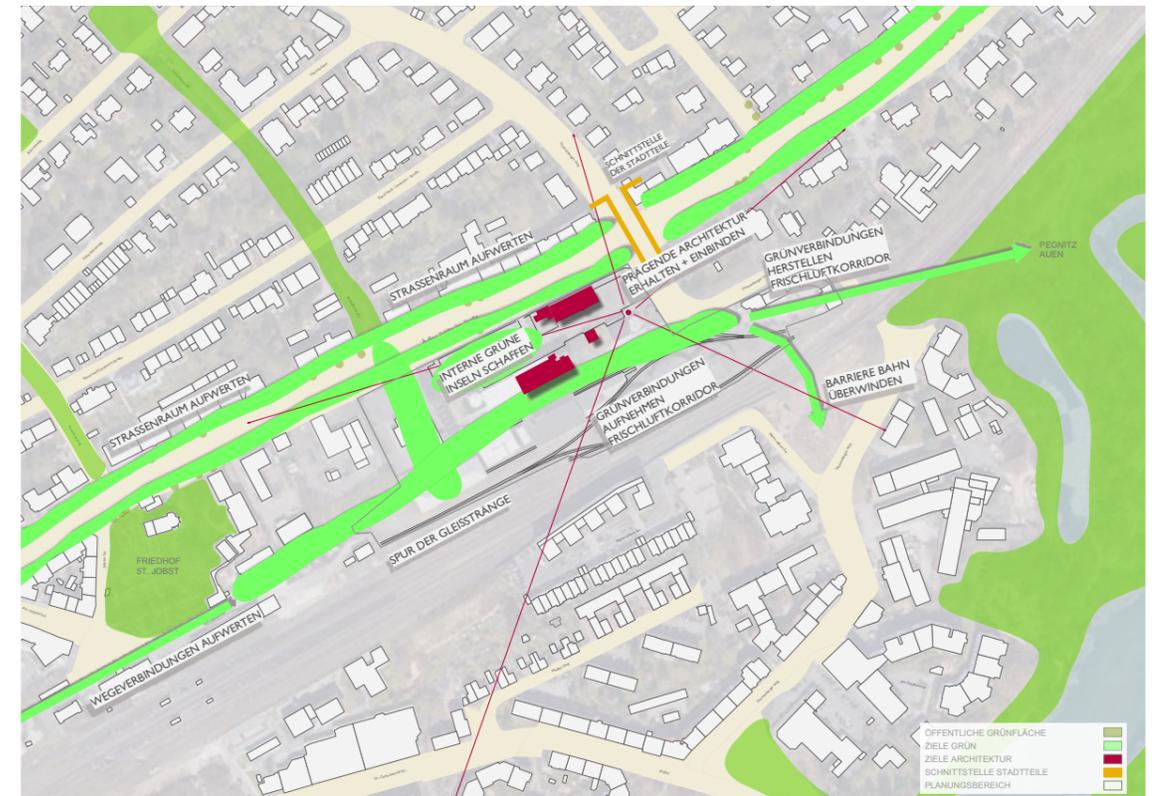
### WEGEBEZIEHUNGEN / ÖPNV

- Gute ÖPNV-Anbindung
- Direkte Nähe zu Ostbahnhof



### ZIELBEZIEHUNGEN

- Anbindung in die umliegenden Quartiere
- Achse Pegnitz Auen – Ostbahnhof ausbauen



### STÄDTEBAULICHE ZIELDEFINITION

- Straßenraum Äußere Sulzbacher Straße aufwerten
- Grünverbindungen aufnehmen und Frischluftkorridor schaffen
- Prägende Bestandsgebäude aufnehmen und in zukünftige Planung integrieren



### SICHTBEZIEHUNGEN

- 2 Ansichten (Bahn- und Stadtansicht)



### UNTERZUBRINGENDE WOHNFLÄCHE

- (blau) Freifinanzierte Wohnungen
- (rosa) Einkommensorientierte Wohnungen

### 3 SZENARIEN - WAS SAGEN DIE BÜRGER\*INNEN?

Vorgehensweise: Im Anschluss an die Vorstellung der Herleitung und der Entwicklung der Varianten hatten die Bürger\*innen die Möglichkeit, sich jedes Szenario anzusehen. Grundlage der Szenario-Stationen bot immer ein Luftbild und ein Modell. Zusätzlich gab es eine Wand mit Referenzbildern zu Nutzungen und Raumqualitäten. Die Diskussion der Varianten erfolgte anhand folgender Fragen:

Passt dieses Szenario zu St. Jobst?

Was sind positive und was negative Aspekte dieses Szenarios?

Was nehmen wir mit für die weitere Planung?

#### SZENARIO 1 HIER BEGINNT DIE STADT!

Das urbane Quartier „Brantweinareal“ bildet das Tor zur Innenstadt. Die Themen Wohnen, Arbeiten und Freizeit werden in diesem Modell integriert gedacht. Es entsteht ein spannendes, lebendiges und sozial stabiles Quartier, welches zu einem Stück Stadt wird.



### WIE PASST DIESES SZENARIO ZU ST. JOBST?

Nürnberg ist gekennzeichnet durch seine Kleinteiligkeit. Dementsprechend hat ein Großteil der Teilnehmer\*innen den Entwurf als zu "klobig" oder als "Fremdkörper in der Umgebung" beschrieben. Nur vereinzelte Stimmen konnten der Kompaktheit des Entwurfes etwas Positives abgewinnen.

### WAS SIND DIE POSITIVEN UND NEGATIVEN ASPEKTE DIESES SZENARIOS?

	Stärken	Schwächen
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kompaktheit des Entwurfs kann auch interessant sein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwurf wirkt wie ein Fremdkörper in der Umgebung</li> <li>Gebäude sind zu massiv und zu kompakt</li> <li>Lebensqualität bei so engen und dunklen Innenhöfen ist zu hinterfragen</li> <li>Öffentliche Nutzung ist bei diesem Entwurf hinter den Gebäuden konzentriert, statt Richtung Straßenraum</li> </ul>
<b>Freiräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grün in der Stadt wird zunächst immer als positiv empfunden</li> <li>Grünraum dient als Abgrenzung zur Bahnlinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Notwendigkeit des Grünstreifens und tatsächliche Nutzungsfrequenz sollten überdacht werden</li> <li>Tageszeitenabhängig die Möglichkeit eines Angstraums</li> <li>Bei der Lage ist die Nutzung vorrangig für die neuen Bewohner*innen</li> <li>Schwächen überwiegen die Vorteile des Grünstreifens?</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	---	---

### WAS NEHMEN WIR MIT FÜR DIE WEITERE PLANUNG?

- Deutlich äußerten die Bürger\*innen die Sorge, die umliegenden Straßen würden durch den Neubau noch weiter be-/überlastet. Sie sprachen sich für cleveren Mobilitätskonzepte aus (Rad, ÖPNV, Car-Sharing) und dafür die Anzahl der Wohnungen zu überdenken mit Rücksicht auf den umliegenden Verkehr.
- Begegnungsräume und Gemeinschaftsräume sollten die Nachbarschaft einladen (bspw. entlang des Platzes und des Grünstreifens) und für diese zugänglich sein, so wurde auch der Wunsch nach einem Gemeinschaftssaal zum Mieten für die gesamte Nachbarschaft geäußert.
- Grünraum sollte sich mehr der Nachbarschaft öffnen
- Begrünung, Gestaltung des Straßenraums sollte auch hier mitgedacht werden
- Gestaltung und Nutzung des Grünstreifens wichtig, um die Attraktivität für die Nachbarschaft zu erhöhen (Trimm-Dich-Pfad, Erdgeschossnutzungen etc.)

Sonstiges:

- "Ist eine Kombination aus allen Entwürfen möglich?"
- "Fassadengestaltung nutzen um monotonem Erscheinungsbild entgegen zu wirken"

## SZENARIO 2 GESCHICHTE BLEIBT!

Lasst uns die Geschichte weiterschreiben. Einige Bestandsgebäude bieten große Qualitäten und entwickeln sich in diesem Szenario zu starken, identitätsstiftenden Orten. Das Quartierszentrum wird zum Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens, auch für die umliegenden Stadtteile. Qualitativ hochwertige, lebendige Grünräume siedeln sich um die „neue/alte Mitte“ an. Der zukunftsorientierte Umgang mit Energiethemen könnten hier aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Um trotzdem das Ziel der 360 Wohneinheiten zu erreichen, wird sich die Dichte entsprechend unterschiedlich auf dem Areal verteilen.

### WAS SIND DIE POSITIVEN UND NEGATIVEN ASPEKTE DIESES SZENARIO?

	Stärken	Schwächen
<b>Erhalt Bestandsgebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Bestandsgebäuden ermöglicht Quartierszentrum mit unterschiedlichen Nutzungen, wie multifunktional nutzbarer Saal (hoher Bedarf in St. Jobst), Markt, Theater, Ateliers, Werkstätten, Gemeinschaftsräume für das Quartier und die umliegenden Nachbarschaften</li> <li>• Stiften Identität, die sich nicht nachbauen lässt</li> <li>• Bestandsgebäude können auch Städteingang formulieren und Charakter von St. Jobst zeigen, muss nicht immer ein „Hochpunkt“ sein</li> <li>• Verwaltungsgebäude an Sulzbacher Straße sofort für kulturelle und kreative Nutzungen aktivierbar, baulich attraktiv / nicht attraktiv (unterschiedliche Meinungen)</li> <li>• Bestandsensemble gibt Quartier Seele, gute Schnittstelle auch zur umliegenden Nachbarschaft durch gemeinsame Nutzungen und öffentliche Wegeverbindungen</li> <li>• Bestandsgebäude können Impuls geben für Entwicklung eines großen Quartiershofes aus bestehendem Pflaster und architektonischen Solitären, die den Hof fassen</li> <li>• Bestand für Pioniernutzungen (Kultur) geeignet</li> </ul>	
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angemessene Höhe, Dichte und Maßstäblichkeit</li> <li>• Spannung zwischen unterschiedlichen Höhen gut</li> <li>• Hochpunkt gut positioniert, wie auch Brücke nach Süden</li> <li>• Könnte Teil der Architektur werden</li> </ul>	
<b>Freiräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Große Vielfalt und Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen</li> <li>• Zahlreiche Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum</li> <li>• Aufnahme der Gleisstrukturen und Auflockerung lineare Bebauung Bahn gut, Räume für Jugendliche an Bahn gut</li> <li>• Konzept der parallelen Freiraumbänder kam gut an: aufgeweiteter, grüner Boulevard Äußere Sulzbacher Straße// Quartiershof// Grünzug mit Anschluss übergeordnete Verbindungen Richtung Ostbahnhof und Pegnitzer Aue</li> <li>• Unterschiedliche Freiraumquerungen in Nord-Süd werden positiv bewertet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übergang zwischen privaten, öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen nicht immer deutlich (z.B. im Quartiershof oder zwischen Grünzug und Wohnhöfen)</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>		<p><b>Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionierung westliche Gebäude auf Brochier-Areal möglicherweise für Kaltluftströme hinderlich</li> </ul> <p><b>Erschließung &amp; Anlieferung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung südliche Bebauung nicht geklärt</li> <li>• Anlieferung Aldi nicht geklärt</li> </ul>

## WIE PASST DIESES SZENARIO ZU ST. JOBST?

Alle Beteiligten an der Station waren der Meinung, dieses Szenario passe sehr gut zu St. Jobst.



### WAS NEHMEN WIR MIT FÜR DIE WEITERE PLANUNG?

- Bestand als Ressource nutzen sowohl räumlich als auch programmatisch
- Szenario regt an, übergeordnete Freiraumverbindungen, Blickbezüge und Gesamtentwicklung Äußere Sulzbacher Straße einzubeziehen
- Spannung zwischen alten und neuen Gebäuden, unterschiedlichen Gebäudehöhen und Niveaus tut dem Quartier gut.
- Großzügiger Quartiershof kann Bestand und Neubau integrieren und schafft Bezüge zur Nachbarschaft
- Unterschiedlich nutzbare und gestaltete Freiräume schaffen vielseitige Treffpunkte für das Quartier und den Stadtteil

### SZENARIO 3 BAHN FREI FÜR NEUES!

Keines der Bestandsgebäude bleibt erhalten, die Fläche wird als „weißes Papier“ betrachtet, welches offen für die Entwicklung eines neuen städtebaulichen Ansatzes ist. Dieses Szenario ermöglicht es eine Vielzahl typologischer und funktionaler Ansätze durchzuspielen. Neue Wegebeziehungen zwischen Infrastrukturen, wie dem Ostbahnhof, den Quartieren St. Jobst und Erlenstegen, können in diesem Szenario auf ganz neue Art und Weise gelöst werden.

#### WIE PASST DIESES SZENARIO ZU ST. JOBST?

Die Frage konnte nicht eindeutig beantwortet werden. St. Jobst definiert sich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, vornehmlich Giebedächer und Villen. Die Teilnehmenden konnten das Szenario daher nicht als passend, zu St. Jobst beschreiben. Trotzdem gab es den Konsens, dass das Szenario grundsätzlich gut in die Abfolge der bahnsseitigen Bebauung passt. Proportion und Höffolge wurden außerdem als ein gelungenes „Gegenüber“ der Bebauung an der Äußeren Sulzbacher Straße empfunden.

#### WAS SIND DIE POSITIVEN UND NEGATIVEN ASPEKTE DIESES SZENARIOS?

	Stärken	Schwächen
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angemessene Höhe, Dichte und Maßstäblichkeit</li> <li>• Die Bebauung wurde als locker und angenehm beschrieben</li> <li>• Gut proportionierte Baufelder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angst vor architektonischem „Einheitsbrei“</li> <li>• Bahnansicht, wirkte im Modell eher geschlossen und abweisend</li> <li>• Starke Zweiteilung des Gesamtareals</li> </ul>
<b>Freiräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grüne Achse, (Ostbahnhof- Pegnitzauen) mit viel Nutzungspotenzial</li> <li>• Gute Verhältnismäßigkeit zwischen Freiraum und bebauter Fläche</li> <li>• Grünstreifen an der Sulzbacher Straße kann Vorreiterrolle im Umgang mit der Straßengestaltung übernehmen</li> <li>• Aufwertung der Ansicht Äußere Sulzbacher Straße durch Begrünung und ausgeweiteten Vorplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung der Äußere Sulzbacher Straße nur auf eigenem Gelände möglich</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<p><b>Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Umgang mit dem Klima scheint gut gelöst</li> </ul> <p><b>Architektur:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Neue“, gut gestaltete Architektur täte dem ganzen Quartier gut</li> <li>• „Kirche am Weg -Prinzip“ wird baulich aufgenommen</li> </ul>	<p><b>Stimmung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der historische Bezug zum Gelände, die Seele, fehlt</li> </ul>

#### WAS NEHMEN WIR MIT FÜR DIE WEITERE PLANUNG?

- Ein Quartierszentrum wird dringend benötigt und könnte eine gute Verbindung in die umliegenden Quartiere schaffen
- Übergeordnete Freiraumverbindungen, Blickbezüge und Gesamtentwicklung Äußere Sulzbacher Straße sollten einbezogen werden
- Anbindung Ostbahnhof wäre erstrebenswert
- Die architektonische Ausgestaltung sollte vielseitig, lebendig und hochwertig sein.
- Unterschiedlich nutzbare und gestaltete Freiräume schaffen vielseitige Treffpunkte für das Quartier und den Stadtteil
- Zusätzliche Belastung der umliegenden Quartiere durch ruhenden Verkehr muss vermieden werden
- Es wurde noch mal ausdrücklich auf den Bedarf der Senior\*innen für selbstständiges Wohnen im höheren Alter mit Betreuungsoption verwiesen

### AUSBLICK

Aus dem intensiven Austausch zwischen Planer\*innen und Bürger\*innen haben sich neben den gesammelten Kommentaren zu den drei Szenarien noch folgende Prüfaufträge an die Planung ergeben:

#### PRÜFAUFTRÄGE

- Welche Bestandsgebäude und -materialien (z.B. Pflaster) eignen sich für den Erhalt
- Erschließung Bebauung Süd und Anlieferung Aldi klären
- Schnittstelle Aldi / Quartiershof prüfen
- Ist Brücke nach Süden realisierbar
- Position östliche Bebauung mit Blick auf Stadtklima prüfen
- Integration Sporthalle in städtebauliches Konzept prüfen
- Durchlüftung prüfen, besonders an Übergang Pegnitzau
- Bei höherer Verdichtung Optionen für Freiräume auf Dächern prüfen



06. MAI 2019, 13:00 – 16:00 UHR

# EVALUATIONSWORKSHOP



## ZIELE

- Ergebnisse Bürgerwerkstatt sichten
- Kommentierung 3 Varianten unter Berücksichtigung Erkenntnisse
- Entwicklung von Leitlinien für weitere Entwurfsausgestaltung
- Prüfung Optionen und Entscheidung weitere Vorgehensweisen

## ZUSAMMENSETZUNG

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| • wbg Nürnberg (Eigentümerin)                    | • SPD-Stadtfraktion         |
| • Urban Catalyst (Prozess/ Moderation)           | • Bürgerverein St. Jobst    |
| • morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)       | • Stadtplanungsamt          |
| • Transsolar (Fachplaner*innen)                  | • Planungs- und Baureferent |
| • Institut für Energietechnik (Fachplaner*innen) | • REF VII                   |

## ABLAUF

Alle Teilnehmenden wurden über den aktuellen Stand des Prozesses informiert, sowohl die Ergebnisse aus dem Startworkshop, als auch die Ergebnisse aus der Bürgerwerkstatt wurden vorgestellt. Das Architekturbüro morpho-logic stellte die aus der Bürgerwerkstatt abgeleiteten Erkenntnisse und die daraus entwickelten städtebaulichen Varianten vor. In der anschließenden Diskussion der Varianten legte das Fachgremium die entscheidenden Leitlinien für die weitere Entwurfsgestaltung fest und stellte die Weichen für die Zusammenfassung zu einem städtebaulichen Entwurf gestellt.

Das Szenario 01 „Hier beginnt die Stadt!“ wurde aufgrund des Feedbacks aus der Bürgerwerkstatt und der Fachplaner\*innenischen Einschätzung nicht weiterverfolgt. Szenario 02 und 03 wurden in verschiedenen Varianten und Weiterentwicklungen, durch Frau Prof. Burgstaller (morpho-logic) vorgestellt. In der folgenden Tabelle sind sowohl die Kernpunkte der Erläuterung, als auch die jeweiligen Kommentare aus der Runde der Teilnehmenden festgehalten.

### Szenario 02 Geschichte bleibt! Variante 1 - Stand Bürgerwerkstatt



#### Erläuterung:

- Variante aus der Bürgerwerkstatt, zeigt den Erhalt des historischen Kernensembles (rot)

#### Kommentare:

- Es entstehen gut proportionierte Baufelder
- Der Bestand bietet Anknüpfungspunkte für quartiersbezogene Nutzungen
- Es entsteht ein attraktiver Quartiershof
- Grundsätzlich entstehen Höfe, Plätze, Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten

### Szenario 02 Geschichte bleibt! Variante 2 - 3-Fach-Sporthalle über Aldi



#### Erläuterung:

- Variante zeigt die Kombination von Tiefgarage, ALDI und Montessori Turnhalle

#### Kommentare:

- Grundsätzlich löste die Kombination von ALDI und Montessori Turnhalle Bedenken aus, sowohl funktional als auch in der Abstimmung zwischen den Parteien

### Szenario 02 Geschichte bleibt! Variante 3 - Erhalt Speicher



#### Erläuterung:

- Ausgangsszenario ergänzt durch den Erhalt des Bestandsgebäudes, (Geb16) als saisonaler Energiespeicher. Aldi in Kombination mit Wohnbebauung

#### Kommentare:

- Bestandsgebäude (Geb16) nicht besonders attraktiv und müsste, wenn überhaupt, wegen seiner energetischen Funktionalität bewahrt werden
- Der Nutzen als saisonaler Energiespeicher müsste geprüft werden, nach Einschätzung durch Prof. Brautsch (IfE) wenig sinnvoll
- Kein besonderes Entree aus Sicht der Bahn
- Die Kombination aus Aldi und Wohnbebauung bedarf einer weiteren Klärung in Bezug auf Lärmbelastung, Anlieferung und der Zufahrt zur Tiefgarage

#### Grundsätzliches:

- Alle dargestellten Varianten enthalten aus Sicht der wbg zu viele Bestandsgebäude, dies ist in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und das Schaffen von Wohnraum für die wbg nicht realisierbar. Der Zustand der Bestandsgebäude erfordert zu jeder Nutzung hohe Investitionen.
- Alle Varianten sind mit 3, 2 oder einem Bestandsgebäude denkbar und bleiben, durch die flexible Höhenanpassung der Wohngebäude, trotzdem in der Lage die notwendigen Wohnflächen zu realisieren
- Eine Tiefgarage ließe sich auch in Kombination mit Bestandsgebäuden realisieren
- Der Tiefenbrunnen lässt sich in allen Varianten mitdenken
- Frau Gröschner (Bürgerverein St. Jobst) hat nochmals herausgestellt, dass das Werksgelände fest in der Wahrnehmung der Anwohner\*innen verankert ist
- Trotz der damaligen Mauer sieht sie großes, Potenzial in dem Erhalt identitätsstiftender Bestandsgebäude
- Nach Einschätzung von Herrn Ulrich (Planungs- und Baureferent) könnte durchaus auch der Erhalt eines einzigen Bestandsgebäudes ausreichen, wenn dieses über die entsprechende Strahlkraft verfügt und mit inhaltlich relevanten Nutzungen gefüllt wird
- Der Verkehr, Straßenbahnhaltestellen die Verbindung zum Ostbahnhof, sind noch nicht ausreichend geklärt und sollten durch ein Verkehrsplaner\*innen kurzfristig ausgearbeitet werden

## Szenario 03 „Bahn frei für Neues“ Variante 1 - Stand Bürgerwerkstatt

**Erläuterung:**

- Variante aus der Bürgerwerkstatt zeigt die Planung ohne die Integration der Bestandsgebäude. Dies führt zu größerer Flexibilität in der Planung. Parken wäre so auf dem gesamten Gelände unterhalb des Plateaus möglich.

**Kommentare:**

- Durch die vielen Solitäre entsteht nicht der Eindruck die Stadt „weiterzubauen“
- Bestandsgebäude fehlen
- Durchlüftung wäre in diesem Szenario begünstigt

## Szenario 03 „Bahn frei für Neues“ Variante 2 - Erhalt Pforte und Verwaltungsgebäude

**Erläuterung:**

- In dieser Variante bleibt das Verwaltungsgebäude bestehen, dort entsteht ein starker Quartiershof.
- Im Zentrum des Gebiets entsteht ein qualitativer Wohnhof.

**Kommentare:**

- Das Bestandsgebäude wertet den Quartiershof auf.

## Szenario 03 „Bahn frei für Neues“ Variante 3 - Erhalt Speicher, Expedition und Apparatehaus

**Erläuterung:**

- In dieser Variante liegt der ALDI in Kombination mit der Turnhalle direkt am Thumberger Weg. Da dieser Bau dann den „Auftakt“ zu dem Gelände bildet, müsste die Gestaltung entsprechend hochwertig sein.

**Kommentare:**

- Standort nicht geeignet, da falsche städtebauliche Setzung als „Auftakt“ zu dem Gelände.
- Entfernung zu Montessori Schule zu groß
- Der Thumberger Platz scheint räumlich nicht „gefasst“

## Szenario 03 „Bahn frei für Neues“ Variante 4 - Erhalt Expedition und Apparatehaus

**Erläuterung:**

- In diesem Szenario werden Expedition und Apparatehaus erhalten, zwei große Treppen verbinden die Plateaus.

**Kommentare:**

- Szenario wirkt bahnseitig sehr geschlossen.
- Die Weiterführung der Grünachse auf die St. Jobster Terrassen nachvollziehbar, doch wurde bezweifelt, ob der Hof der Wohnbebauung das entsprechende, städtebauliche „Gegenüber“ darstellen kann.

## Variante 5 - Erhalt Speicher

**Erläuterung:**

- Ausgangsszenario ergänzt durch den Erhalt des Bestandsgebäudes (Geb16) als saisonaler Energiespeicher.

**Kommentare:**

- Bestandsgebäude (Geb16) wurde als nicht besonders attraktiv bewertet und müsste, wenn überhaupt, wegen seiner energetischen Funktionalität bewahrt werden.
- Der Nutzen als saisonaler Energiespeicher müsste geprüft werden.
- Es entsteht kein besonderes attraktives Entree aus Sicht der Bahn.

**Grundsätzliches:**

- Der südlich zur Bahn dargestellte Freiraum ist nicht nutzbar.
- Eine neue Trafostation wäre für alle Szenarien sinnvoll. Technikflächen sollten dann möglichst in der Nähe des neuen Trafos angesiedelt werden. (Prof. Bausch)
- Die entstehenden Hoffolgen scheinen weniger „spannungsreich“ als in Szenario 2.
- Durch die vielen Solitäre entsteht nicht der Eindruck die Stadt „weiterzubauen“
- Der Verkehr, Straßenbahnhaltestellen, die Verbindung zum Ostbahnhof, sind noch nicht ausreichend geklärt und sollten durch Verkehrsplaner\*innen kurzfristig ausgearbeitet werden.
- Der Tiefenbrunnen ließe sich in allen Varianten integrieren.

**AUSBLICK**

Aus der Zusammenführung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und der Diskussion im Evaluationsworkshop konnten folgende Festlegungen für die weitere Planung entwickelt werden:

**WEITERE PLANUNG**

- Verkehrsplaner und Landschaftsplaner sollten in die Planung einbezogen werden
- Ein Lärmgutachten ist notwendig
- Arrondierende Flächen sollten, soweit möglich, mit in die Planung integriert werden
- ALDI wird in der weiteren Planung nicht im Nord-Osten (Thumberger Weg) platziert
- ALDI in der Kombination mit Wohnen ist die favorisierte Variante
- Wirtschaftlich und inhaltlich sinnvolles abwägen zum Erhalt von Bestandsgebäuden
- Weiterer Austausch mit Montessori-Schule sinnvoll

**NÄCHSTE SCHRITTE**

- Das Architekturbüro morpho-logic führt alle Erkenntnisse in einer Synthesefassung zusammen
- Weitere Fachplaner\*innen werden hinzugezogen

26. JUNI 2019, 14:00 – 17:00 UHR

## PLANUNGSWORKSHOP



### ZIELE

- Vorstellung und Diskussion städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf Synthesefassung
- Einholen von Fachplaner\*innenischen Einschätzungen (Freiraumplanung / Verkehr / Klima und Energie)
- Vorbereitung des Bürgerforums

### ZUSAMMENSETZUNG

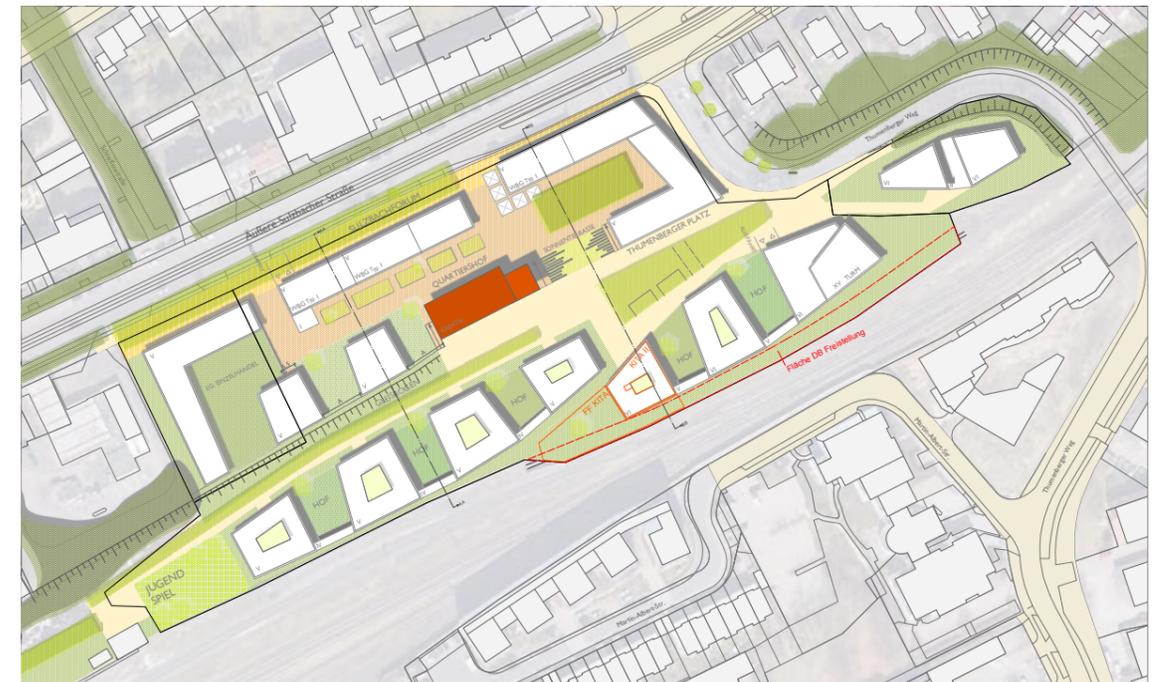
- |  |  |
|--|--|
| • wbg Nürnberg (Eigentümerin)                    | • Meyer&Schmidt (Fachplaner*innen Verkehr) |
| • urbancatalyst (Prozess/ Moderation)            | • Lex-Kerfers (Landschaftsarchitektur)     |
| • morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)       | • Vertreter Stadtplanungsamt               |
| • Transsolar (Fachplaner*innen)                  | • Vertreterin des Baukunstbeirates         |
| • Institut für Energietechnik (Fachplaner*innen) | • Leiter des Umweltamtes                   |
| • ALDI Roth GmbH & Co. KG (Anlieger)             | • Vertreter Verkehrsplanungsamt            |

### ABLAUF

Das Büro morpho-logic stellte den städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf in der Synthesefassung vor. Ergänzt wurde der Planstand durch einen ersten Entwurf des Büros Lex-Kerfer zur Freiraumgestaltung und einer ersten Einschätzung zur verkehrlichen Situation durch das Büro Meyer&Schmidt. In der abschließenden Diskussion wurden weitere Einschätzungen durch das Fachgremium gesammelt und Optimierungspotenzial, Prüfaufträge und Empfehlungen festgehalten.

### STÄDTEBAULICHE SYNTHESFASSUNG

Das Büro morpho-logic stellte den städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf vor. In dieser Synthesfassung führten sie die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und des Evaluationsworkshops zusammen und entwickelten diese unter Abstimmung mit den Fachplaner\*innen weiter. Die Synthesfassung stellt eine Weiterentwicklung des Szenarios „Geschichte bleibt“ dar.



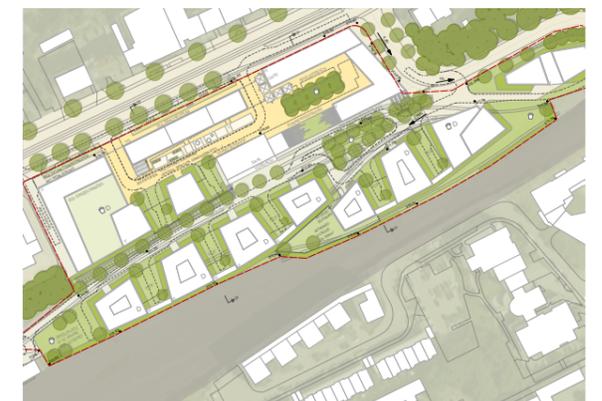
In dieser Variante bleiben zwei der Bestandsgebäude erhalten (rot markiert), außerdem wird der vorhandene Geländesprung planerisch integriert. Der ehemalige Gleisverlauf gibt den Impuls zur Strukturierung der Neuplanung. Als Reaktion auf die viel befahrene Äußere Sulzbacher Straße wird die Bebauungskante zurückgenommen und das „Sulzbacherforum“ angedacht. Kern dieser Planung bildet ein Quartiershof, bei den Gebäuden am Quartiershof sind gewerbliche Nutzung im EG vorgesehen, oberhalb Wohnen. Südlich sollen Wohnhöfe mit gemeinschaftlichen Dachgärten ausgebildet werden. Die Spitze bildet ein Turm (15-geschossig) In dieser Planung sind zwei, separat voneinander erschlossene Tiefgaragen vorgesehen.

### FREIRAUMPLANUNG

Herr Wagner (Lex-Kerfers\_Landschaftsarchitekten) stellte den ersten Aufschlag zu einem freiraumplanerischen Entwurf vor. Folgende vier Grundprinzipien liegen dem Entwurf zugrunde:

### ENTWURFS PRINZIPIEN

- Grünraumverbindungen aufnehmen
- Höhensprung als gestalterisches Element
- Nördlicher Teil des Areals urbaner
- Südlicher Teil des Areals deutlich grüner



## ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN FREIRAUMPLANUNG

Das „Sulzbachforum“ soll ein attraktiver Platz werden, mit Fahrradständern, Wartebereich und Vorplatz für Läden. Der Quartiershof wird zur Multifunktionsfläche mit Holzdeck und Multifunktionsband, welches unterschiedlichste Nutzungen wie Spielen, Sitzen oder Gärtnern aufnehmen kann. Ein Holzdeck mit Sitzstufen ist zugleich Abdeckung des Tiefgaragenzugangs. Der gesamte Bereich ist autofrei geplant und als informeller Spielraum zu betrachten. Der nordöstliche Teil des Quartiershofs sieht einen „grünen-Kern“ vor. Hier soll Spielen, Sitzen und unter den Bäumen verweilen möglich sein. Die „große Treppe“ bildet das Bindeglied zwischen urbaner und grüner Zone. Der Thumbergerplatz ist als grüne Verweilfläche angedacht, sieht aber auch Stellplätze für Hol- und Bringverkehr der geplanten KITA vor. Die südlich am Bestandsgebäude vorgesehene Freifläche bietet ggf. Raum für beispielsweise eine Quartierswerkstatt oder Veranstaltungen.



## ANMERKUNGEN UND PRÜFAUFTRÄGE ZU STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Wassermanagement in der weiteren Planung stärker berücksichtigen
- Anteil versiegelter Flächen reduzieren
- Grünflächenquantität erhöhen
- Starke Idee der Vernetzung des Grünraums weiter ausbauen
- Anschluss an Ostbahnhof wünschenswert
- Qualitäten des Sulzbachforums prüfen in Bezug auf mögliche Nutzungen
- Quartierszentrum übernimmt besondere Rolle
- Wichtiger Baustein zur „lebendigen Mitte“ wird die zukünftige Nutzung des Bestandsgebäudes
- Aldi Zufahrt nochmals prüfen
- Barrierefreiheit auf dem Gelände prüfen, bzw. optimieren

## KLIMA UND ENERGIE

Herr Krauss (Transsolar) erläuterte die im Rahmen des Entwurfsprozesses vorgenommene Optimierung der städtebaulichen Anordnung und zeigt, welche positiven Effekte durch die Anpassungen bereits erreicht werden konnten. Weiteres Optimierungspotenzial sah er außerdem an folgenden Stellen:

### OPTIMIERUNGSPOTENZIALE UND EMPFEHLUNGEN

- Die Ausnutzung der Kaltluftströme zur Kühlung des Areals kann noch optimiert werden
- Maßnahmen wie Photovoltaik, verstärkte Quartiersbegrünung, Fassadenbegrünung, Gründächer oder intensive Quartiersbegrünung können den Stadtklimaindex weiter verbessern
- Graue Energie gering halten durch Einsatz von bspw. Vollholzwänden
- Ca. 10.230 m<sup>2</sup> Dachflächen, ein intelligentes Energiesystem und die Verwendung von Baumaterial wie Holz oder Holz-Beton-Kombinationen, bieten das Potenzial das ehemalige Branntweinareal als ein CO<sub>2</sub> neutrales Quartier zu entwickeln

### VERKEHR

- Die Zu- und Abfahrten beider Tiefgaragen scheinen realisierbar, müssen aber weiter untersucht werden. Die Nördliche Tiefgarage wird teilweise öffentlich, die südliche, private Tiefgarage wird den Wohnungen zugeordnet. Die Summe der Parkplätze ist nach Stellplatzschlüssel ausreichend
- Bahnunterführung am Thumberger Weg wird voraussichtlich erneuert, der genaue Planungsstand der Bahn liegt zurzeit nicht vor, wird aber benötigt für eine detaillierte Planung
- Die Verkehrsqualität sowie die Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer\*innen muss weiter untersucht werden. Dazu wird die erwartete Verkehrsbelastung berechnet. Grundlage bildet eine Verkehrszählung, welche die Stadt im Juli 2019 vornimmt

## INTEGRATION EINZELHANDEL

### EINIGUNGEN ZWISCHEN STADT/WBG/ALDI

- Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>
- plus ggf. weitere 600 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche (Biofachmarkt)
- Anlieferung westlich möglich, da Fläche von wbg ergänzt
- EG Einzelhandel, oberhalb 4-5 Geschosse Wohnungsbau (Aldi)
- Keine oberirdischen Stellplätze

## AUSBLICK

Die städtebauliche Anordnung scheint robust. Das aktuelle Ziel ist die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans, dieses Planungsstadium lässt nur einen gewissen Grad des Vordenkens zu und bildet den Rahmen zu einer weiteren, vertieften Auseinandersetzung. Der bisherige Planungsstand traf bei allen Beteiligten auf Zustimmung, die Anmerkungen und Prüfaufträge bedürfen weiterer Klärung durch das Planungsbüro und die jeweiligen Fachplaner\*innen.

09. JULI 2019, 18:00 – 19:30 UHR

# BÜRGERFORUM



## ZIELE

- Vorstellung und Diskussion städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf Synthesefassung
- Vorstellung und Diskussion Freiraumplanung
- Vorstellung und Diskussion Klima und Energie

## ZUSAMMENSETZUNG

- ca. 60 Bürger\*innen
- wbg, Nürnberg (Eigentümer)
- Urban Catalyst (Prozess/ Moderation)
- morpho-logic (Architektur/ Stadtplanung)
- Transsolar (Fachplaner\*innen)
- Meyer&Schmidt (Fachplaner\*innen Verkehr)
- Lex-Kerfers (Landschaftsarchitektur)
- Vertreter Stadtplanungsamt
- Vertreterin des Baukunstbeirates
- Leiter des Umweltamtes
- Vertreter Verkehrsplanungsamt

## ABLAUF

Nach einer Begrüßung durch die wbg, stellte Urban Catalyst zusammenfassend die Ausgangsbedingungen, Hintergründe des Projektes und den Prozess vor. Es folgte eine Überblick über die drei Szenarien zur Bebauung aus den vorangegangenen Workshops (morpho-logic). Im Anschluss wurde die daraus resultierende Synthesefassung erläutert. Die Vorstellung des städtebaulichen Entwurf durch wurde ergänzt durch eine Freiraumplanung (Lex-Kerfers). Die Firma Transsolar ergänzte weiterhin energetischen und klimatischen Aspekte. Im Anschluss bot das Bürgerforum Raum für eine intensive Diskussion der Beiträge.

## STÄDTEBAULICHE SYNTHESFASSUNG

Das Büro morpho-logic stellte den städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf vor. Der Entwurf stellt eine Weiterentwicklung der Variante „Geschichte bleibt“ dar. Frau Burgstaller (morpho-logic) verwies dabei auf den möglichen Erhalt des Turmgebäudekomplexes, der in das Gesamtkonzept integriert werden könnte, soweit ein tragfähiges Nutzungskonzept vorliegt.



## TIEFGARAGE UND ERSCHLIESSUNG

Die Planung sieht zwei Tiefgaragen vor. Die nördliche Tiefgarage wird über die Äußere Sulzbacher Straße zu erreichen sein, die zweite Tiefgarage über den Thumenberger Weg. Insgesamt ließen sich so 464 unterirdische Stellplätze realisieren. Dies eröffnet die Chance einen Großteil des Areals autofrei auszubilden und so die Freiraumqualität deutlich zu erhöhen.



## NUTZUNGEN

Die Nutzungsmischung zeigt die Konzentration von Gewerbe und Einzelhandel im Erdgeschoss des nördlichen Teils, oberhalb und südlich findet sich schwerpunktmäßig das Wohnen. „Herzstück“ des Gebietes bilden die Bestandsgebäude im Zentrum, sie fungieren räumlich und inhaltlich als Bindeglied zwischen den verschiedenen Nutzungen.



## FREIRAUMPLANUNG

Frau Lex-Kerfers stellte die Planung der Grünräume im Entwurf vor. Ein Fokus lag insbesondere auf einer Differenzierung des Charakters der verschiedenen Grünflächen entsprechend ihrer Nutzung.

### SULZBACHFORUM



### QUARTIERSHOF & SONNENTERRASSE



### THUMENBERGERPLATZ



## ENERGIE UND KLIMA

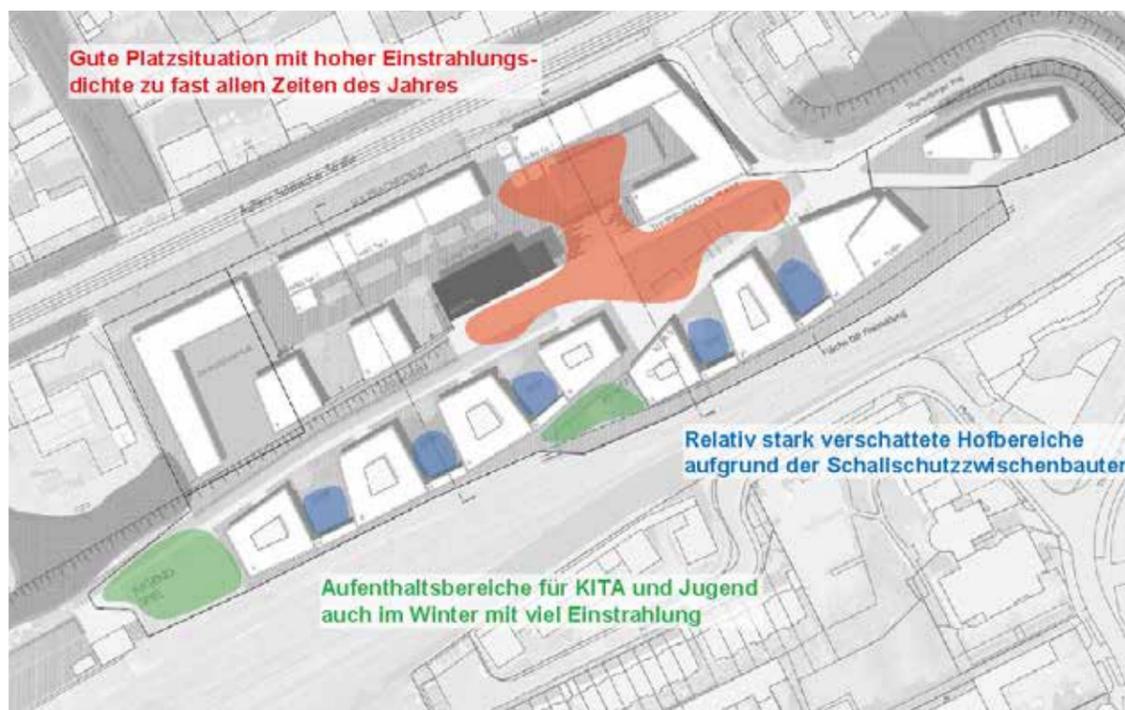
Herr Krauss (Transsolar) gab einen Einblick in die im Entwurf berücksichtigten energetischen und klimatischen Aspekte. Hier spielte zum Beispiel die Integration der Pegnitz-Kaltluftschneise zur Verhinderung von Wärmeinseleffekten wie auch die Besonnung der Fassaden eine Rolle.

### LUFTSTRÖME IM QUARTIER OPTIMAL NUTZEN

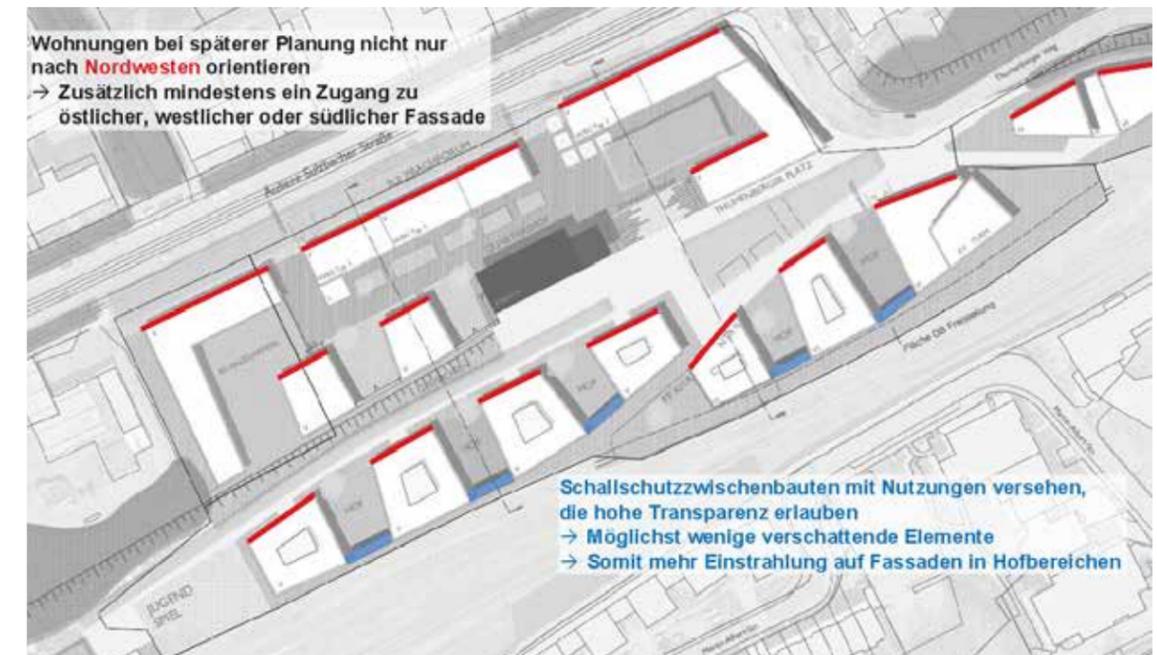
- Windrichtung beachten und Kaltluftproduktionsfläche nutzen
- Bebauung mit Öffnungen nach Westen um den tagsüber auftretenden Wind zu nutzen
- Bebauung offen und porös Richtung Osten um nächtliche Kaltluftströme zu nutzen
- Zentrale Luftschneise durchs Quartier in Ost-West-Richtung



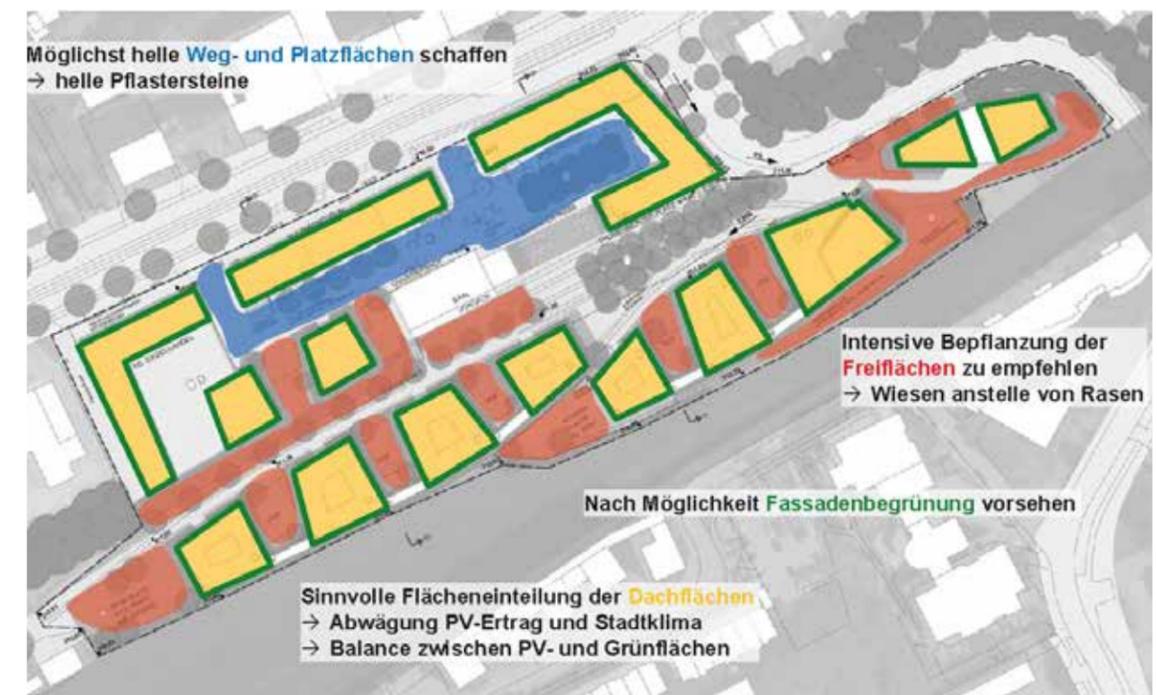
### SONNENEINSTRALUNG IM AUSSENRAUM



### SONNENEINSTRALUNG GEBÄUDE



### STADTKLIMAINDEX



## GEMEINSAME DISKUSSION

In der abschließenden gemeinsamen Runde diskutierten die wbg und Vertreter\*innen des Fachgremiums alle offenen Fragen mit den Bürger\*innen.

### VERKEHR

- *Es gibt Probleme mit der Überlastung des Thumenberger Weges, der sehr eng und kurvig ist und gleichzeitig ein Zubringer zur Autobahn ist. Es bilden sich bereits heute Rückstaus, Unfälle sind häufig. Wie wird mit der Situation umgegangen, wenn durch die Bebauung mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist?*
  - Die Situation ist bekannt und das Verkehrsplanungsamt überdenkt die Straßenführung und Regelung des Verkehrs. Auch die Bahn gibt an, eine Sanierung der Unterführung zu planen. Die wbg hat auf diese Bereiche wenig Einfluss, steht jedoch in engem Kontakt zu dieser Thematik mit der Stadt.
  - Die verkehrliche Situation war auch ein wichtiges Anliegen des Bürgervereins und wird ernst genommen.
  - Der Kindergarten wird voraussichtlich wenig zu einer Zunahme des Verkehrs beitragen, da er für Kinder des neuen Quartiers geplant wird.
  - Für das übergeordnete Verkehrskonzept wird in Kürze ein Termin mit der städtischen Verkehrsplanung gemacht.
- *Die Situation ist für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen kritisch, da es im Knick am Thumenberger Weg teilweise nur einen engen Fußweg gibt, der auch von Radfahrer\*innen genutzt wird.*
  - Dieser Aspekt wird aktuell überdacht, denn es bräuchte mehr Platz, was aber einen Verlust des Grünzuges bedeuten würde, der ebenfalls als schützenswert zu betrachten ist.
- *Gibt es eine eigene PKW-Zufahrt für den Kindergarten? Die Straße ist momentan zu eng und kurvig, das Absetzen der Kinder würde noch mehr Rückstau als bisher verursachen.*
  - Es handelt sich bei dem geplanten Kindergarten um einen kleinen mit wenigen Plätzen, der hauptsächlich das Aufkommen des neu geplanten Quartiers abdecken soll.
  - Mit der Möglichkeit der Umrundung des Grünstreifens und Kurzzeitparkplätzen wird es möglich sein, ohne zeitaufwendiges Rückwärtsrangieren die Kinder abzusetzen.

### MOBILITÄT IM QUARTIER

- *Wie ist eine Anfahrt zu Bestandsgebäuden zwecks Anlieferung möglich?*
  - Alle Gebäude sind anlieferbar, weil sie aus Brandschutzgründen an-leiterbar und erreichbar sein müssen. Somit gibt es auch befahrbare Wege für den Anlieferverkehr.
  - Ansonsten sind die Wohngebäude über die Tiefgaragen angeschlossen.
- *Stellt die Freitreppe die einzige Verbindung zwischen den Ebenen dar?*
  - Die große Treppe bildet das Herzstück, zudem sind auch eine kleine Treppe weiter westlich im Böschungsbereich geplant, sowie barrierefreie Zugänge und ggf. ein Fahrstuhl geplant.
- *Wie sieht es mit der Planung von Radwegen aus? Aus gesamtstädtischer Perspektive ist zum Beispiel die Anbindung in Richtung Innenstadt von Bedeutung oder eine Verbindungsbrücke über die Gleise.*
  - Eine Brücke über die Gleise ist, abgesehen von der Frage der Finanzierung, leider nicht zu realisieren, da auf der anderen Seite der Gleise zu wenig Platz zur Verfügung steht.

- Es ist bekannt, dass die Bahn einen Umbau der Unterführung vorsieht und auch die andere Unterführung am Ostbahnhof zu überdenken ist.
- Die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz muss insgesamt noch genauer beleuchtet werden.

### ● *Wie viele Parkplätze sind geplant?*

- Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzverordnung der Stadt Nürnberg. Diese wurde bei der Planung der Tiefgaragenstellplätze berücksichtigt.

### ● *Gibt es schon ein Mobilitätskonzept?*

- Am Mobilitätskonzept wird aktuell gearbeitet.
- Dabei werden auch Themen wie eine carsharing-Station, eine Fahrradstation, ein Radverleih oder ähnliches angedacht: Alles, was den motorisierten Individualverkehr reduziert.
- Auch, wenn die Erfahrung mit carsharing unterschiedlich und altersabhängig sind, betrachtet die wbg dies als ein Langzeitprojekt, welches unbedingt weiterverfolgt werden sollte.
- Zusätzlich ist die Anbindung durch die Tram sehr gut und bietet somit optimale Voraussetzungen für ein autoarmes Quartier.

### ● *Für ein autoarmes Quartier braucht es abschließbare und überdachte Radstellplätze. Wird es diese geben?*

- Der städtebauliche Entwurf ist noch nicht in diesem Detaillierungsgrad angekommen, das ist ein Thema der Objektplanung. Fest steht, Radstellplätze werden im Konzept berücksichtigt.

## WOHNUNGEN UND WOHNEN

### ● *Wie soll die Verteilung der geförderten und frei finanzierten Wohnungen aussehen?*

- Das Quartier wird für 180 WE nach den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus errichtet.
- Der Kauf des Grundstücks ging mit der Verpflichtung einher, die Wohnungen im geförderten Bereich spätestens 2025 zu übergeben.
- Um dies gewährleisten zu können, ist die gesamte bauliche Abfolge zu bedenken. Diese beginnt mit der Gesamterschließung und dem Aldi-Markt, so dass folglich vermutlich an der Sulzbacher Straße mit dem geförderten Wohnungsbau begonnen wird.

### ● *In Nürnberg fehlt es an günstigem Wohnraum für Familien, die bezahlbar sind. Der Bestand ist mit 4-5-Zimmern und über 100qm einfach zu groß und nicht bezahlbar. Wird es passende Wohnungen im Quartier geben?*

- Die geplanten Wohnungen richten sich nach der Einwohnerverteilung der Gesamtstadt, und da überwiegen 1-3- Personenhaushalte. Größere Familien sind eher selten. Die Förderung für den Wohnraum verläuft linear, nicht abhängig zur Fläche.
- Angedacht sind optimal ausnutzbare Familienwohnungen mit einer Größe von 90-100 m<sup>2</sup>.

### ● *Wird es im Quartier nur Mietwohnungen geben, oder sind auch Eigentumswohnungen geplant?*

- Alle Wohnungen im Quartier sind zur Miete.

- *Ist an auch Betreutes Wohnen gedacht angedacht? Es gäbe schließlich erhöhten Bedarf.*
  - Ob einzelne Baukörper dem betreuten Wohnen gewidmet werden, ist noch offen.
  - Es ist durchaus denkbar im Quartier zum Beispiel einen Quartiers-Stützpunkt auszubauen. Ebenso ist an inklusives Wohnen zu denken.
  - Zu diesen Themen werden schon Gespräche über eine Einbindung mit Trägern geführt.
- *Wie viele der geplanten 180 geförderten Wohnungen sind für Familien vorgesehen? Bisher wirkt es eher wie ein Stadtteil für Senior\*innen.*
  - Die Struktur der Bewohner\*innen Nürnbergs zeigt, dass dort neben Familien viele junge und alte Menschen alleine leben.
  - Eine Mischung aus Single- und Familienwohnen spiegelt sich in allen Bereichen wider. Im Quartier soll eine bunte Mischung entstehen.
  - Es soll bewusst ein Quartier für alle Generationen werden und ebenso ein inklusives Quartier.

## STÄDTEBAU

- *Wie viele Geschosse werden die Gebäude ungefähr haben?*
  - Die geplanten Gebäude sind zum größten Teil 5-geschossig, mit kleineren Erhöhungen, es gibt zwei 6-geschossige Gebäude und einen Turm mit voraussichtlich 15 Geschossen.
- *Der Thumenberger Weg ist eine wichtige Straße im Viertel, auch nicht zuletzt wegen seinem romantischen Blick über die Stadt. Versperrt das geplante Hochhaus diese Blickbeziehungen?*
  - Der Turm ist als Gelenk für die Verbindung vom südlichen und nördlichen St. Jobst gedacht und soll die schwierige städtebauliche Aufgabe lösen, die beiden Stadtteile trotz der Barriere der Bahnschienen zu überwinden.
  - Er verstellt ggf. in Teilen die bekannte Blickachse, eröffnet aber ein neues Blickfeld, indem er die Blicke auf die Pegnitzauen lenkt, was vorher nicht möglich war.
  - Es bestehen keine Einflussmöglichkeiten darauf, was auf dem gegenüberliegenden Grundstück geschieht, da es sich in privater Hand befindet. Auch dieses Grundstück versperrt in seiner jetzigen Planung den ursprünglichen Blick. Diese Planung verhindert auch eine Überquerung der Gleise durch die genannte Brücke.
- *Wie sieht der geplante Sonnenschutz konkret aus, wenn Bäume neu gepflanzt werden und erst wachsen müssen?*
  - Es ist ein Mix aus architektonischen Elementen und noch wachsenden Bäumen angedacht.
  - Außerdem wird es an den Gebäuden ggf. eine Art von Sonnenschutz geben.

## EINZELHANDEL

- *Was für weitere Geschäfte sollen in die EG-Zone einziehen? Im Quartier ist die Versorgungssituation teilweise schwierig, weil es entweder zu viel oder zu wenig gibt. (Gewünscht wird kein Biomarkt oder Café, sondern eine Drogerie)*
  - Ursprünglich war bisher ein Biomarkt geplant und zwar ein Umzug eines bestehenden Marktes in neue Räumlichkeiten. Dies muss nochmals geprüft werden.
  - Inhalte und Nutzungen stehen bei der städtebaulichen Planung noch nicht fest.
  - Ideen sind willkommen und sollen berücksichtigt werden.

- Letztendlich bestimmt das Interesse der Märkte die Ansiedlung im Quartier.
- Es gibt auch Interessensbekundungen von gewerblichen Mieter\*innen für einen Umzug in die Räumlichkeiten, zu diesem Zeitpunkt sind aber noch keine Preisnennungen möglich. Die wbg nimmt Interessenten bereits jetzt gerne auf.
- *Was passiert mit dem Aldi-Grundstück?*
  - Aldi bleibt, es wird einen Neubau geben, der über der Verkaufsfläche Wohnungen in den oberen Geschossen vorsieht.
  - Hier verlaufen die Planungen ebenfalls wie beim Brochier-Gelände parallel und werden zusammen gedacht.

## AUSBLICK

Der städtebauliche Planungs- und Beteiligungsprozesses schaffte eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung. Der Nürnberger Baukunstbeirat wurde in städtebaulichen und gestalterischen Fragen ebenfalls zu Rate gezogen, die Empfehlungen des Baukunstbeirats werden in die weitere Planung miteinbezogen. Dank der regen und konstruktiven Beteiligung der Bürger\*innen und der frühen Einbindung von Fachplaner\*innen konnten erste große Fragen beantwortet werden. Aus der Zusammenführung der Ergebnisse wird nun die Rahmenplanung entwickelt.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- *Städtebauliches Grundgerüst weiterentwickeln zu Rahmenplanung*
- *Rahmenplanung mit Stadtrat abstimmen*
- *Rahmenplan muss durch den Stadtrat beschlossen werden*
- *Zu einem späteren Zeitpunkt ist ein Wettbewerbs- oder Beteiligungsverfahren zur Gestaltung der Gebäude geplant*

---

## IMPRESSUM

### **Herausgeberin**

wbg Nürnberg GmbH  
Immobilienunternehmen:  
Geschäftsführer: Frank Thyroff, Ralf Schekira  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly  
Registergericht: Amtsgericht Nürnberg  
Registernummer: HRB 227

### **Prozessdesign und Moderation**

Urban Catalyst GmbH  
[www.urbancatalyst.de](http://www.urbancatalyst.de)

### **Fachplaner\*innen**

MORPHO-LOGIC  
Architektur und Stadtplanung

Transsolar Energietechnik GmbH  
[www.transsolar.com](http://www.transsolar.com)

Institut für Energietechnik  
[www.ifeam.de](http://www.ifeam.de)

Lex-Kerfers Landschaftsarchitektur  
[www.lex-kerfers.de](http://www.lex-kerfers.de)

MS Ingenieurgesellschaft  
[www.ms-lauf.de](http://www.ms-lauf.de)

### **Konzept, Bearbeitung und Gestaltung**

Urban Catalyst GmbH  
[www.urbancatalyst.de](http://www.urbancatalyst.de)

## WEITERE INFORMATIONEN

wbg Nürnberg GmbH  
Immobilienunternehmen:  
Geschäftsführer: Frank Thyroff, Ralf Schekira  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly  
Registergericht: Amtsgericht Nürnberg  
Registernummer: HRB 227