

Betreff:

SÖR Betriebszentrale „Am Pferdemarkt“, Städtebaulicher Rahmenplan

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Um die ungünstige Bestandssituation mit vielen auf dem Stadtgebiet verstreuten Betriebseinrichtungen zu verbessern und SÖR für Unterhalt und Verwaltung bessere Bedingungen zu schaffen, wurde 2011 im Werkausschuss beschlossen, am Pferdemarkt auf stadteigenen Grundstücken eine neue SÖR Zentrale zu errichten. Durch die Zentralisierung verschiedener Aufgaben sind Synergieeffekte zu erwarten welche die Aufgaben von SÖR wesentlich erleichtern werden. Es wurde beschlossen für das neue Gebäude einen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um die beste Lösung für Städtebau und Betriebsabläufe zu finden.



Luftbild 2018 Bestandsituation

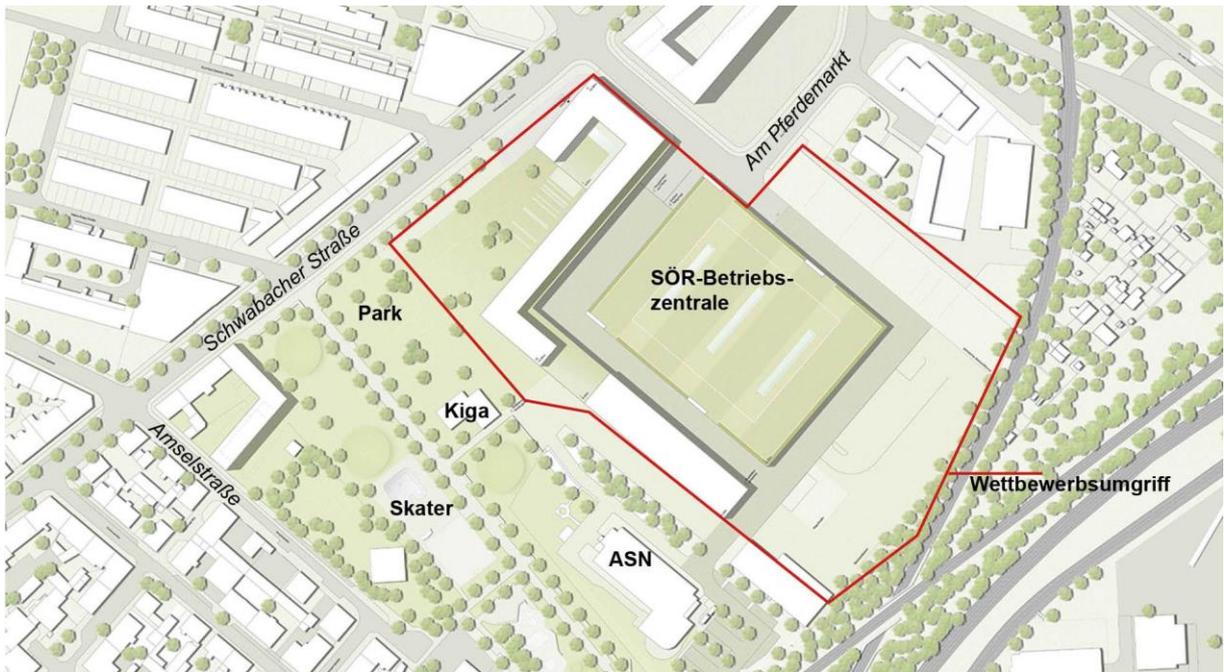
©Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Vorfeld des Wettbewerbs erfolgte eine detaillierte Bedarfsanalyse des Planungsbüros Reindl & Partner, welche in die Auslobung übernommen wurde.

Wettbewerb 2012

Der Wettbewerb wurde 2012 durchgeführt und 30 Teilnehmer gaben einen Beitrag ab. Die Sitzung des Preisgerichts fand am 25.10.2012 unter Vorsitz von Prof. Fischer statt. Neben der Verwaltung waren im Preisgericht auch der 2. BM, Vertreter der Fraktionen und externe Planer vertreten. Das Preisgericht vergab 5 Preise und 2 Anerkennungen.

Der erste Preis ging an Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft, Berlin zusammen mit Simons & Hinze GbR Landschaftsarchitekten, Berlin.



Wettbewerbsergebnis 2012

1.Preis Bolwin, Wulf Architekten Berlin

©Bolwin, Wulf Architekten

Vom Preisgericht wurde besonders die Weiterentwicklung der Naherholungsfläche entlang der Schwabacher Straße und die einladende Adressbildung im Zusammenhang mit der entstehenden Grünfläche hervorgehoben. Der Winkelbau vermittelt als Kulissenbau zu den Grünanlagen, während er zur Schwabacher Straße hin als Verwaltungsgebäude mit markantem Kopfbau in Erscheinung tritt und eine selbstbewusste Adresse formuliert. Abgeschildert durch diesen baulichen Rand liegt der zentrale Betriebshof, der mit großer Halle im Hinblick auf Erschließung und Programmverteilung eine hohe Funktionalität und Flexibilität aufweist, im Zentrum der Anlage.

Das Preisgericht würdigte dabei die vorgeschlagene Architektur, die in ihrer Haltung der Bauaufgabe angemessen ist und dabei eine zeitgemäß und elegante Erscheinung besitzt.

Das Preisgericht beschloss einstimmig, dem Auslober zu empfehlen, diese Arbeit mit der weiteren Planung zu beauftragen.

2013 wurde die Objektplanung mit Beschluss des Werksausschusses an die Wettbewerbgewinner Bolwin Wulf Architekten vergeben.

In der Weiterentwicklung zeigte sich, dass das Projekt den ursprünglich vorgegebenen Kostenrahmen sprengen würde. Das Projekt wurde in der Folge überarbeitet, mit dem Ziel einer Kostenoptimierung. Für eine Kostenreduktion war es notwendig, alle Büroarbeitsplätze, welche nicht zwingend am Pferdemarkt sein müssen, am Standort Rathenauplatz als „SÖR-Bürozentrale“ zu konzentrieren. Dort sollen ca. 325 Büroarbeitsplätze untergebracht werden. Das sind die Bereiche SÖR 1, SÖR/3, SÖR/V SÖR/FSW und SÖR/WB. Dies wurde 2015 vom Stadtrat auch so beschlossen.

Der somit reduzierte Standort „Am Pferdemarkt“ wird nun zur „SÖR-Betriebszentrale“. Dort wird der „Betrieb und Unterhalt“ (SÖR/2) mit folgenden Bereichen untergebracht:

- die Leitungsebene SÖR/2
- die Fachkoordinationen Straße/Grün und Straßenreinigung
- die Unterhalts- und Pflegebezirke 3 (Altstadt) und 4 (Südwest)
- die Werkbetriebe mit Werkstätten und den dazugehörigen Lagern
- die Winterdienstgerätschaften und -lager

Gesamt werden am Pferdemarkt ca. 85 Büroarbeitsplätze, 290 gewerbliche Mitarbeitende, 280 Fahrzeuge verschiedenster Art mit dazugehörigen Anbauteilen und 250 Stellplätze (zwingend wegen Winterdienst) untergebracht. Der Flächenbedarf entspricht dem der Wettbewerbsvorgabe. Durch die Splittung in „Bürozentrale“ und „Betriebszentrale“ kann der ursprünglich geplante Bürokomplex an der Schwabacher Straße entfallen, bleibt aber als städtebauliche Option für die Zukunft möglich.

Die nun abgespeckte Planung, weiterhin basierend auf dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs, wurde zusammen mit dem Wettbewerbsgewinner Bolwin & Wulf überarbeitet und optimiert. Neben dem Entfall von Büroflächen, wurden zur Kostenentlastung anstelle der geplanten Tiefgarage, die Kfz-Halle mit einem aufständertem Parkdeck ausgestattet. Teile der ursprünglich geschlossenen Fahrzeughalle werden als offene Halle konzipiert. Aufgrund der reduzierten Zahl der Beschäftigten wird auf die Errichtung einer Kantine verzichtet. Durch diese Veränderungen ist es nun möglich innerhalb des Kostenrahmens zu bleiben.

Es sind 3 Bauabschnitte vorgesehen. Im ersten Abschnitt werden die Einrichtungen welche sich zurzeit am Standort am Marienbergpark befinden untergebracht. Es ist geplant, einen Teil der Fläche am Marienbergpark zu Wohnbauflächen weiterzuentwickeln. Die durch einen möglichen Verkauf von Wohnbauflächen freiwerdenden Mittel sollen zur Kofinanzierung der Betriebszentrale verwendet werden.

Die städtebauliche Figur ist gegenüber dem Wettbewerbsergebnis unverändert und sieht als wesentliches Element die Fassung und Erweiterung der bestehenden Grünanlage entlang der Schwabacher Straße vor. Die L-förmige Rahmenbebauung bildet dabei die Grenze zwischen der Betriebszentrale und dem öffentlichen Raum. Sie hält einerseits den Park von Störungen durch Verkehr und Lärm des Betriebsgeländes frei, und gewährleistet dahinter jedoch einen ungestörtem und reibungsloser Betrieb. Da die Betriebsflächen komplett versiegelt sein werden, hat die Grünfläche zusätzlich die Funktion einer Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben.

Planungsrecht

Für das Gebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben wird nach den Kriterien des Einfügens in die bauliche Umgebung beurteilt. Es ist angestrebt die SÖR-Betriebszentrale nach §34 BauGB (Innenbereich) zu genehmigen.

Zeitliche Umsetzung

Durch den Zwang zuerst den Wertstoffhof zugunsten der Betriebszentrale zu verlagern, um mit der Baumaßnahme beginnen zu können und die schwierige Suche nach einem Standort für die KfZ-Zulassungsstelle für LKW, hatte sich die Planung verzögert. Nach intensiver Suche konnte erst 2018 ein geeigneter Ersatzstandort für den Wertstoffhof an der Uffenheimer Straße gefunden werden. Dieser wird aktuell geräumt und wird ab 2022 als Wertstoffhof zur Verfügung stehen. Damit ist der Weg frei für die bereits 2008 beschlossene Umsetzung der SÖR-Betriebszentrale. Mit den Baumaßnahmen soll 2022 begonnen werden.

Fazit

Der Zusammenschluss von Einrichtungen von SÖR an zentraler Lage ist der richtige Weg um den städtischen Betrieb effizient und zukunftsgerichtet führen zu können. Die städtebauliche Figur hat die Jury 2012 überzeugt und der Entwurf wurde seither überarbeitet und optimiert. Der Beschluss des Rahmenplans bildet die Grundlage, um über die letzten fehlenden Grundstücke verfügen zu können und die Planung umzusetzen. Der Umzug von SÖR Einrichtungen an den Pferdemarkt macht den Weg frei für eine Wohnbauentwicklung auf dem westlichen Bereich der SÖR Flächen südlich des Marienbergparks.