

Betreff:
Branntwein Areal, Ergebnis des Realisierungswettbewerbs

Bericht

Ausgangssituation

Das Areal der ehemaligen Monopolverwaltung für Branntwein wurde in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg von der WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH erworben. Zusätzlich konnte das noch fehlende östliche Grundstück zwischen Thumenberger Weg, Bahnlinie und Unterführung von der wbg erworben und in die Entwicklung integriert werden.

2019 fand ein breit aufgestellter Planungs- und Beteiligungsprozess statt. Im Ergebnis wurde ein integrierter Rahmenplan erarbeitet, der dem Stadtplanungsausschuss zur Genehmigung vorgelegt wurde. Nach dem einstimmigen Beschluss bildet dieser die Grundlage für die zukünftige Bebauung. Durch das integrierte, in der Verwaltung abgestimmte Konzept, und das geplante weitere Vorgehen der Grundstückseigentümerin konnte auf die Durchführung des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4644 verzichtet werden. Aus diesem Grund wurde es im November 2019 vom Stadtplanungsausschuss eingestellt.



Rahmenplan vom Stadtplanungsausschuss 2019 beschlossen

Bild: morphologic

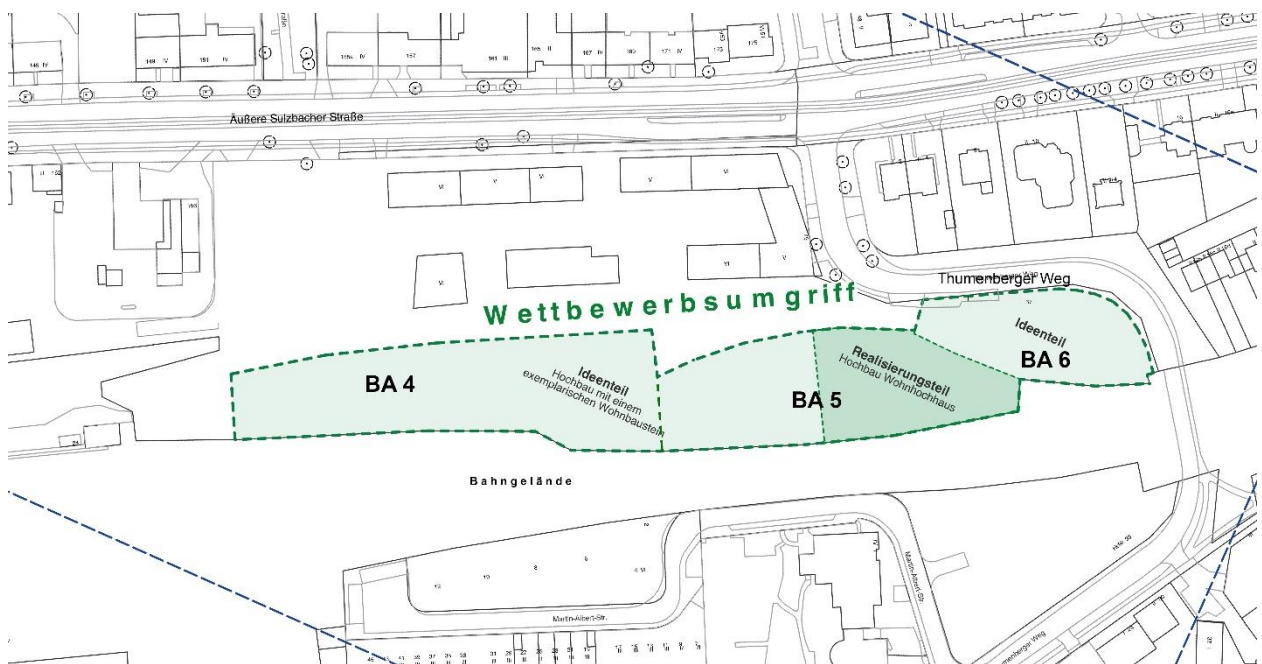
Für das Bau Feld an der Äußeren Sulzbacher Straße wurde von der wbg nach den Vorgaben des Rahmenplans eine Wohnbebauung mit 180 einkommensorientiert geförderten Wohnungen (EoF) geplant und 2020 ein Bauantrag eingereicht. Das zentrale Gebäude wird erhalten und renoviert, um auch an die Baugeschichte des Areals zu erinnern. In dem Gebäude werden vor allem soziale und kulturelle Nutzungen untergebracht werden.

Auf Grund der hohen Bau- und Bewohnerdichte kommt den Öffentlichen Räumen eine besondere Bedeutung zu. Grün- und Platzflächen sollen in diesem Quartier, wie auch die notwendigen Verkehrsräume, als „Lebensräume“ geplant werden. Die knapp verfügbaren Flächen sind hochwertig nutzbar, bezogen auf den menschlichen Maßstab, zu gestalten.

Der Grundstückseigentümer im westlichen Anschluss entlang der Äußeren Sulzbacher Straße, konnte ebenso für die Entwicklung gewonnen werden. Um einen integrierten Einzelhandel mit darüber liegenden Wohnungen zu schaffen, wurde 2020 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. In der Jursitzung am 15.10.2020 konnte sich die Arbeit des Nürnberger Büros Baum-Kappler Architekten durchsetzen.

Realisierungswettbewerb

Für die Bauabschnitte BA4 – BA6 direkt an der Bahnlinie hat die wbg Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (ein Tochterunternehmen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen) 2020 einen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil ausgelobt und dazu 15 Architekturbüros aus Deutschland und Österreich eingeladen. Aufgabe war die Planung von Wohnungen, einer Kindertagesstätte und wenigen Räumen für Gewerbe und Dienstleistungen auf Grundlage des Rahmenplans. Der Fokus lag dabei auf dem Bauabschnitt (BA 5-Ost) mit dem Hochhaus. Es sollte ein urbanes, gut erreichbares Stadtquartier mit lebendigen öffentlichen Räumen und modernen Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse entstehen.



Der Umgriff für den Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil

Bild: MT2 Architekten

Am 04.03.2021 kam die Wettbewerbsjury unter dem Vorsitz von Amandus Samsøe Sattler zusammen und kürte aus den 14 abgegebenen Arbeiten das Büro Auer Weber Architekten BDA, München, zum Wettbewerbssieger. Die Verfasser schlagen ein 18-geschossiges Hochhaus und sieben Wohngebäude mit jeweils sechs Geschossen vor. Damit steht fest, wie die Bauabschnitte 4-6 aussehen werden.



1. Preis Auer Weber Assoziierte, München /Modell

Bild: MT2 Architekten

Das Urteil der Jury zum 1. Preis:

*„Die Verfasser*innen entwickeln geschickt die städtebaulichen Vorgaben aus dem Rahmenplan weiter. Eingänge markieren richtiger Weise den ost-west-verlaufenden Erschließungsweg. Von dort wird eine mittige Erschließung mit einem Doppeltreppenhaus (zwei Fluchtwege) nach Süden zu einer Gemeinschaftszone durchgesteckt. Dies ermöglicht eine gute interne Belichtung und hält die angenehm proportionierten polygonalen Höfe von Feuerwehruzufahrten frei. Positiv hervorzuheben ist zudem deren Belebung durch den südlichen lärmschützenden Abschluss mit Balkonen. Einfache Grundrisslösungen arrondieren das Lärmschutzkonzept, Pufferräume sind möglich.*

Die Gewerbeeinheiten und die Kita liegen gut. Die ostorientierten Balkone können die Freiflächen von den kalten Fallwinden des Wohnhochhauses zumindest im Ansatz schützen. Das Mobilitätskonzept ist nachgewiesen, Fahrradstellplätze und Müll liegen bis auf beim Wohnhochhaus praktikabel und gut integriert am Hauseingang.

Die grünen Höfe und die Option auf eine grüne Dachterrasse auf dem Wohnturm versprechen neben den internen gemeinschaftlichen Erschließungsräumen der sechsgeschossigen Wohnbausteine ein attraktives versiegelungsarmes Wohnumfeld.

Das Wohnhochhaus ist gut proportioniert und weist mit seiner leicht asymmetrischen Stellung auf die Umlenkung des Thumenberger Weges hin. Auch von Süden liegt der Hochpunkt richtig. Die wohlproportionierten Baukörper werden über eine feine Profilierung unprätentiös gegliedert und versprechen so eine zeitlose elegante Anmutung.

Die Grundrisse sind in ihrer Struktur klar aufgebaut, sind insbesondere beim Wohnhochhaus ausgesprochen effektiv.

*Mit Vorschlägen zur Hybridbauweise aus mehreren Konstruktionsmaterialien liefern die Verfasser*innen einen wertvollen Vorschlag zur Nachhaltigkeit. Dies vor allem auch, weil der Vorschlag nicht nur die Fassaden, sondern auch die Geschossdecken betrifft.*

Insgesamt greift der Entwurf das Wesen des städtebaulichen Rahmenplanes auf, kann hinsichtlich Klimaschutz und Nachhaltigkeit überzeugen und scheint wirtschaftlich in Erstellung und Unterhalt zu sein. Die Überführung in eine architektonische Struktur ist vielversprechend.“



1.Preis Auer Weber Assoziierte, München / Wohnhochhaus Nordfassade, Ostfassade

Bild: Auer, Weber

Die Wettbewerbsarbeiten waren in den Schaufenstern des Offenen Büros des Stadtplanungsamtes, Lorenzer Straße 30, vom 08.03.21 bis 16.03.21 zu sehen.

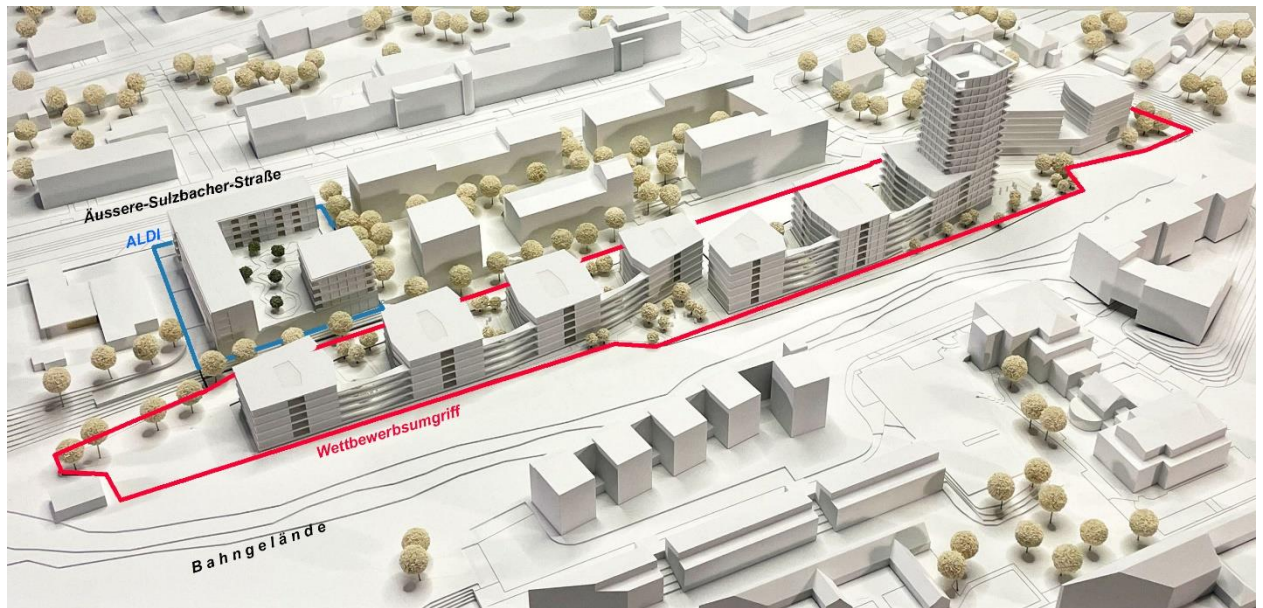
Auf der Webseite der wbg Nürnberg können alle Arbeiten dauerhaft angesehen werden:

<https://wbg.nuernberg.de/bauprojekte/wettbewerbe/>

Zeitliche Umsetzung

Der Abbruch der industriellen Anlagen wurde bereits im Jahr 2020 durchgeführt. Der erste wbg-Bauabschnitt mit der Realisierung des geförderten Wohnungsbaus an der Äußeren Sulzbacher Straße soll 2022 begonnen werden.

Bezüglich des hier vorgestellten Teilbereichs beabsichtigt die wbg den Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs mit der vertieften Planung zu beauftragen. Aus heutiger Sicht wird mit einem Baubeginn 2025 gerechnet, da auf dem angrenzenden Baufeld bis 2025 EOF-Wohnungen gebaut werden



1. Preis Auer Weber Assoziierte, München /Modell / 300 Wohnungen werden hier entstehen Bild: MT2 Architekten

Fazit

Der Wettbewerb hat gezeigt, dass der 2019 vom Stadtplanungsausschuss beschlossene Rahmenplan eine solide Grundlage für die Gebietsentwicklung darstellt. Mit dem städtebaulichen Wettbewerb wurde nun auch die Neuentwicklung der letzten Bausteine des ehemaligen Branntwein-Monopol Areals konkretisiert. Der hier vorgestellte Siegerentwurf von Auer Weber Architekten BDA, München war im Übrigen bei der fachlichen Beurteilung durch das Umweltamt eine der favorisierten eingereichten Planungen.

Es wird ein urbanes Quartier mit hoher Dichte mit rund 300 Mietwohnungen entstehen. Der 1. Preis nimmt die Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans, die von zahlreichen Fachleuten, dem Bürgerverein, den Nachbarn und der Verwaltung erarbeitet wurden, fast vollumfänglich auf. Das Hochhaus bildet einen starken städtebaulichen Akzent, der weithin sichtbar sein wird und der Umgebung eine neue Ausrichtung geben kann. Die Wettbewerbsgewinner haben es verstanden, den Rahmenplan geschickt in bauliche Strukturen zu übersetzen. Es wird ein Wohnquartier entstehen, dass den künftigen Bewohnern eine hohe Wohnqualität bietet, sich städtebaulich einfügt und auch die Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllt.