Beilage

Betreff:
Ehemalige Bundesmonopolverwaltung für Branntwein
Rahmenplan

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Bereich der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) in der Gemarkung Erlenstegen, Äußere Sulzbacher Straße 182, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach Aufgabe dieser Nutzung im Jahr 2014 stellt sich das gut erschlossene Areal in einer Größe von ca. 2,5 ha als wichtige innerstädtische Potentialfläche für Wohnen und Mischnutzung dar. Entsprechend des zu verzeichnenden und anhaltenden Bedarfs an Wohnungen wurde bereits in früheren AfS-Sitzungen beschlossen, dass die Nachnutzung und Weiterentwicklung des BfB-Areals vordringlich durch Wohnen mit anteiliger gewerblicher Nutzung und den erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgen soll.

Im Laufe der Verhandlungen zwischen der Stadt Nürnberg und der Bundesimmobilienverwaltung entwickelte sich die Möglichkeit, dass die wbg Nürnberg GmbH die Flächen unter Anwendung der Verbilligungsrichtlinie erwerben könne. Die eigens für das neue Quartier geschaffene wbg-Tochter wbg Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (wbg UW) wird die Stadt Nürnberg bei der Aufgabe unterstützen, ausreichenden Wohnraum bereitzustellen. In gegenseitiger Abstimmung erfolgte ein Grunderwerb durch die wbg UW Anfang 2019.

Planungs- und Beteiligungsprozess

Durch die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie, die in der Folge die Schaffung eines hohen Anteils an gefördertem Wohnraum in einem engen zeitlichen Realisierungskonzept vorsieht, schien die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend. Dennoch sollte eine umfassende integrierte Planung unter Hinzuziehung notwendiger Fachplaner und der Stadtverwaltung sowie die Beteiligung der im Stadtteil betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger gewährleistet sein. Ein ausführlicher Bericht der wbg UW befindet sich im Anhang; im Folgenden werden die Kernprozesse kurz dargelegt.

Das Verfahren wurde in Form eines moderierten Werkstattverfahrens in mehreren Workshops unter Begleitung eines Fachgremiums durchgeführt. Das Fachgremium war neben der wbg UW, deren Planern (Städtebau-Architektur, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung, Klima & Energie) und dem Moderatorenteam von Urban Catalyst zusammengesetzt aus dem Bürgerverein Jobst-Erlenstegen e.V., der Verwaltung, wechselnden politischen Vertretern und der Firma Aldi Roth GmbH & Co. KG (als unmittelbarer, am Grunderwerb interessierter Nachbar); insgesamt waren somit 15-20 Personen beteiligt.

In einem Startworkshop (März 2019) wurden in dieser Zusammensetzung die grundstücks- und stadtraumbezogenen Rahmenbedingungen identifiziert und drei mögliche Zukunftsszenarien als Grundlage für die Ausarbeitung der städtebaulichen Varianten formuliert.

Eine Beteiligung von (rund 50) interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie des Bürgervereins Jobst-Erlenstegen fand in Form von einer sich an diesen Workshop anschließenden Bürgerwerkstatt (April 2019) statt. Dabei erfolgte nicht nur die Erläuterung des Planungsprozesses mit den beteiligten Akteuren und Planern; im Mittelpunkt stand vielmehr die Präsentation der Analysen sowie der Zukunftsszenarien und der noch grobkörnigen Entwicklungsvarianten. Das hierbei eingeholte Meinungsbild wurde in der nächsten Stufe gesichtet.

Auf dieser Basis wurden in dem folgenden Evaluationsworkshop (Mai 2019) durch das Fachgremium in einer iterativen Herangehensweise Klärungsbedarfe (Verkehr, Lärm, Landschaftsplanung, Wirtschaftlichkeit, Umgang mit Nachbarnutzungen) identifiziert und Leitlinien für die weitere Entwurfsgestaltung festgelegt.

Im Planungsworkshop (Juni 2019) stellte das Büro morpho-logic dem Fachgremium den städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf vor; dieser entstand unter Berücksichtigung einzelner fachplanerischer Erkenntnisse sowie der Anregungen aus den vorangegangenen Beteiligungsformaten.

Der Beteiligungsprozess wurde dann durch ein Bürgerforum (Juli 2019, ca. 60 Bürgerinnen und Bürger) abgeschlossen, in dem der Synthese-Entwurf im Einzelnen fachbezogen erläutert und Fragen dazu sowie zum Vorgehen beantwortet wurden. Der Baukunstbeirat (BKB) wurde in städtebaulichen und gestalterischen Fragen ebenfalls zu Rate gezogen; dessen Empfehlungen werden in die weitere Planung einbezogen. Dank der regen und konstruktiven Beteiligung der Bürgerinnen und der Bürger sowie der frühen Einbindung von Fachplanern konnten erste große Fragen beantwortet werden.

Rahmenplanung
Die sich anschließende vertiefte Rahmenplanung wurde Anfang Oktober 2019 abgeschlossen und wird hiermit dem Stadtplanungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

<u>Städtebau</u>
Die Topographie des Geländes mit dem Höhenunterschied von ca. 5 m 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.
Auf der Ebene des unteren Niveaus (ca. 1,1m über dem Bahnniveau) 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. 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.

<u>Freiraum</u>
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, die das Quartier prägen. Wenn möglich, soll ein Wasserspiel als Attraktion in die Gestaltung integriert werden.
In der aktuellen Planung ist erkennbar, dass die Forderungen aus der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Bereitstellung von Kinderspielplätzen in jedem Falle eingehalten werden können. Darüber hinaus ist eine öffentliche Spiel- und Freifläche im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Im Vorgriff der Rahmenplanung erfolgten bereits stadtklimatische Untersuchungen. Ein Energiekonzept mit hohem regenerativen Anteil wird bis Ende 2019 erarbeitet. Eine CO_2-Neutralität wird angestrebt. Die intensive Nutzung regenerativer Energie (z.B. durch Photovoltaik-Anlagen) bildet den Schwerpunkt im Energiekonzept.

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.
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.
Das zugrundeliegende Konzept zur äußeren und inneren Erschließung sowie bezüglich der Stellplatzsituation ist mit dem Verkehrsplanungsamt abgestimmt.
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. Seitens der wbg wird ein Grunderwerb zum Ausbau dieser Verbindung angestrebt, eine Durchgängigkeit wäre ansonsten nicht gegeben. 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.

Nutzung

Entsprechend der aktuellen Planung werden rund 400 neue Wohnungen entstehen, davon ca. 180 Wohneinheiten (WE) geförderter Wohnraum. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 40.000m². Ebenso ist der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die Kombination der Wohnungsbelegung durch freifinanzierte und geförderte Wohneinheiten ist ein Beitrag zur Integration und Durchmischung der Wohngebiete. Die prägnantesten Bestandsgebäude sind für den Erhalt vorgesehen.

Das Branntweinareal der wbg Urbanes Wohnen St. Jobst wird im Westen ergänzt durch das baulich integrierte Nahversorgungszentrum der Firma ALDI mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200m² und vier Wohngeschossen. In den Erdgeschosszonen an der Äußeren Sulzbacher Straße sind gewerbliche Einheiten vorgesehen, incl. Einzelhandel (Nahversorgung) und Gastronomie. Insgesamt überwiegt jedoch die Wohnnutzung. Östlich des Branntweinareals ist beabsichtigt, ein Privatgrundstück (derzeit Autohändler) zu erwerben.

Wie bereits im Beteiligungsprozess, so werden die Erfordernisse hinsichtlich des Lärm- und Erschütterungsschutzes berücksichtigt und in der Umsetzung geeignete Maßnahmen ergriffen.

Wbg UW und Stadt Nürnberg haben großes Interesse am Kauf der westlich angrenzenden DB-Fläche (ganz oder teilweise). Einerseits könnte die wbg UW somit während der Bauzeiten eine relativ wenig störende Zufahrt zum Baugebiet ermöglichen; andererseits könnte dadurch eine spätere Erschließung bzw. Ausfahrt für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge angeboten werden.

Zudem würde dadurch eine dauerhafte Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer erreicht sowie für einen erweiterten Stadtraum eine zusammenhängende Durchgrünung und Aufwertung erfolgen. Entsprechend wird die wbg UW ein Kaufinteresse gegenüber der Eigentümerin bekunden. Dies gilt auch für die östlich gelegene private Grundstücksfläche am Thumenberger Weg. Die im Rahmenplan dargestellte Bebauung zeigt eine Zielvorstellung, die sich vermutlich nur mit dem angestrebten Erwerb des Grundstücks durch die wbg UW verwirklichen ließe.

Zeitliche Umsetzung

Abriss, Freiräumen, Altlastensanierung

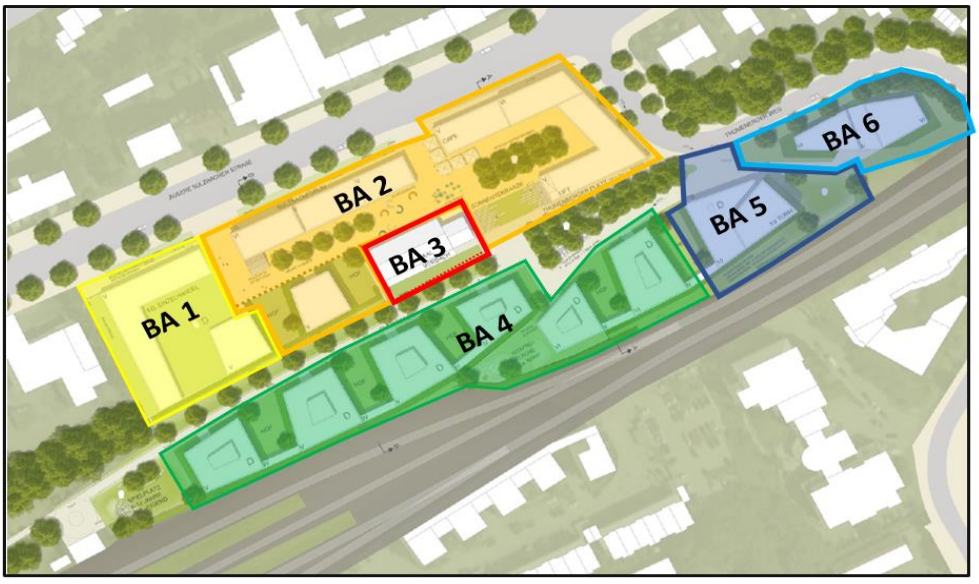
Die Vorbereitungsarbeiten (Gebäudeentkernung/Schadstoffentfrachtung) für den Gebäudeabbruch beginnen Ende November 2019. Der maschinelle Gebäudeabbruch startet etwa im Februar 2019. Die Rückbauarbeiten sind bis Ende 2020 geplant. Im Anschluss, finden die Erdarbeiten bzw. die Errichtung der Baugrube statt.
Erste Abstimmungen mit dem Umweltamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt haben bereits stattgefunden. Im weiteren Verfahren sind die bereits getroffenen Feststellungen zu Altlasten, Boden- und Gewässerschutz zu berücksichtigen.
Die Terminkette ist insgesamt eng angelegt und duldet keine Verzögerungen, da die öffentlich geförderten (EOF) Wohnungen bis Ende 2025 bezogen werden müssen (bedingt durch die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie des Bundes).

Bauabschnitte

Auf der Grundlage der hiermit begehrten Beschlussfassung des Rahmenplanes können seitens wbg UW die nächsten Planungs- und Umsetzungsschritte angegangen werden. Ein erster Bauantrag der wbg UW für BA2 (180 EOF-WE) ist für Anfang 2021 vorgesehen; über die tatsächliche Einreichung der sonstigen privaten Bauanträge können aktuell keine Aussagen getroffen werden. Folgende geplante zeitliche Entwicklung ist bislang bekannt.

Bauabschnitte (BA)		**Baubeginn**	**Bezug**
1a	ALDI	2023	2025 Einzelhandel
1b	ALDI	2023	2026 Wohnen
2	EOF	2022	2025
3	Bestand	2023	2025
4	Südost	2024	offen
5	Hochhaus	offen	offen
6	Privatgrundstück (Erwerbsinteresse wbg UW)	offen	offen

Bauabschnitte BWA



Bauabschnitte Branntweinmonopol-Areal; Darstellung: wbg UW, Oktober 2019

Weiterhin sind einzelne Wettbewerbsverfahren vorgesehen

- Fassade bei ALDI (BA 1) als Ideenwettbewerb
- BA 4 und 5 als Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil für den Hochhausturm (BA 5).

Fazit

In den Ankaufsverhandlungen zum Areal der ehemaligen Monopolverwaltung für Branntwein (als Teil des städtischen Sonderprogramms Wohnen) zeigte sich, dass mit dem Ziel, öffentlich geförderten Wohnungsbau in größerem Umfang zu schaffen, die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie durch das Bundesamt für Immobilienaufgaben ermöglicht wurde. Damit verbunden ist jedoch ein enges zeitliches Realisierungskorsett. In der Folge wird auf Durchführung des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Die vorgelegte Rahmenplanung wurde durch verschiedene Fachplaner unter Einbeziehung der Stadtverwaltung sowie insbesondere unter Beteiligung der im Stadtteil betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger entwickelt. Somit wurde ein umfassender, integrierter Planungsprozess gewährleistet.

Der Rahmenplan bildet die Erfordernisse aus dem Quartier ab und ist geeignet, der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu begegnen. Dabei werden neue Freiraumqualitäten sowie neue stadträumliche Verbindungen geschaffen. Mit der Ausarbeitung von (fachlichen) Detailplänen werden die Planungsziele weiter konkretisiert. Im Rahmen der Baugenehmigung wird dafür Sorge getragen, dass hinsichtlich der Freiflächengestaltungsplanung eine qualitätsvolle Ausgestaltung geplant sowie anschließend auch realisiert wird.