NÜRNBERG - URBANES WOHNEN ST. JOBST
MORPHO-LOGIC I Architektur + Stadtplanung

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Inhaltsverzeichnis

Erläuterung Bestand	3
Städtebauliche Einbindung	4
Erläuterung Städtebaulicher Entwurf	8
Lageplan	9
Schnitte	10
Erläuterungen zu Freiraum, Nutzungsverteilung und Verkehr	14
Nutzungspläne	15
Tiefgaragenkonzept	17
Erschließungskonzept	19
Lageplan mit Freiflächen	20
Lageplan mit Abstandsflächen	21
Städtebauliche Vorgaben	22
Städtebauliche Berechnungen	23
Modellfotos	24
Planungsteam	28

BESTAND

Das Gelände der ehemaligen Bundesbranntweinmonopolverwaltung in Nürnberg befindet sich im Osten der Stadt, östlich des Ostbahnhofes, am östlichen Ende des Stadtteiles St. Jobst. Während St. Jobst sehr städtisch geprägt ist, beginnt im östlichen Anschluss daran die Vorstadt mit dem sehr kleinteilig strukturierten und sich hoher Wertschätzung erfreuenden Stadtteil Erlenstegen. Das Baugrundstück liegt zwischen der Äußeren Sulzbacher Straße im Norden, den Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Süden, dem Thumenberger Weg im Osten und gewerblich genutzten privaten Grundstücken im Westen. Durch die deutlichen Unterschiede zwischen den beiden Stadtquartieren St. Jobst und Erlenstegen kommt dem Gelände an der Schnittstelle zwischen vorstädtisch strukturiertem Erlenstegen und dem deutlich städtisch geprägten St. Jobst eine wichtige städtebauliche Funktion zu. Folgt man von Osten kommend, in Richtung des Nürnberger Zentrums fahrend, der Äußeren Sulzbacher Straße, so gewinnt man heute schon den Eindruck, dass an der Kreuzung der Äußeren Sulzbacher Straße mit dem Thumenberger Weg bereits die Stadt beginnt.
An das Grundstück des Branntweinmonopolareals schließen einerseits im Westen das Grundstück der Firma ALDI und andererseits im Osten das Grundstück der Fa. Brochier unmittelbar an. Beide wurden aufgrund der Kooperationbereischaft der Grundstückseigentümer in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen.

Das Gelände kann von Norden über die Äußere Sulzbacher Straße und von Osten über den Thumenberger Weg erschlossen werden. Eine Erschließung aus Richtung Westen wäre derzeit nur über Fremdgrundstücke möglich. Anschlüsse nach Süden über die Gleisanlagen hinweg gibt es am Ostbahnhof, als fuß- und radläufige Unterführung und über den Thumenberger Weg, als mit Fahrzeugen befahrbare Unterführung. In der Äußeren Sulzbacher Straße fährt die Tramlinie Nr. 8, die den Anschluss an die Innenstadt gewährleistet. Haltestellen liegen direkt nördlich des Geländes. Eine Verbindung nach Süden ist über eine Buslinie im Thumenberger Weg möglich.

Die beiden parallel zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Verkehrstrassen der Äußeren Sulzbacher Straße und der Bahn sind erhebliche Lärmemittenten, die das Grundstück belasten und für die städtebaulich verträgliche Lösungen der Abschirmung gefunden werden müssen.

Im Umfeld des Geländes findet sich hauptsächlich Wohnnutzung. In der Randbebauung der Äußeren Sulzbacher Straße gibt es einzelne Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.. Von besonderer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung ist dabei das unmittelbar westlich anschließende Gelände der Fa. ALDI mit einem Einkaufsmarkt sowie mehrere Bioeinkaufsmärkte in Richtung Ostbahnhof. Im Einzugsbereich des Brannweingeländes finden sich zwei Schulen, zum einen die Monterssorischule südwestlich der Gleisanlagen und die nordöstlich gelegene Gebrüder-Grimm-Schule. Östlich und westl. liegt je eine Kita. Die Westliche davon an das St. Jobster Gemeindezentrum angeschlossen. Zahlreiche Einrichtungen für Senioren sind ebenfalls in St. Jobst verortet.
Als bedeutende Grün- und Erholungsbereiche sind die südlich und südöstlich gelegenen Pegnitzauen und, etwas weiter entfernt als diese, die nordwestlich gelegene Rechenberganlage zu erwähnen. In Erlenstegen liegt die Platnersberganlage nordöstlich vom Gelände noch in fußläufiger Entfernung. Zudem kennzeichnen stark begrünte Hof- und Gartenbereiche die Stadtteile St. Jobst und Erlenstegen.

Das Gelände selbst ist topographisch in zwei Bereiche gegliedert. Einen nördlichen, unmittelbar und ebenengleich an die Äußere Sulzbacher Straße anschließend und einen südlichen, ca. 5 m tiefer liegenden Bereich, der den Anschluss an die Gleisanlagen der DB gewährleistet. Der Gebäudebestand setzt sich zusammen aus einem Verwaltungsgebäude an der Kreuzung Äußere Sulzbacher Straße und Thumenberger Weg, verschiedenen Produktions- und Lagergebäuden und einem markanten Kamin, westlich des Thumenberger Weges. Für einen Erhalt und eine Integration in eine Neubebauung eignen sich prinzipiell das erwähnte Verwaltungsgebäude, das Gebäude der sog. Exposition und das turmartig östlich daran anschließende Gebäude.
Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde in einem kooperativen Verfahren, im engen Austausch mit Fachstellen der Stadt Nürnberg, dem Vorhabenssträger, der WBG

ml 9/2019

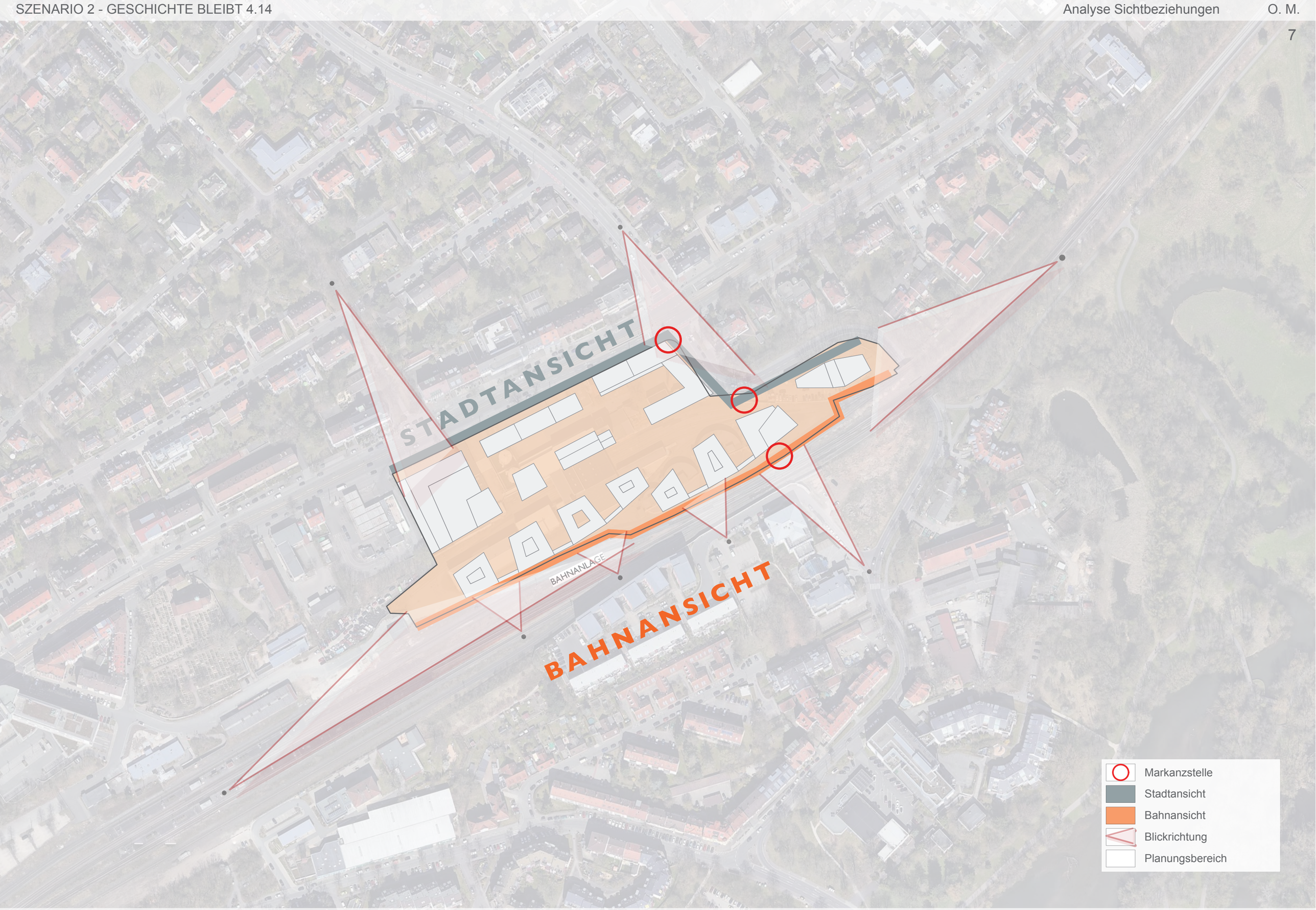
BAHNANLAGE

MFH
EFH
Dienstleistung
Gewerbe / Einzelhandel / Gastro
Soz. / Öff. Einrichtungen
Bestand
Planungsbereich


PEGNITZ AUEN
BAHNANLAGE
FRIEDHOF ST. JOBST
Äußere Sulzbacher Straße
Thumenberger Weg
Dr.-Carlo-Schmid-Str.
Fultstr.
Weiher Weg
Hans-Albert-Str.
Am Ostbahnhof
Am Goldhammer
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Gewässer
Planungsbereich

WOHNQUARTIER
MÖGELDORF
ERLENSTEGEN
PEGNITZ AUEN
INNENSTADT
OSTBAHNHOF
EINKAUF
ST. JOBST SÜD
BAHNANLAGE

Ziehlbeziehungen
Planungsbereich


STADTANSICHT
BAHNANLAGE
BAHNANSICHT
Markanzstelle
Stadtansicht
Bahnansicht
Blickrichtung
Planungsbereich

VERFAHREN

Nürnberg und der örtlichen Bürgerschaft entwickelt.
Für die Verfahrensbetreuung konnte das Büro urban catalyst aus Berlin gewonnen werden.
In einem ersten Arbeitsschritt wurden zunächst drei sehr unterschiedliche Szenarien entwickelt, deren jeweiliger Grundtenor in einem Auftaktworkshop mit der Bürgerschaft herausgearbeitet und festgelegt wurde. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden diese Szenarien mit den programmatischen Titeln - „Geschichte bleibt“ - „Hier beginnt die Stadt“ - „Bahn frei für Neues“ - in städtebauliche Entwürfe umgesetzt und in einem weiteren Beteiligungsschritt zur Diskussion gestellt. Hierbei schälte sich das Szenario mit dem Titel „ Geschichte bleibt“ als die eindeutig favorisierte und damit weiterzuverfolgende Alternative heraus. Dies wurde schließlich in einer finalen Bügerinformationsvernstaltung der Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

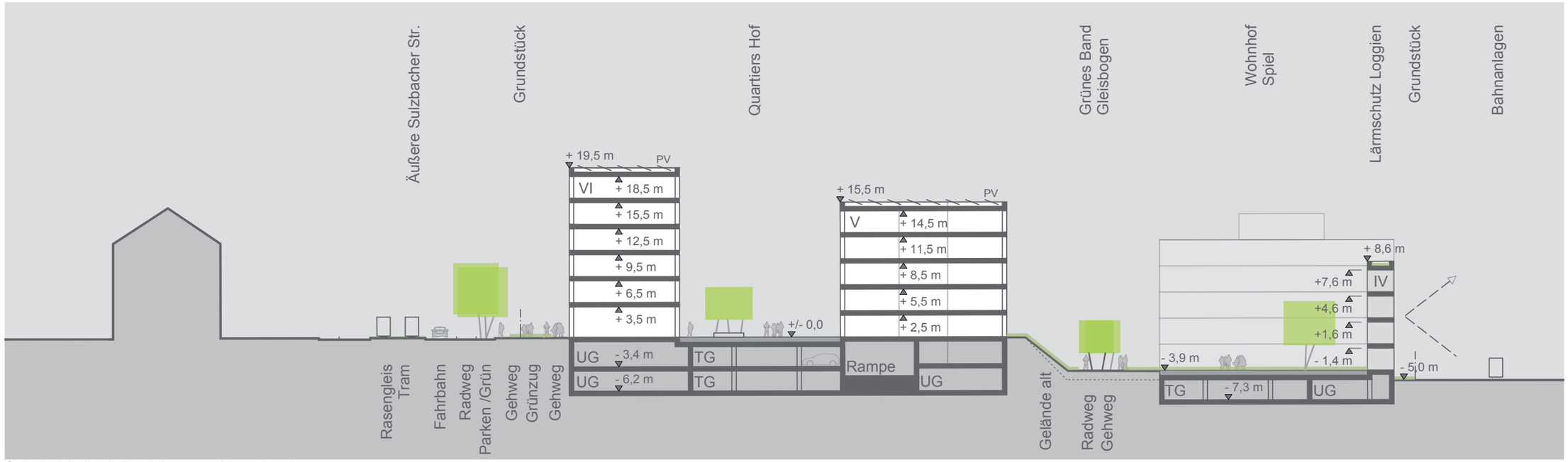
Der städtebauliche Entwurf für dieses Szenario sieht vor die beiden prägnantesten Bestandsgebäude auf dem Gelände - Expeditionsgebäude mit turmartigem Anbau zu erhalten und wenn möglich einer kulturellen Nutzung zuzuführen. Das ursprünglich auch zum Erhalt in Betacht gezogene Verwaltungsgebäude an der Äußeren Sulzbacher Straße musste mangels realistischer Nutzungsmöglichkeit aus dem Kreis der erhaltenswerten Gebäude ausgeschieden werden.
Zur Geschichte des Ortes gehören jedoch nicht nur Hochbauten, auch Spuren im Boden und wiederverwendbare Bodenbeläge können zum Geist eines Ortes beitragen. In diesem Fall sind das die auf dem unteren Niveau befindlichen geschwungenen Linien der Gleisanlagen auf dem Gelände und das auf dem oberen Niveau vorhanden Kleinsteinpflaster, die als Spuren und Relikte in den Entwurf übernommen werden bzw. in der Umsetzung Verwendung finden sollen.
Die Topographie des Geländes mit dem Höhenunterschied von ca. 5m gibt eine grundlegende Gliederung des Geländes in zwei Bereiche vor. Der höher gelegene Bereich, im unmittelbaren Anschluss an die Äußere Sulzbacher Straße, erhält nach Norden eine fünf- bis sechsgeschossige Randbebauung, die sich in drei Abschnitte gliedert. Zwischen diesen liegen deutlich erkennbare Zäsuren die die Zugänglichkeit des neu entstehenden, langgestreckten Hofes und eine Durchgängigkeit in Richtung unteres Niveau auf Bahnebene gewährleisten. Im westlichen Bereich der Randbebauung wird die Nahversorgungseinrichtung der Fa. ALDI im Erdgeschoss integriert. Sechsgeschossige Akzente sorgen für Rhythmus und Gliederung.

Südlich des langgestreckten Quartiershofes liegt das erhaltenswerte Bestandsgebäude der Expedition, das einer kulturellen Nutzung zugeführt werden soll. Westlich daran anschließend folgen zwei im Grundriss nahezu quadratische, fünf- und sechsgeschossige Baukörper, östlich des Bestandsgebäudes entsteht eine größere Zäsur, die als Sonnenterrasse genutzt werden und das obere mit dem unteren Niveau auf attraktive Art verbinden soll. Daran schließt ein fünfgeschossiger U-förmiger Baukörper an, der in Verbindung mit der Randbebauung der Äußeren Sulzbacher Strasse den Abschluss des Geländes zum Thumenberger Weg hin bildet.

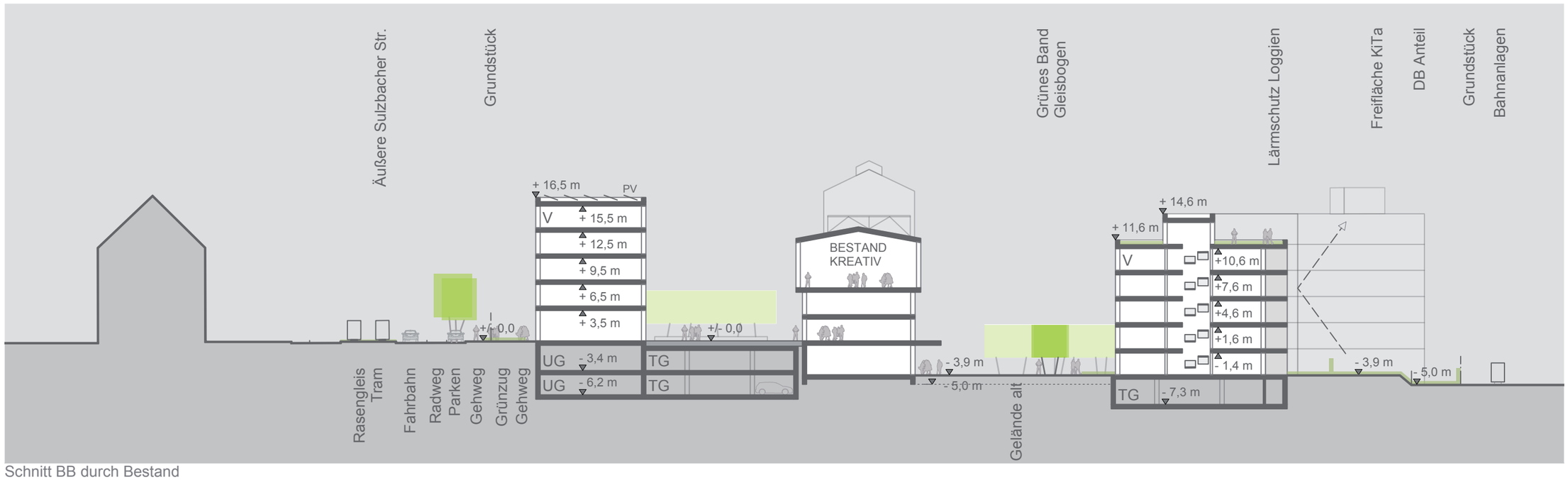
Auf der Ebene des unteren Niveaus, das ca. 1,1m über dem Bahnniveau zu liegen kommt, entsteht eine Abfolge von quadratisch-polygonalen Baukörpern mit fünf Geschossen in zwei Gruppen. Am östlichen Ende dieser Baukörperfolge wird ein Hochpunkt situiert, der zugleich einen Abschluss der von Norden kommenden Achse des Thumenberger Weges bildet. Er wird zum neuen Merkzeichen von St. Jobst auch über die Bahn hinweg werden.
Da die genannten Gebäude sehr nahe zum Bahngelände stehen, werden sie, um für die nördlich davon liegenden Gebäude Lärmschutz gewährleisten zu können, mit schmalen Bauteilen verbunden, die Loggien für die unmittelbar daran anschließenden Wohnungen enthalten. Die Stellung der neuen Baukörper zeichnet die geschwungene Gleisführung aus dem Bestand auf dem Brantweinarealgelände nach und bringt so eine Spur der Geschichte des Areals in das neue Quartier ein. Nördlich der Gebäude auf dem unteren Geländeniveau verläuft eine Wegeverbindung in Ost-Westrichtung die langfristig zu einer wichtigen Fuß- und Radwegverbindung vom Ostbahnhof über das Planungsgebiet bis in die Pegnitzauen ausgebaut werden soll.

ml 9/2019

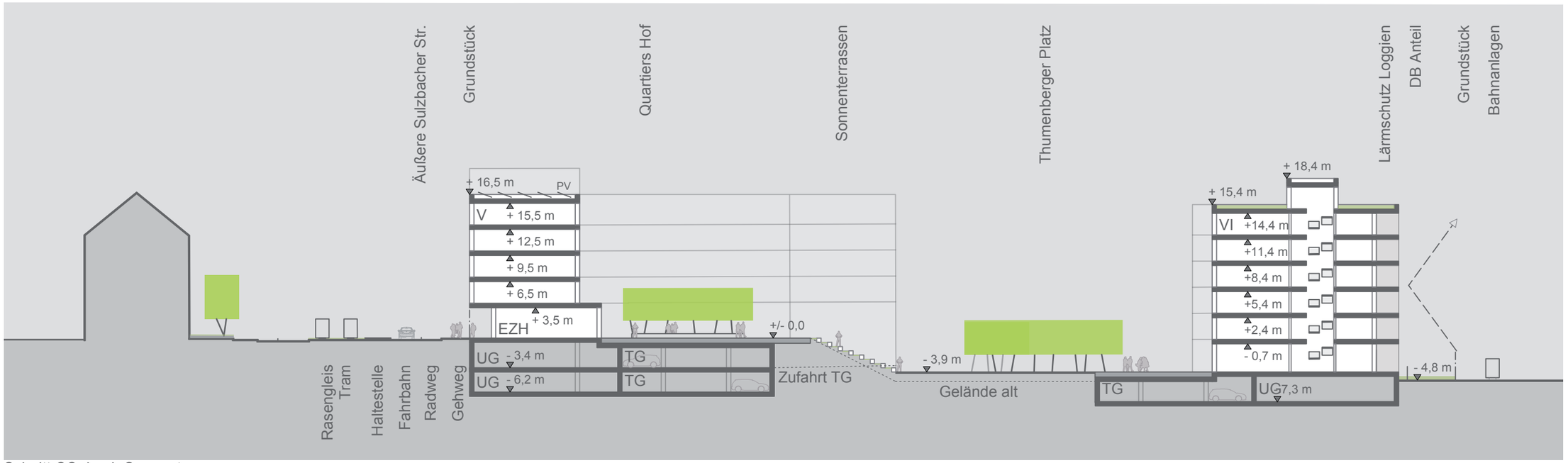

Steuerwald - Landmann - Str.
Schliefenstraße
Äußere Sulzbacher Straße
TRAM
Thumenberger Weg
THUMENBERGER PLATZ
SONNENTERRASSE
CAFE
WBG Typ I
SULZBACHFORUM
ALDI
KREATIV
VORDACH
GLEISBOGEN
HOF
KITA
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
TG
F + R
WBG - Grundstück
Brochier - Grundstück
Aldi - Grundstück
310,6 Höhen alt
311,7 Höhen neu
F + R Fuß- und Radweg
R Radweg



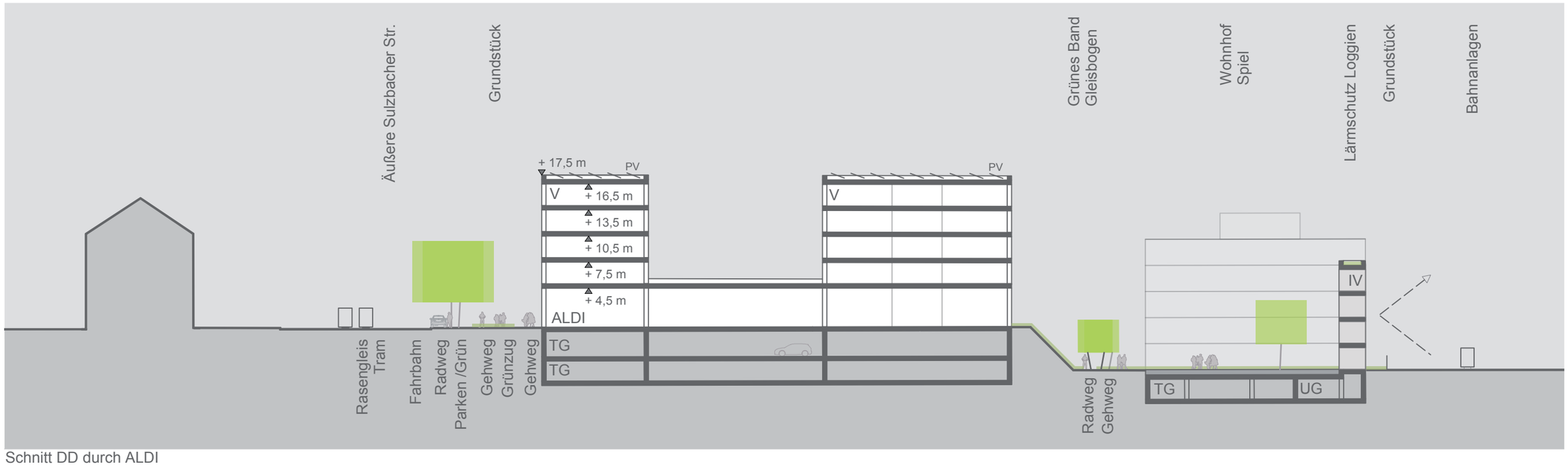
Schnitt AA durch Punkthaus und Lärmloggia



Schnitt BB durch Bestand



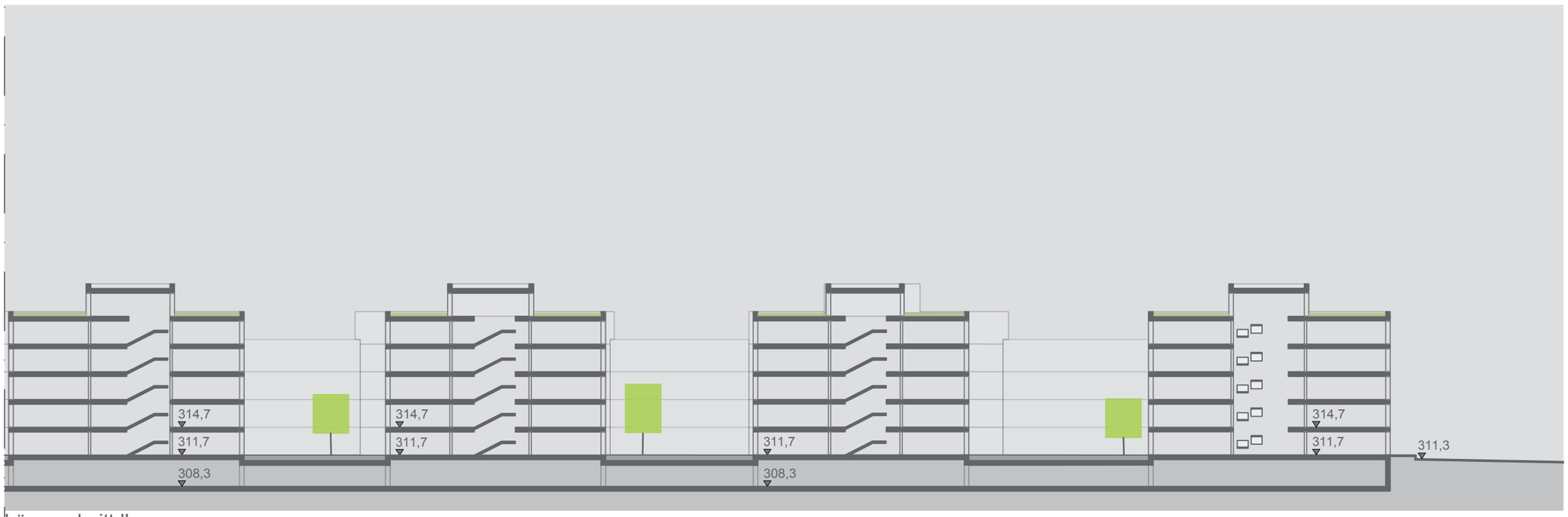
Schnitt CC durch Sonnenterrasse



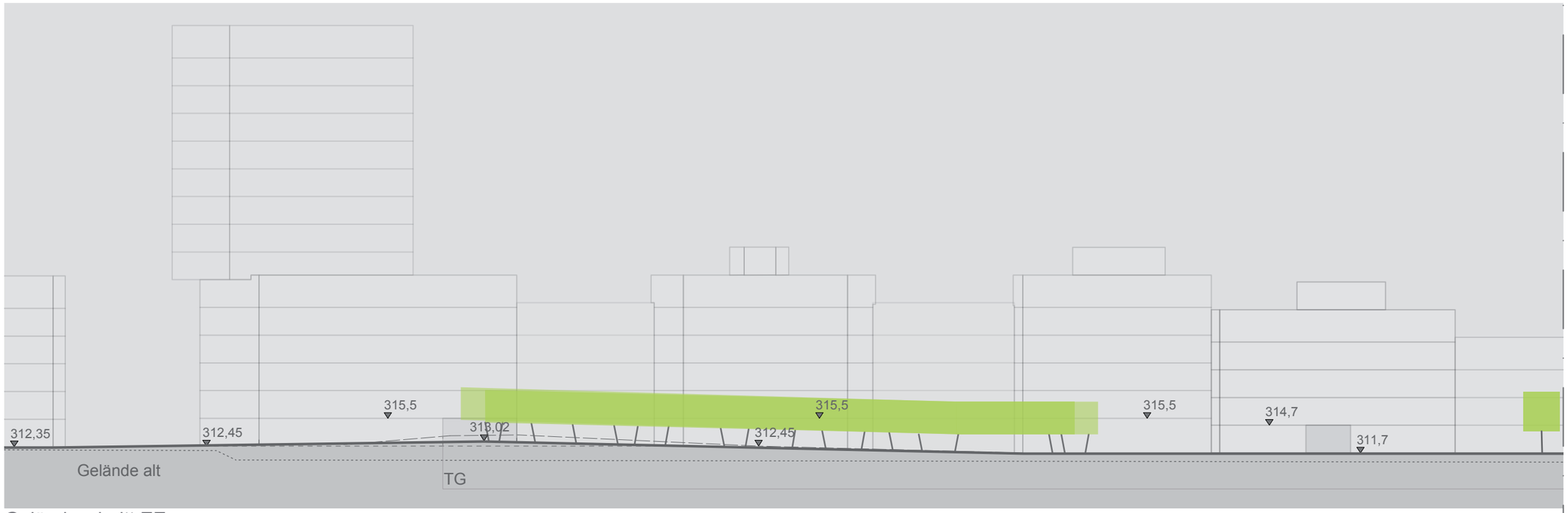
Schnitt DD durch ALDI



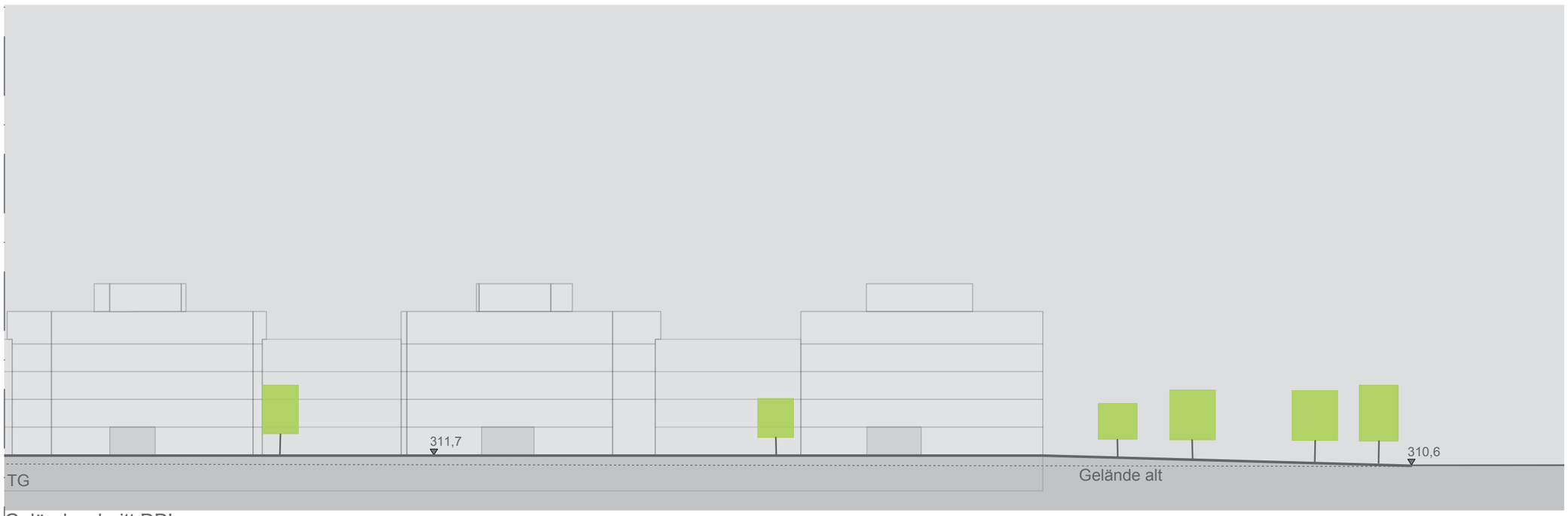
Längsschnitt I



Längsschnitt I'



Geländeschnitt EE



Geländeschnitt DD'

FREIRAUM

Der Freiraum im neuen Quartier stellt einen wichtigen Baustein in dem Bestreben dar ein hochwertiges Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dabei werden auch bestehende Freiräume wie der südliche Rand der Äußeren Sulzbacher Straße mit einbezogen.
Die wichtigsten Freiraumbereiche sind die Vorzone der nördlichen Randbebauung zur Äußeren Sulzbacher Straße (Sulzbachforum), der daran anschließende Quartiershof, die an der Schnittstelle zwischen oberem und unterem Geländeniveau gelegene Terrassenanlage, die grüne Wegeverbindung vom und zum Ostbahnhof, sowie der als Thumenberger Platz bezeichnete Freiraum am östlichen Zugang zum Quartier vom Thumenberger Weg.
Die genannten Freiräume sollen eine auf ihr jeweiliges Nutzungspotenzial abgestimmte Gestaltung erhalten. Es wird dabei auf eine intensive Begrünung Wert gelegt. Bäume unterschiedlicher, stadtraumverträglicher Arten, werden in Gruppen und Reihen angeordnet, das Quartier prägen.
Wenn möglich, soll ein Wasserspiel als Attraktion in die Gestaltung integriert werden.

NUTZUNGSVERTEILUNG

Das neue Quartier wird hauptsächlich von Wohnnutzung geprägt sein. Es werden dort 180 Wohneinheiten mit einkommensorientirter Förderung (EOF) und ca. 247 Wohneinheiten ohne Förderung, als Mietwohnungen, gebaut werden. Neben dem erwähnten ALDI Einkaufsmarkt ist beabsichtigt in den Erdgeschossen der östlichen Randbebauung an der Äußeren Sulzbacher Straße Laden-, Gewerbe oder Dienstleistungseinrichtungen unterzubringen. An der östlichen Schnittstelle zwischen Äußerer Sulzbacher Straße und neuem Quartiershof wäre ein Café wünschenswert. Dem Quartiershof zugeordnet ist das erhaltene Bestandsgebäude der Exposition mit seinem turmartigen Anbau. Hier soll, sofern wirtschaftlich machbar, eine kulturelle Nutzung untergebracht werden, von der nicht nur das neue Quartier, sondern der gesamte Stadtteil profitieren könnte.
Auf dem unteren Quartiersniveau soll im Erdgeschoss eines der geplanten Baukörper eine Kindertagesstätte für den Bedarf aus dem Quartier untergebracht werden.

VERKEHR

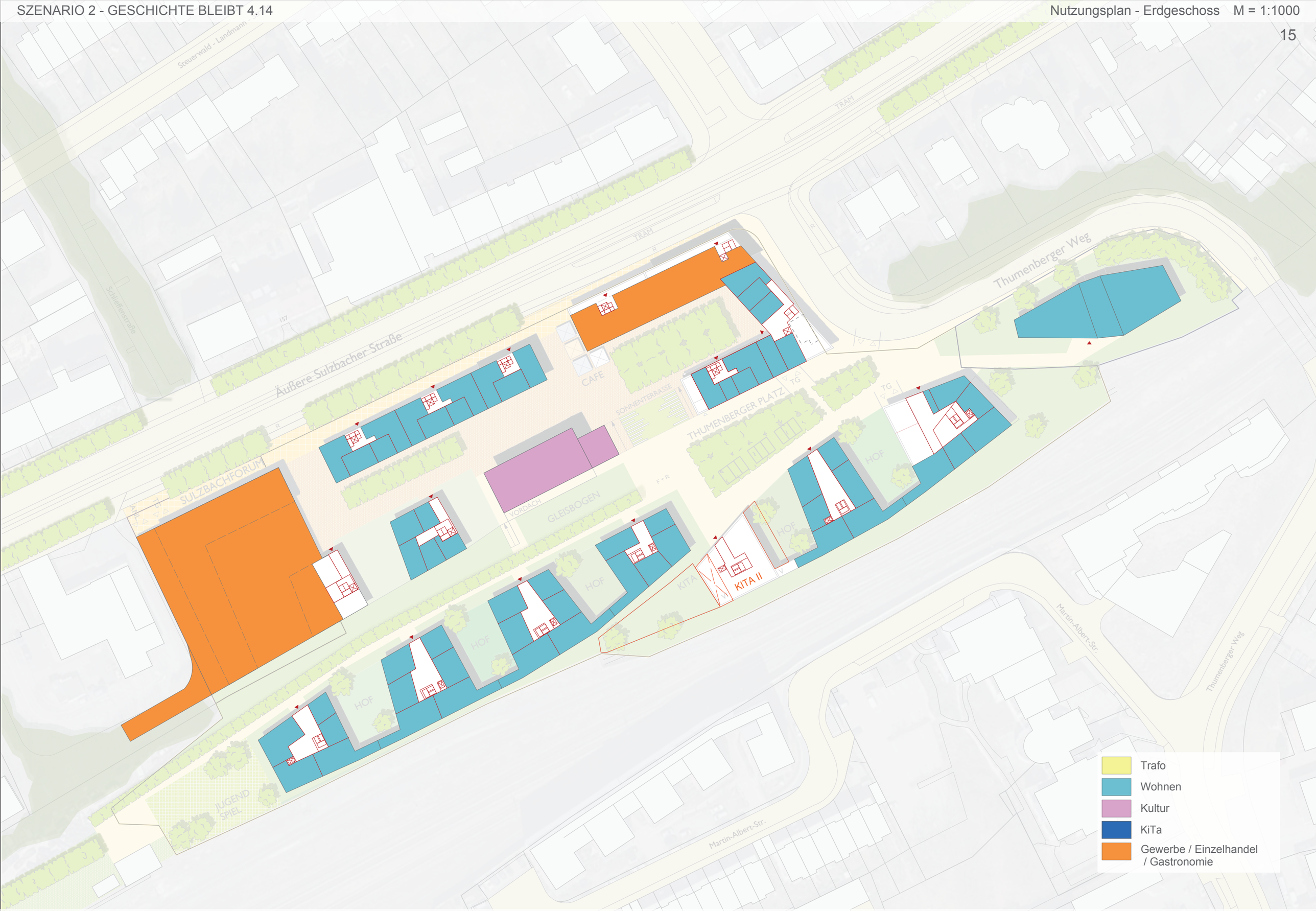
Das neue Quartier kann aufgrund seiner günstigen Lage weitestgehend autofrei gestaltet werden. Die Unterbringung des motorisierten Individualverkehrs soll in zwei Tiefgaragen erfolgen. Entsprechend der Topographie werden diese den unterschiedlichen Geländeniveaus zugeordnet. Die nördliche Tiefgarage, dem oberen Niveau zugeordnet, wird über eine Zufahrt vom Thumenberger Weg erschlossen. Sie wird zweigeschossig ausgebildet und enthält ca. 203 Stellplätze
Die südliche Tiefgarage wird über die bereits erwähnte Zufahrt angefahren und liegt, eingeschossig, unter der Randbebauung entlang der Bahn und enthält 165 Stellplätze.
Die geplante Kindertageseinrichtung kann auf gleichem Wege angefahren werden. Im genannten Bereich finden sich auch ca. neun Besucherstellplätze.
Die Anzahl der Stellplätze wird nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Nürnberg ausgerichtet, gleiches gilt für Fahrräder.
Sowohl die Gebäude auf dem oberen als auch auf dem unteren Niveau des Planungsgebietes werden so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit für Notfall- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gesichert ist.

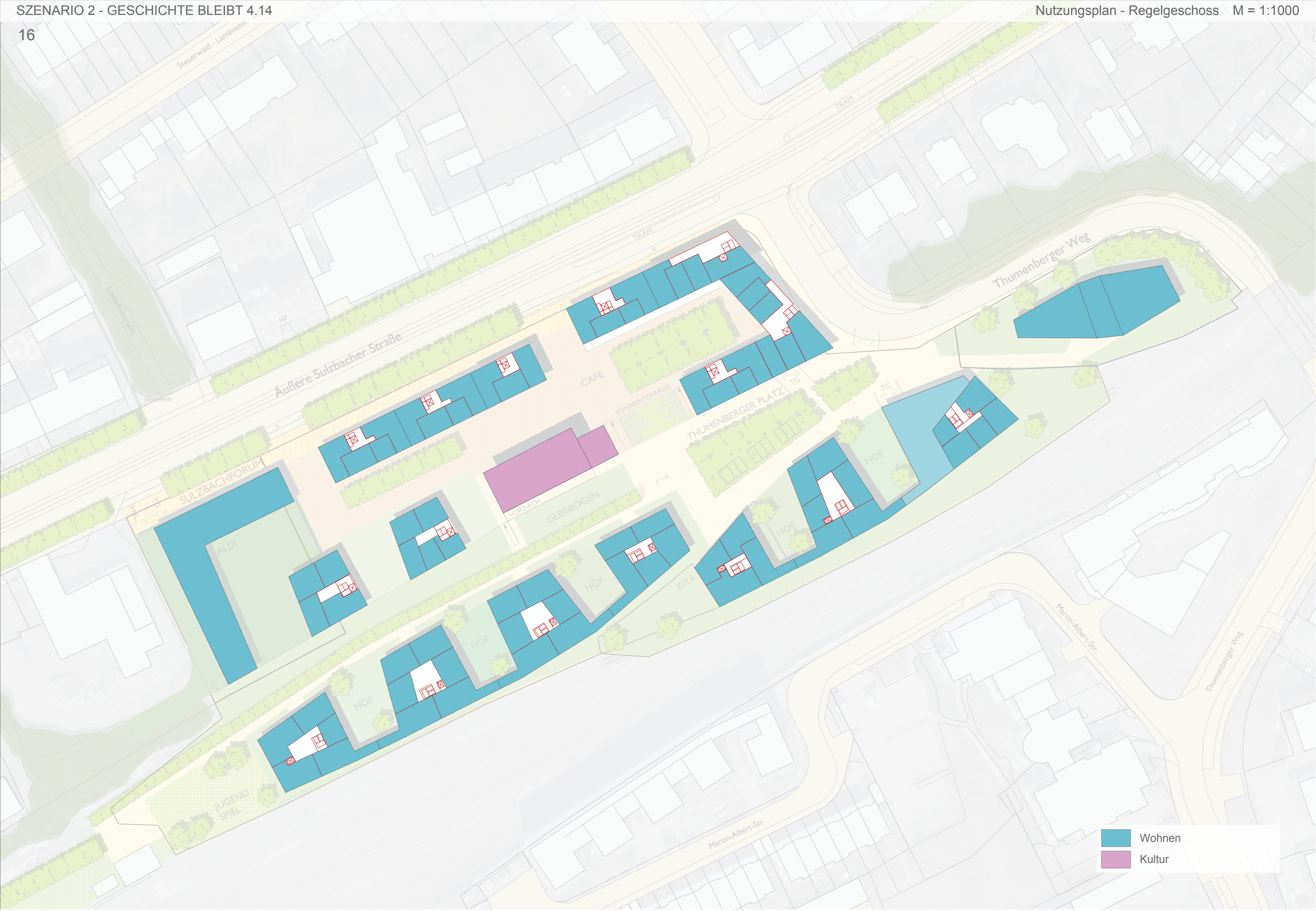
Nördlich, entlang der Randbebauung zu den Bahngleisen verläuft eine wichtige stadträumliche Verbindung in Richtung Ostbahnhof. Sie soll langfristig zu einer Verbindung vom Ostbahnhofbereich bis in die Pegnitzauen über die Unterführung im Thumenberger Weg ausgebaut werden. Auf dem Gelände des Branntweinmonopolareals werden mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf die Voraussetzungen dafür geschaffen.
Um einen barrierefreien Übergang vom oberen auf das untere Geländeniveau zu ermöglichen, ist beabsichtigt, in die östlich an die an die Terrassenanlage anschließende Randbebauung einen Lift zu integrieren. So kann man auf kurzem Weg von der Äußeren Sulzbacher Straße über den östlichen Durchgang, den Quartiershof querend, zum unteren Geländeniveau (Thumenberger Platz) gelangen.

RESÜMEE

Die neue Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Branntweinmonopolverwaltung im Stadtteil St. Jobst versucht einerseits die typologische Grundstruktur des Stadtteils fortzuschreiben (Blockrandbebauung) und diese andererseits mit neuen, aus den Randbedingungen und der Geschichte des Ortes und seiner Umgebung entwickelten Bau- und Raumstrukturen zu einer harmonischen Einheit zu verbinden. Wichtige stadträumliche Bezüge (z.B. Ost-Westquerung), eine generelle Durchlässigkeit über attraktiv gestaltete Stadträume und die beabsichtigte Integration kultureller Nutzungen in den erhaltenen Bestandsgebäuden sorgen dafür, dass das neue Quartier ein lebendiger neuer Baustein von St. Jobst werden kann, dessen Qualitäten sowohl den neuen als auch den alten Bewohnern von St. Jobst zugute kommen.

ml 9/2019


Steuerwald - Landmann
Schleifenstraße
Äußere Sulzbacher Straße
TRAM
CAFE
SONNENTERRASSE
THUMENBERGER PLATZ
Thumenberger Weg
SULZBACHFORUM
VORDACH
GLEISBOGEN
HOF
TG
KITA
KITA II
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
Trafo
Wohnen
Kultur
KiTa
Gewerbe / Einzelhandel / Gastronomie

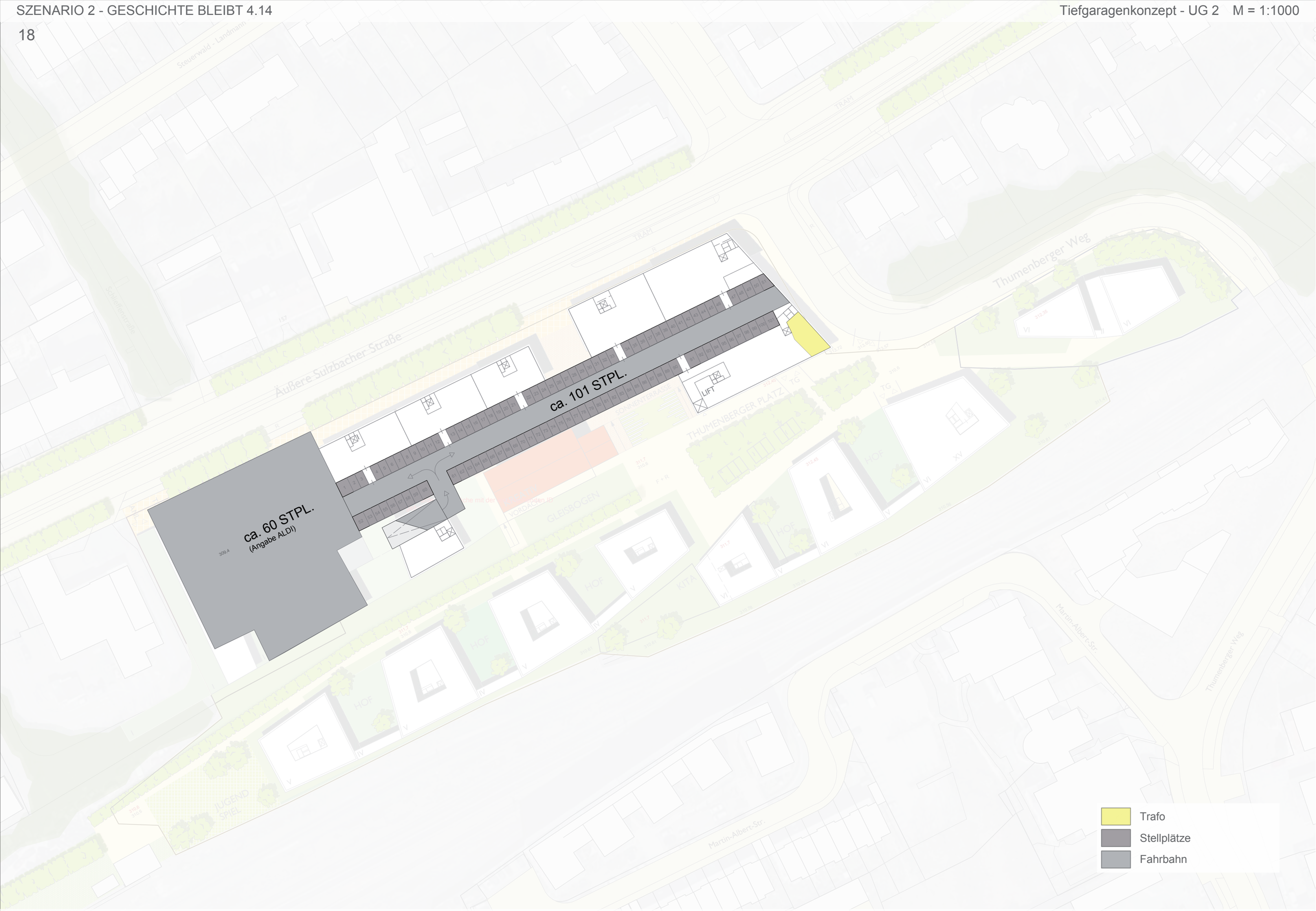

Steuerwald - Landmann
Schleifenstraße
TRAM
Äußere Sulzbacher Straße
CAFE
SONNENTERRASSE
THUMENBERGER PLATZ
Thumenberger Weg
SULZBACHFORUM
ALDI
VORDACH
GLEISBOGEN
F+R
HOF
KITA
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
Wohnen
Kultur

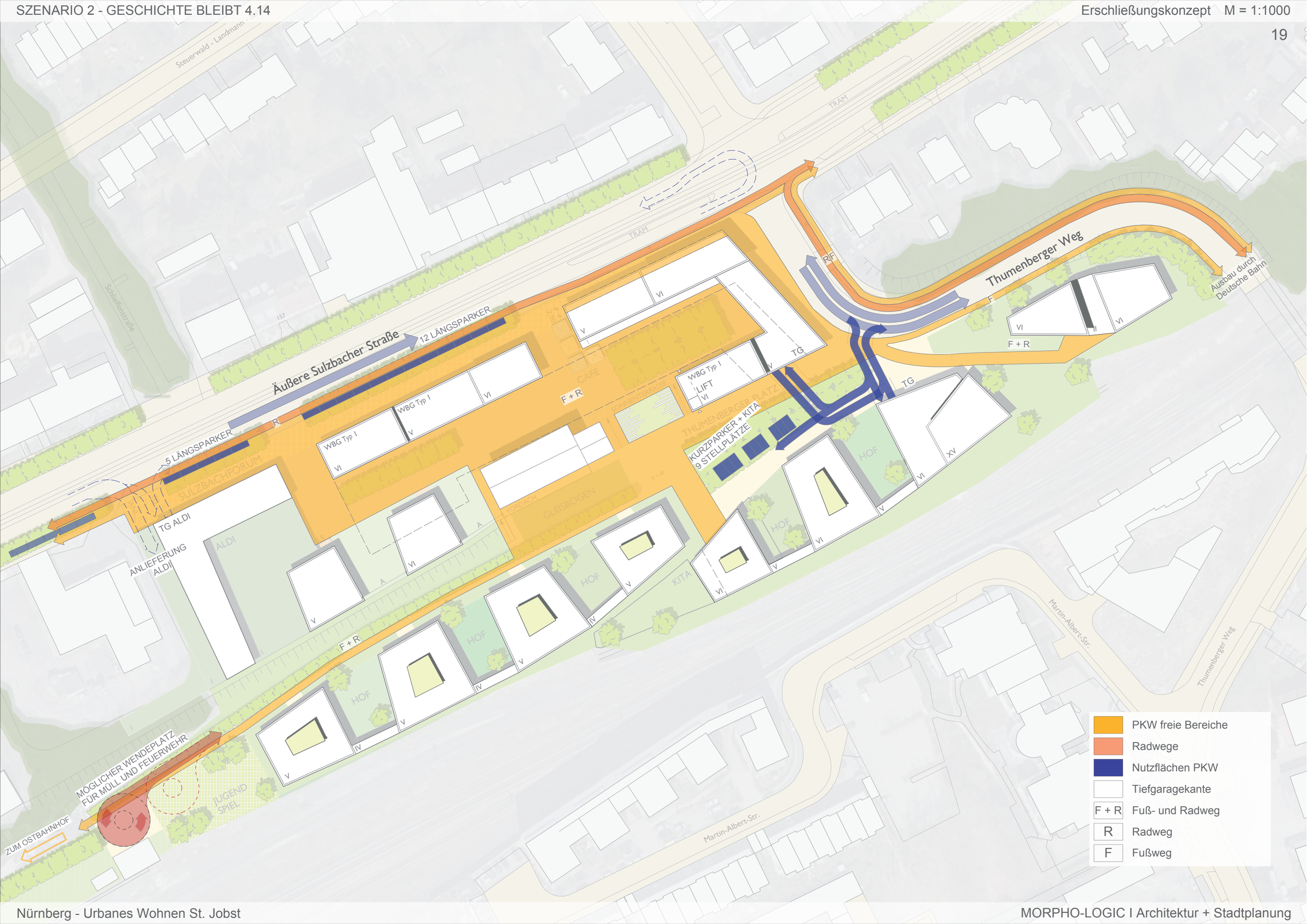
ca. 102 STPL.

ca. 60 STPL.
(Angabe ALDI)

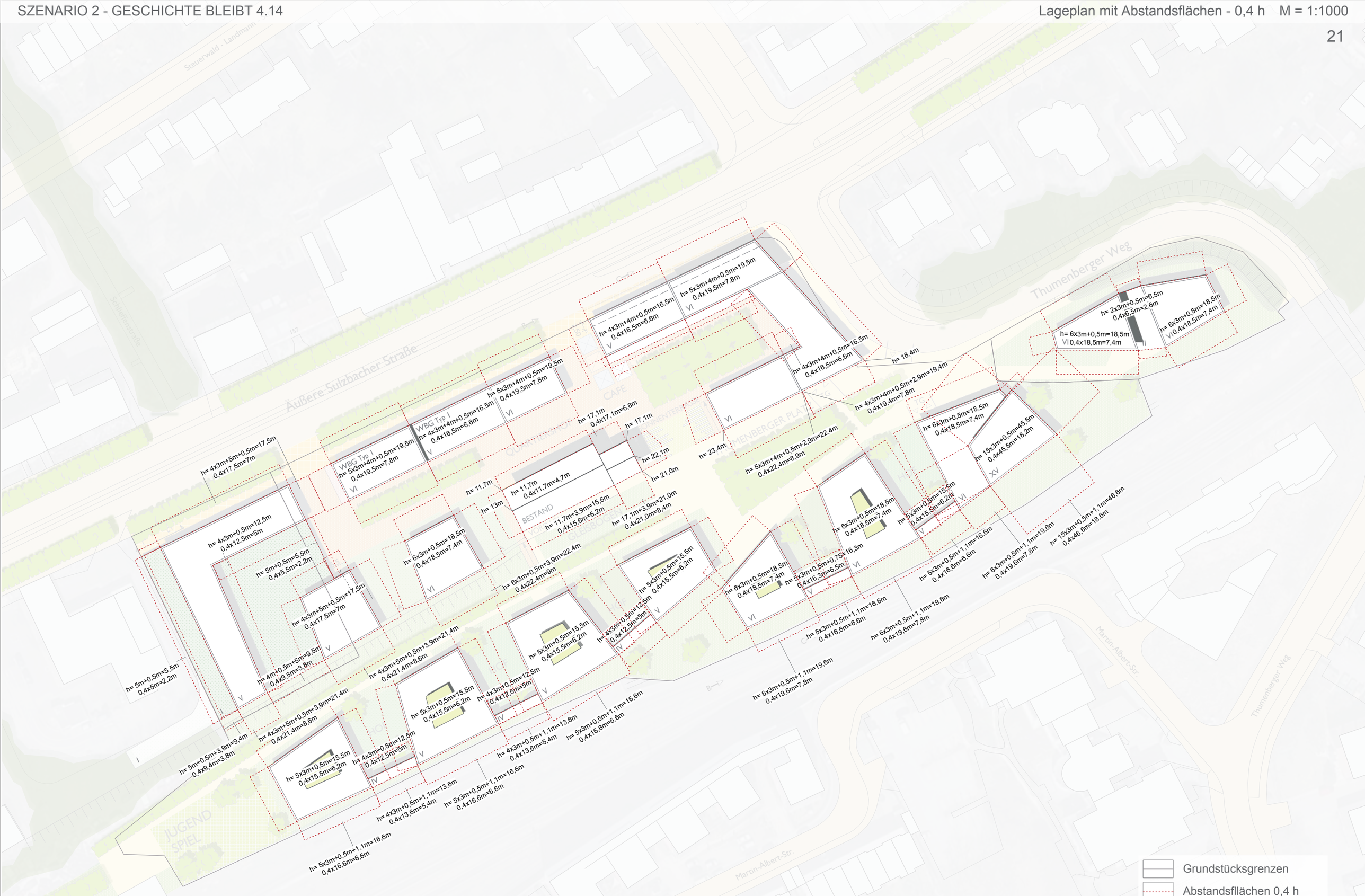
ca. 165 STPL.

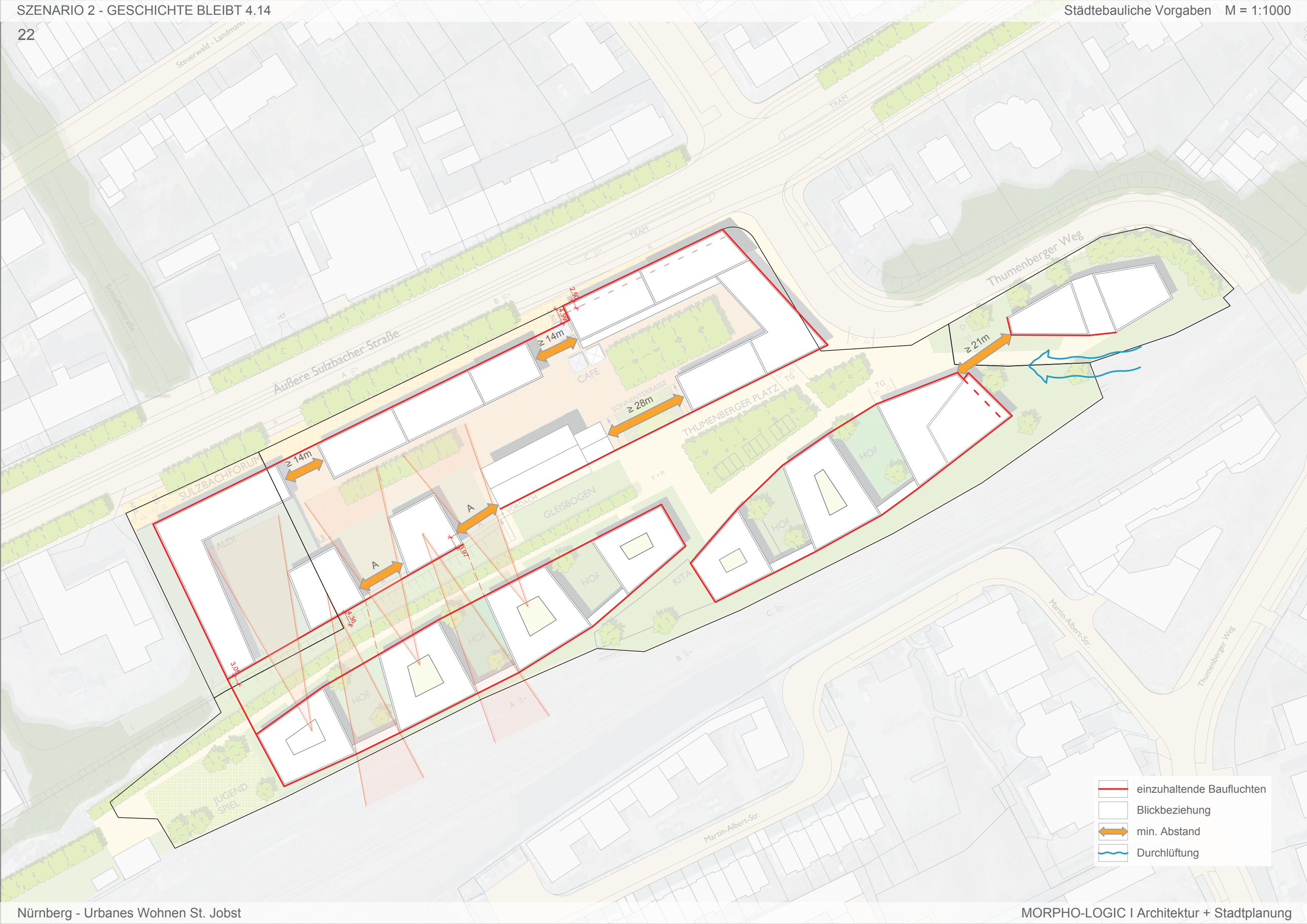
Trafo
Stellplätze
Fahrbahn
Gewerbe / Einzelhandel / Gastronomie


ca. 101 STPL.
ca. 60 STPL.
(Angabe ALDI)
LIFT
Äußere Sulzbacher Straße
Steuerwald - Landmann
Schleusenstraße
THUMENBERGER PLATZ
SONNENTERRASSE
GLEISBOGEN
VORDACHEN IST
Thumenberger Weg
Martin-Albert-Str.
HOF
KITA
JUGEND SPIEL
TRAM
Trafo
Stellplätze
Fahrbahn


Äußere Sulzbacher Straße
12 LÄNGSPARKER
5 LÄNGSPARKER
TG ALDI
ANLIEFERUNG ALDI
ALDI
SULZBACHFORUM
F + R
R
F
CAFE
SONNENTERRASSE
THUMENBERGER PLATZ
KURZPARKER + KITA
9 STELL PLÄTZE
WBG Typ I
LIFT
TG
HOF
KITA
GLEISBOGEN
VORDACH
Thumenberger Weg
Ausbau durch Deutsche Bahn
TRAM
Steuerwald - Landmann
Schleiffenstraße
Martin-Albert-Str.
MÖGLICHER WENDEPLATZ FÜR MÜLL UND FEUERWEHR
ZUM OSTBAHNHOF
JUGEND SPIEL
PKW freie Bereiche
Radwege
Nutzflächen PKW
Tiefgaragekante
F + R Fuß- und Radweg
R Radweg
F Fußweg


Äußere Sulzbacher Straße
Steuerwald - Landmann
Schleifenstraße
Thumenberger Weg
Martin-Albert-Str.
SULZBACHFORUM
QUARTIERSHOF
KREATIV
VORDACH
GLEISBOGEN
THUMENBERGER PLATZ
SONNENTERRASSE
HOF
JUGEND SPIEL
WBG Typ I
WBG - Grundstück
Brochier - Grundstück
Aldi - Grundstück
KiTa Freifläche
Gefälle
Fläche DB Freistellung
310,6 Höhen alt
311,7 Höhen neu


Äußere Sulzbacher Straße
Schleifenstraße
Steuerwald - Landmann
Thumenberger Weg
Martin-Albert-Str.
Thumenberger Weg
h= 4x3m+5m+0,5m=17,5m
0,4x17,5m=7m
h= 4x3m+0,5m=12,5m
0,4x12,5m=5m
h= 5m+0,5m=5,5m
0,4x5,5m=2,2m
h= 4x3m+5m+0,5m=17,5m
0,4x17,5m=7m
h= 4m+0,5m+5m=9,5m
0,4x9,5m=3,8m
h= 5m+0,5m=5,5m
0,4x5m=2,2m
h= 5m+0,5m+3,9m=9,4m
0,4x9,4m=3,8m
WBG Typ I
h= 5x3m+4m+0,5m=19,5m
0,4x19,5m=7,8m
WBG Typ I
h= 4x3m+4m+0,5m=16,5m
0,4x16,5m=6,6m
h= 5x3m+4m+0,5m=19,5m
0,4x19,5m=7,8m
h= 4x3m+5m+0,5m+3,9m=21,4m
0,4x21,4m=8,6m
h= 4x3m+5m+0,5m+3,9m=21,4m
0,4x21,4m=8,6m
h= 5x3m+0,5m=15,5m
0,4x15,5m=6,2m
h= 4x3m+0,5m=12,5m
0,4x12,5m=5m
h= 5x3m+0,5m=15,5m
0,4x15,5m=6,2m
h= 4x3m+0,5m=12,5m
0,4x12,5m=5m
h= 5x3m+0,5m+1,1m=16,6m
0,4x16,6m=6,6m
h= 4x3m+0,5m+1,1m=13,6m
0,4x13,6m=5,4m
h= 5x3m+0,5m+1,1m=16,6m
0,4x16,6m=6,6m
h= 5x3m+0,5m+1,1m=16,6m
0,4x16,6m=6,6m
h= 17,1m
0,4x17,1m=6,8m
h= 17,1m
h= 22,1m
h= 21,0m
h= 11,7m
h= 11,7m
0,4x11,7m=4,7m
h= 13m
h= 11,7m+3,9m=15,6m
0,4x15,6m=6,2m
h= 17,1m+3,9m=21,0m
0,4x21,0m=8,4m
h= 6x3m+0,5m=18,5m
0,4x18,5m=7,4m
h= 6x3m+0,5m=22,4m
0,4x22,4m=9m
h= 23,4m
h= 5x3m+4m+0,5m+2,9m=22,4m
0,4x22,4m=8,9m
h= 4x3m+4m+0,5m=16,5m
0,4x16,5m=6,6m
h= 18,4m
h= 4x3m+4m+0,5m+2,9m=19,4m
0,4x19,4m=7,8m
h= 2x3m+0,5m=6,5m
0,4x6,5m=2,6m
h= 6x3m+0,5m=18,5m
0,4x18,5m=7,4m
h= 6x3m+0,5m=18,5m
0,4x18,5m=7,4m
h= 15x3m+0,5m=45,5m
0,4x45,5m=18,2m
h= 5x3m+0,5m=15,5m
0,4x15,5m=6,2m
h= 6x3m+0,5m=18,5m
0,4x18,5m=7,4m
h= 5x3m+0,5m+0,75=16,3m
0,4x16,3m=6,5m
h= 6x3m+0,5m+1,1m=19,6m
0,4x19,6m=7,8m
h= 5x3m+0,5m+1,1m=16,6m
0,4x16,6m=6,6m
h= 6x3m+0,5m+1,1m=19,6m
0,4x19,6m=7,8m
h= 6x3m+0,5m+1,1m=19,6m
0,4x19,6m=7,8m
h= 15x3m+0,5m+1,1m=46,6m
0,4x46,6m=18,6m
Grundstücksgrenzen
Abstandsfllächen 0,4 h

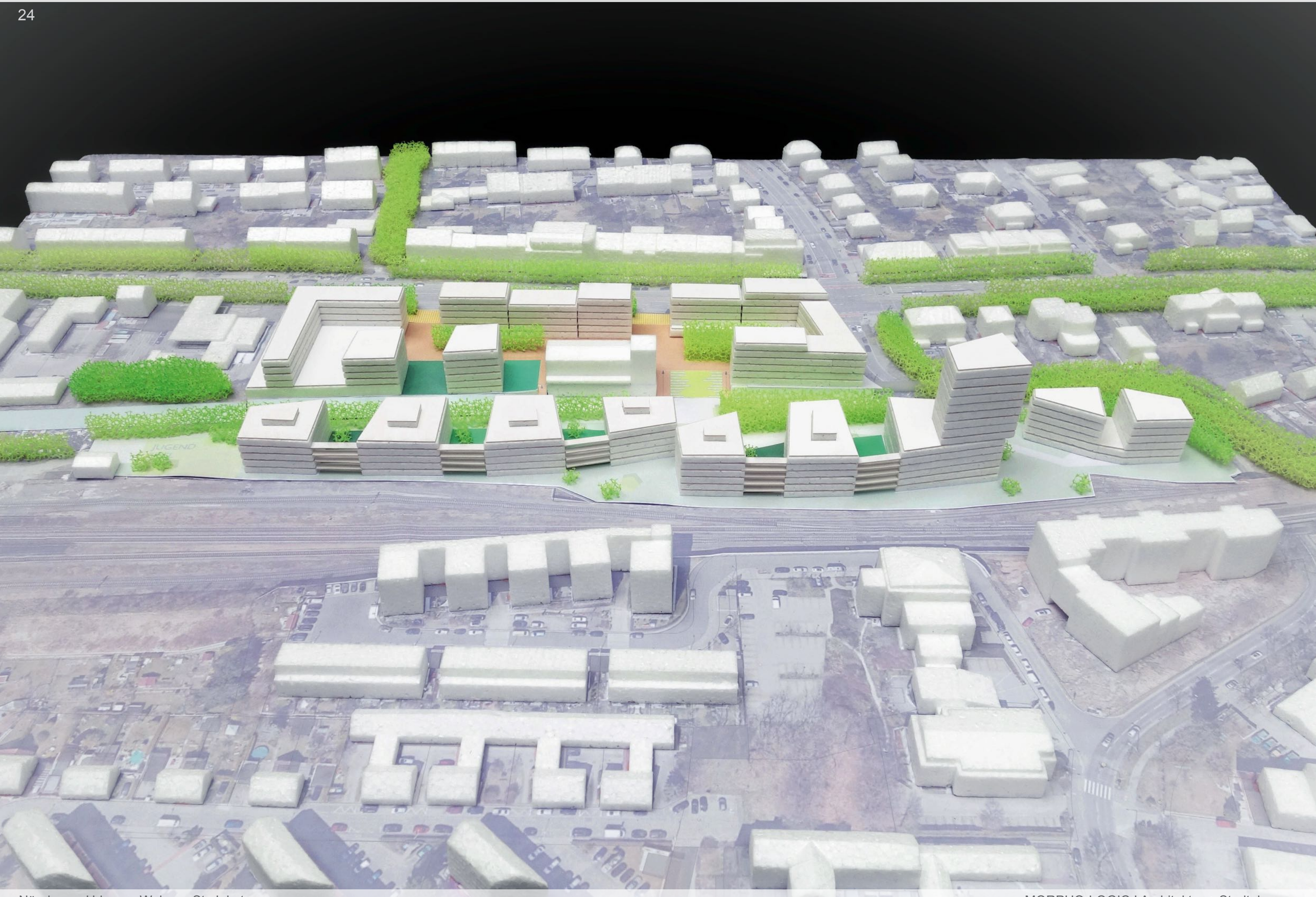

Äußere Sulzbacher Straße
Steuerwald - Landmann
Schleifenstraße
TRAM
Thumenberger Weg
THUMENBERGER PLATZ
SULZBACHFORUM
ALDI
CAFE
SONNENTERRASSE
GLEISBOGEN
HOF
KITA
JUGEND SPIEL
Martin-Albert-Str.
≥ 14m
≥ 14m
≥ 28m
≥ 21m
A
A
2,59
4,99
2,97
4,36
3,03
einzuhaltende Baufluchten
Blickbeziehung
min. Abstand
Durchlüftung

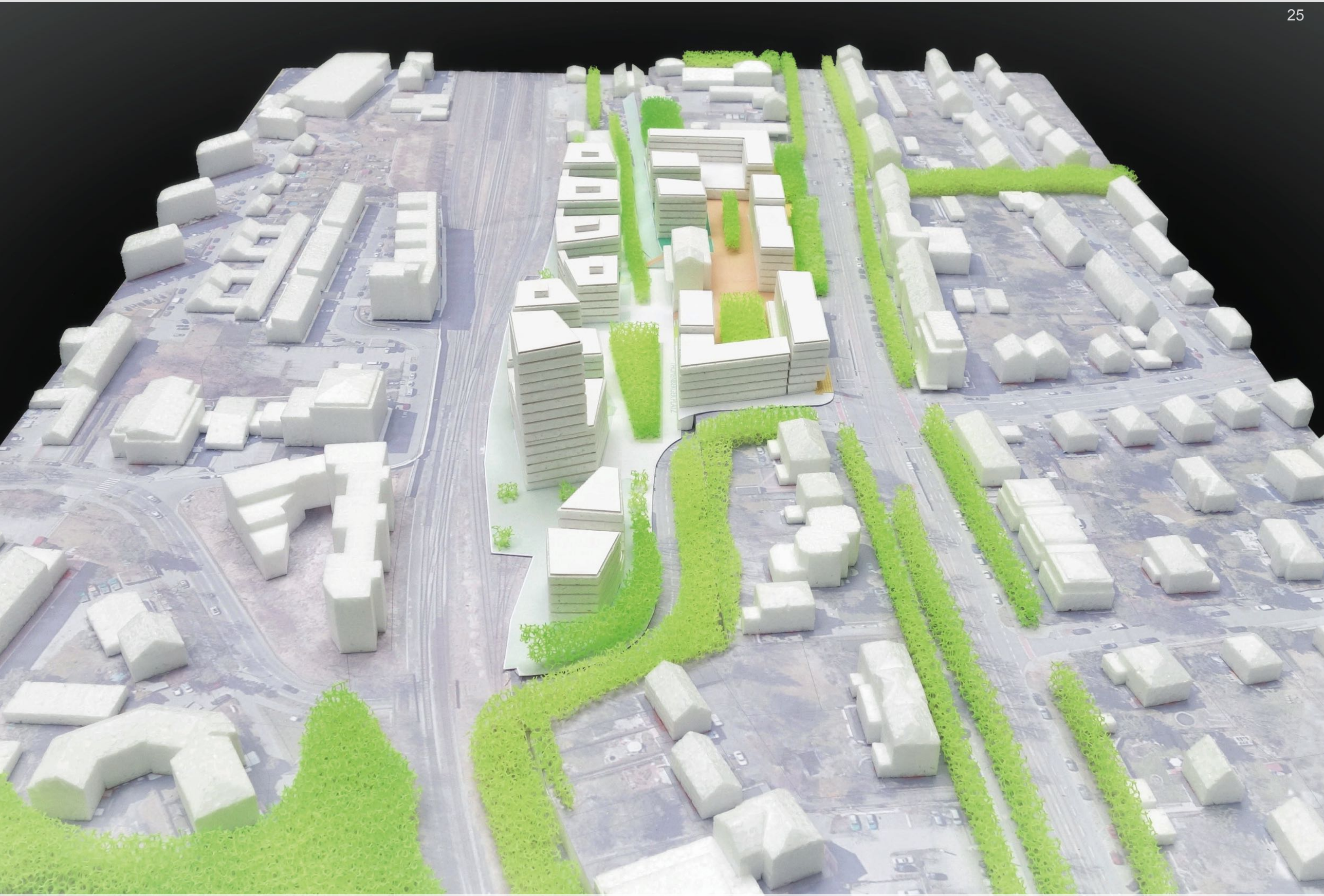
SZENARIO 2 - GESCHICHTE BLEIBT 4.14

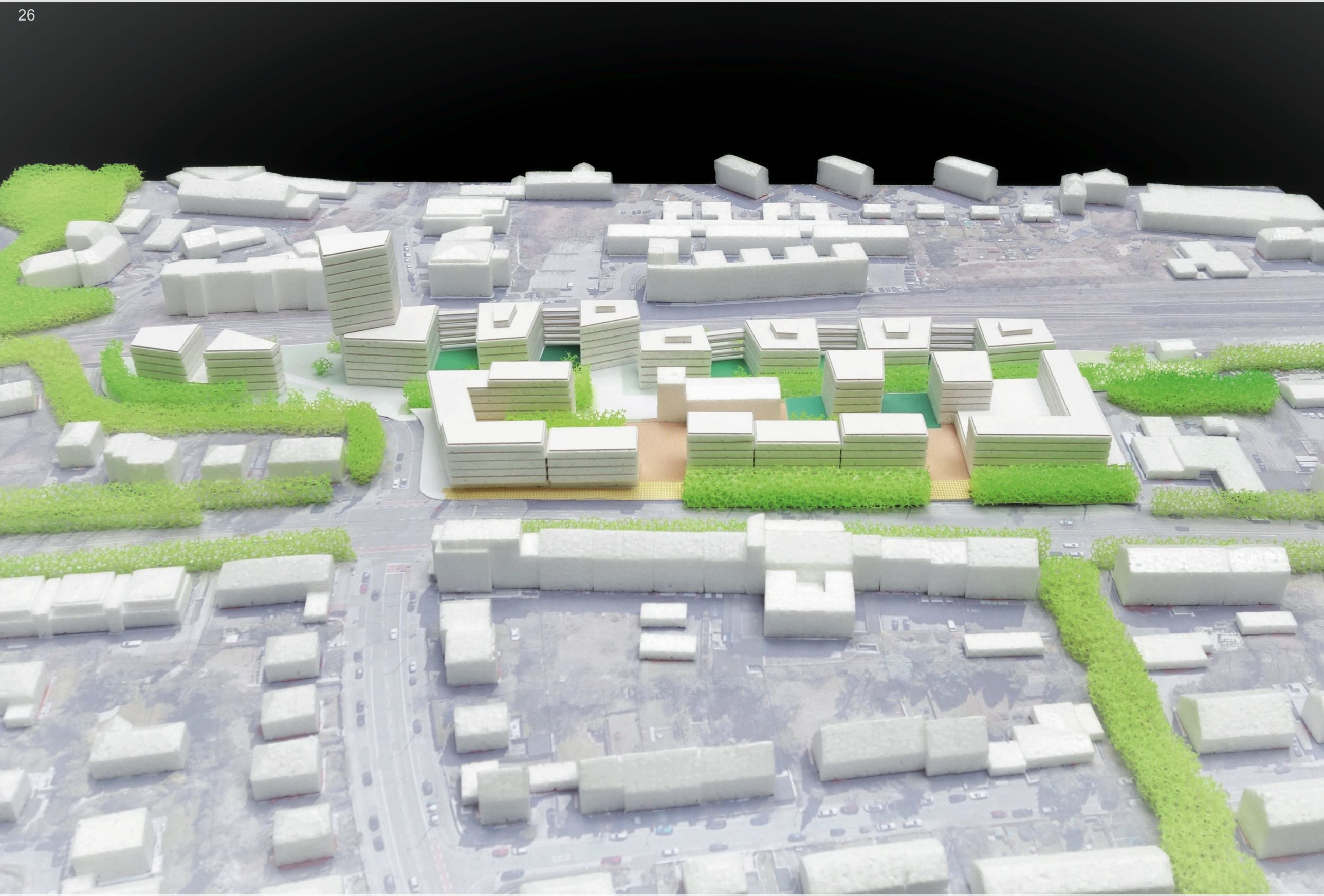
(Plateau 5+6-geschossig, Bahn 5+6-geschossig)

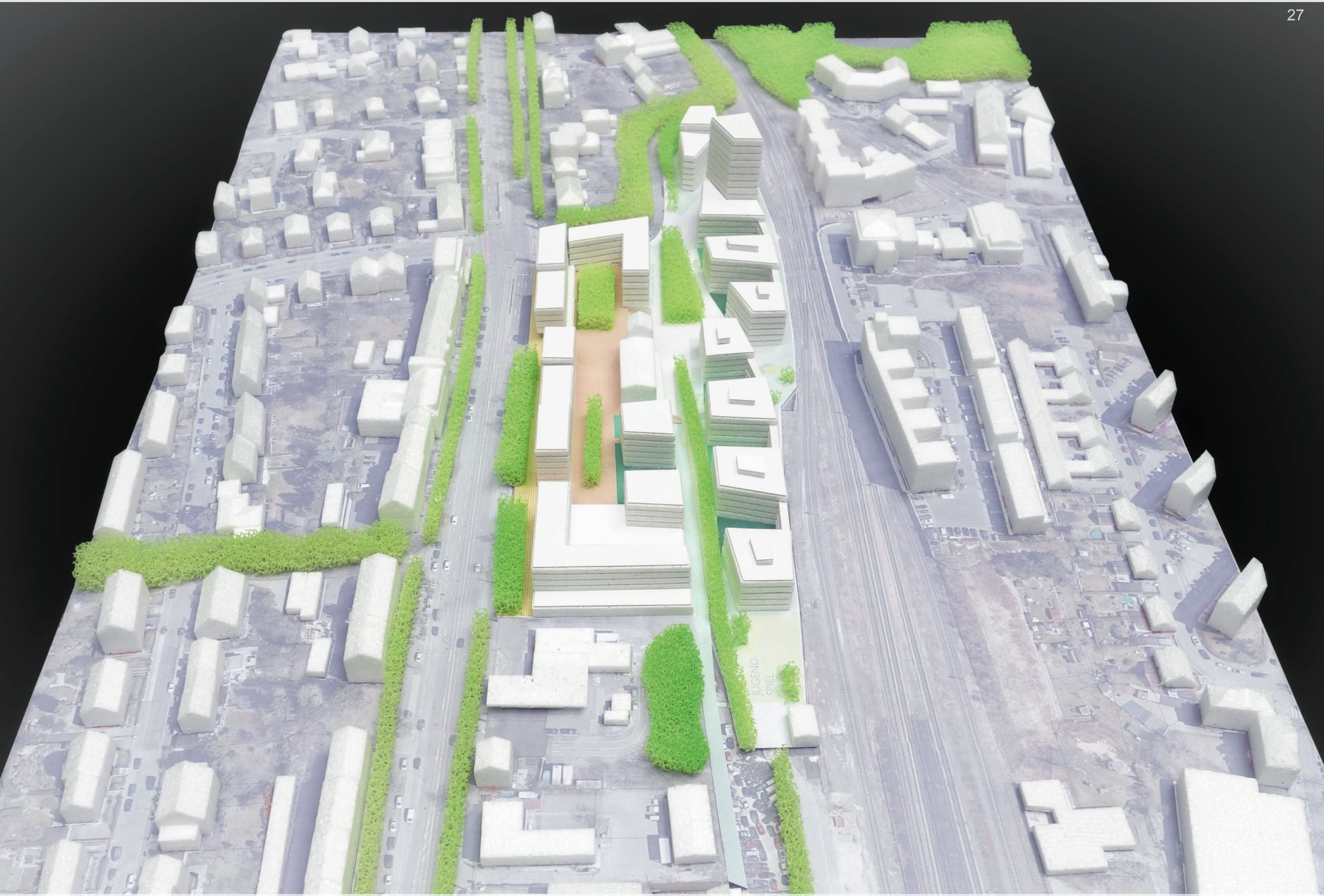
Baufelder	Geschosse	Fläche BGF		WE	
				(aus Grundrissnachweis)	
ALDI	EG (EZH)	2.676,40 m²			
	IV	4.068,36 m²			
	V	1.721,29 m²			
∑ WE		5.789,65 m²			
Brochier	VI	1.709,12 m²			
	II	298,85 m²			
	VI	2.026,19 m²			
∑ WE		4.034,16 m²			
KITA	II	489,90 m²			
Theater	II	905,22 m²			
Turm	III	300,15 m²			
∑ Bestand		1.205,37 m²			
Branntwein	VI	2.051,45 m²		24	
(WBG)	V	1.709,54 m²		20	
	VI	1.596,58 m²		18	
	IV	1.367,63 m²		16	
	V	2.020,04 m²		20	
	V	2.680,00 m²		29	
	VI	2.051,45 m²		23	
	VI	2.150,30 m²		30	
∑ Plateau		15.626,99 m²		180	EOF
	V	2.405,05 m²		22	
	V	2.832,63 m²		29	
	V	2.774,22 m²		29	
	V	2.043,95 m²		23	
	IV	1.906,26 m²		18	
	VI	3.423,69 m²		35	
	VI	4.806,89 m²		46	
	IX	3.575,78 m²		45	
∑ Bahnebene		23.768,47 m²		247	FF
∑ Wohnen. WBG		39.395,46 m²		427	Soll 360 (180/180)
					Haben 427 (180/247)
∑ EZH	EG (EZH)	724,12 m²			
∑ WBG		41.814,85 m²			
∑ GESAMT		54.315,06 m²			

Stellplätze					
Stellplatz (Auto)		Menge	24m² pro STP		nach Richtzahlenliste
STP EOF		90 Stk.	2.160,00 m²		0,5 STP/WE
STP FF		247 Stk.	5.928,00 m²		1 STP/WE
STP EZH		8 Stk.	192,00 m²		1 STP/80m² BGF
STP SN		20 Stk.	480,00 m²		min SN 20 STP
∑ STP		365 Stk.	8.760,00 m²		
STP Haben		368 Stk.			
Stellplatz (Rad)		Menge	2,3m² pro FSTP		nach Richtzahlenliste
FSTP EOF		180 Stk.	414,00 m²		1 FSTP/WE
FSTP FF		494 Stk.	1.136,20 m²		2 FSTP/WE
FSTP EZH		7 Stk.	16,10 m²		1 FSTP/100m² BGF
∑ FSTP		681 Stk.	1.566,30 m²		
Abstellraum		Menge	6m² pro WE		min. Anforderung
ASR EOF		180 Stk.	1.080,00 m²		1 ASR/WE
ASR FF		247 Stk.	1.482,00 m²		1 ASR/WE
∑ ASR		427 Stk.	2.562,00 m²		
gem BauNVO					
GFZ WBG		41814,85 m²	/ 24971,06 m²	=	1.67
GFZ Gesamt		54315,06 m²	/ 30534,3 m²	=	1.78
GRZ WBG		17452,6 m²	/ 24971,06 m²	=	0,7
GRZ Gesamt		21369,1 m²	/ 30534,3 m²	=	0,7








JUGEND
SPIEL

Planungsteam

Projektbeteiligte:
Städtebauliche Planung
MORPHO-LOGIC I Architektur und Stadtplanung
Michael Gebhard, Prof. Ingrid Burgstaller, Christoph Kielmann

Landschaftsarchitekten
Lex_Kerfers
Rita Lex-Kerfers

Moderatoren
Urban Catalyst
Klaus Overmeyer

Energie / Nachhaltigkeit
Transsolar
Daniel Kiehlmann, Markus Krauß, Konstantin Bausch

Auftraggeber
WBG Nürnberg
Ralf Schekira, Marcus Schulz, Wolfgang Müller

Städtebaulicher Rahmenplan zum Urbanen Wohnen St. Jobst
(c) morpho-logic Architektur und Städtebau
Stand 30. 09. 2019

