

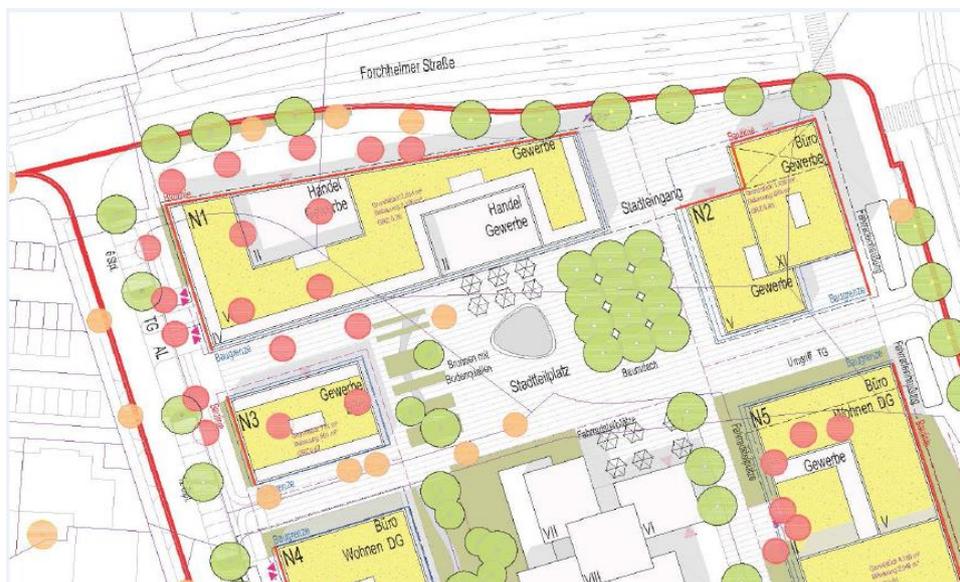
**Betreff:**  
**Eingeladener Realisierungswettbewerb "Neue Mitte Thon", Ergebnisse**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

2016 hat das Stadtplanungsamt einen offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Areal an der Erlanger - und südlich der Forchheimer Straße durchgeführt. Ziel war die Entwicklung einer städtebaulichen Idee, die stadträumliche Qualität aufweist und die Erlanger Straße in das Stadtgefüge integriert. Schwerpunkt bildete dabei das städtische Areal der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife mit dem P&R-Parkplatz, für das eine bauliche und freiraumplanerische Lösung mit Situierung eines Stadtteilplatzes mit Aufenthaltsqualität erwartet wurde. Es war ein städtebauliches Gesamtkonzept, das im Zusammenhang mit der baulichen Weiterentwicklung des südlich anschließenden, nur teilweise bebauten Gewerbegebietes steht, gefordert.

Nach Abschluss des Wettbewerbs „Neue Mitte Thon“ wurde 2017 das Büro ATP München Planungs GmbH, als einer der Preisträger, mit der Erstellung eines Rahmenkonzeptes zur Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses beauftragt. Es erfolgte eine Konkretisierung der Planung, die als Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4653 nun die Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals bildet.



Ausschnitt aus Rahmenplan Neue Mitte Thon

Die städtischen Grundstücke der ehemaligen Wendeschleife und des Parkplatzes wurden im Dezember 2019 von der Stadt mit der Auflage, als Grundlage für eine Bebauung einen Wettbewerb auf der Basis der Rahmenplanung durchzuführen veräußert. Dabei wurde ein Hochpunkt mit bis zu XI Geschossen an der zentral gelegenen Ecke Erlangers/Forchheimer Straße für möglich erachtet. Außerdem soll die künftige Bebauung einen öffentlichen Stadtteilplatz mit Zugängen und dem Platz zugeordnet einen Bürgersaal enthalten. Dies fand Eingang in die Wettbewerbsaufgabe. Der öffentliche Stadtteilplatz und ein Bürgersaal waren wichtige Ergebnisse aus vorangegangenen Bürgerbeteiligungsverfahren.

## Ergebnisse

Der Realisierungswettbewerb wurde vom 29.07. – 23.10.2020 durchgeführt, die Preisgerichtssitzung fand am 09.03.2021 statt. 15 Architekturbüros wurden eingeladen, die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekturbüros war gefordert. 14 Arbeiten wurden abgegeben. Als Beurteilungskriterien wurden das städtebauliche Einfügen, die Funktionserfüllung, die Gestaltung der Gebäude, die Freiflächengestaltung, die Konstruktion, die Wirtschaftlichkeit und die ökologische Nachhaltigkeit zugrunde gelegt. Fünf Arbeiten kamen in die engere Wahl, 4 Preise wurden vergeben. Die Preisträger werden hier vorgestellt.

### 1. Preis:

**RKW Architektur +, Düsseldorf und KRAFT.RAUM. Landschaftsarchitektur**



Blickrichtung Nordosten



Nordfassaden

Aus der Einzelbewertung des Preisgerichtes:

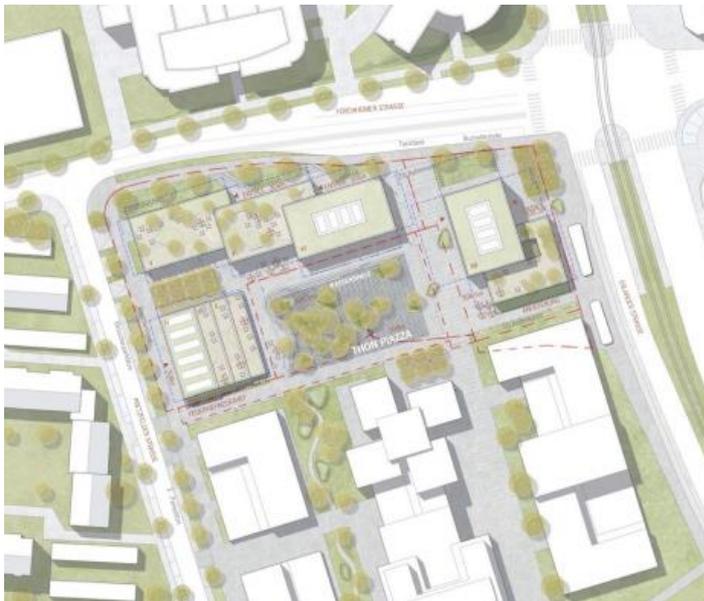
Der Entwurf hält sich an die städtebaulichen Vorgaben und bildet ansprechend große, ortsübliche Kuben entlang der Pretzfelder Straße. Das Hochhaus ist repräsentativ an der Kreuzung zur Erlanger Straße positioniert, wo es auch hingehört. Die Erschließung des Innenbereiches ist von 3 Seiten gegeben und stimmig ins sich und in das Konzept eingefügt.

Der Platz öffnet sich von allen Seiten und bietet Raum für verfeinernde Gestaltung und vielfältige Nutzung. Der Bürgersaal harmonisiert entsprechend gut mit dem Stadteilplatz. Abstufungen in der Fläche könnte man sich durchaus vorstellen, auch um die Versiegelung des Stadteilplatzes zu optimieren.

Das dominierende und verbindende Element der Konzeption sind die Arkaden, welche dem Ort eine individuelle Ausprägung (USP) geben. Bei dieser Konzeption entsteht eine Identität der Neuen Mitte Thon mit einem unverwechselbaren Charakter durch Gestaltung und Belebung. Die Überlagerung der Bogenstruktur und der aufgehenden Konstruktion erschließt sich derzeit noch nicht.

## 2. Preis:

### KSP Jürgen Engel Architekten, München und A24 LANDSCHAFT - Landschaftsarchitektur



Blickrichtung Nordosten



Nordfassaden

Aus der Einzelbewertung des Preisgerichtes:

Der städtebauliche Rahmenplan wird in den Grundzügen berücksichtigt, die Öffnungen sind zum Quartiersplatz grundsätzlich richtig gesetzt. Das Zusammenspiel der gestaffelten und gut proportionierten Baukörper untereinander und im Kontext der angebotenen Frei- und Grünflächen vermag zu überzeugen. Die Ab- oder- je nach Sichtweise – Anstaffelung des südwestlichen Baukörpers zum Hofbereich ist etwas überraschend, im Gesamtkontext aber durchaus stimmig.

Der Platz wird nicht unterbaut, was die Gestaltungsmöglichkeiten deutlich erhöht. Das Angebot locker eingestreuter Baumgruppen, einer Marktplatzsituation, eines Wasserspiels und ein Vorschlag zur Kunst im Öffentlichen Raum könnten einen Beitrag zur Aktivierung des Hofes bieten. Die Wegeführung ist in sich schlüssig und verbindet in großer Selbstverständlichkeit die richtig gesetzten Nutzungen und Zugänge.

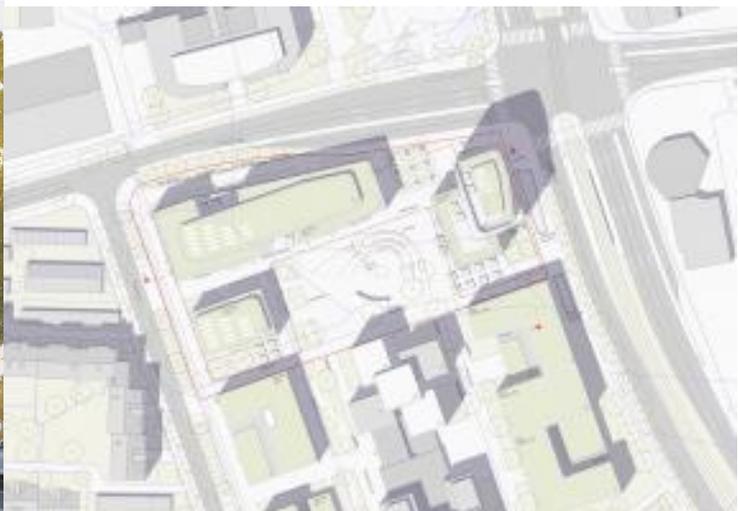
Sehr sensibel durchgearbeitet sind die Vorschläge zur Fassadengestaltung. Hier wird zwischen den Baugruppen differenziert, dennoch entsteht der Eindruck eines zusammenhängenden Ensembles. Der überaus klare Entwurf, das einfache Konstruktionsprinzip und eine gut beherrschbare Statik deuten darauf hin, dass das Bauvorhaben, trotz etwas Mehraufwand in der Fassadengestaltung, auch wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Die Qualitäten der Fassaden erschließen sich beim genaueren Hinsehen. Insgesamt stellt der Entwurf einen qualitätsvollen Beitrag zur Bewältigung der gestellten Entwurfsaufgabe dar und könnte in der Lage sein, dem Quartier Urbanität und Identität zu verleihen.

### 3. Preis:

**ATP München Planungs GmbH und Logo verde Ralph Kulak LandschaftsArchitekten**



Blickrichtung Nordosten



Nordfassaden

Aus der Einzelbewertung des Preisgerichtes:

Der Entwurf orientiert sich an den Vorgaben des Rahmenplans. Drei gut gesetzte Baukörper bilden maßstäbliche Übergangs- und Binnenräume. Insbesondere der baumbestandene Auftaktplatz an der Kreuzung erzeugt gute Blick- und Wegebeziehungen. Der Zugang zum Platz aus Nordwesten hingegen kann nicht überzeugen, weil er aufgrund der großen Gebäudetiefe des nördlichen Riegels zu weit von der Forchheimer Straße entfernt und unmittelbar neben der Tiefgaragenzufahrt liegt. Die den Platz umgebenden Gebäudekanten erzeugen einen maßstäblichen Raum im Inneren des Quartiers.

Die zurückhaltenden Formen der Baukörper werden positiv bewertet. Insbesondere die schlanke Wirkung des Hochhauses in Richtung Norden kann überzeugen. Die Gestaltqualität der Fassaden wird kontrovers diskutiert.

### 3. Preis: gruber + Kleine-Kraneburg Architekten, Frankfurt a.M. und Wewer Landschaftsarchitektur



Südwestfassade Hochhaus



Nordfassaden

Die Jury würdigt den klaren und geradlinigen städtebaulichen Abschluss der Neuen Mitte Thon nach Norden hin und die Intention der zusammenhängenden Gestaltidee der über Kolonnaden kommunizierenden Gebäude. Die wohlproportionierte Gliederung und Staffelung der einzelnen Häuser

fügt sich ausgesprochen gut in die Umgebung ein und vermittelt eine angenehme Ruhe in der heterogenen Umgebung. Die Materialitäten werden in ihrer Anmutung und Konstruktion gewürdigt, nur bezüglich ihrer Funktionalität hinterfragt, was die Schattierungselemente betrifft.

Die schlichte Gestaltung der Freianlagen und deren Multifunktionalität bezüglich Bespielung mit Marktflächen aber auch zur Regenwasserrückhaltung wird positiv bewertet, der hohe Versiegelungsgrad ist jedoch nicht nachvollziehbar. Im Nordosten wird die architektonische Verbindung, das Dach am Stadieneingang, als zu hermetische Geste zum Kreuzungsbereich diskutiert, eine großzügigere Vorzone im Kreuzungsbereich wird dagegen vermisst. Das westliche Zugangstor an der Pretzfelder Straße wird ebenfalls kontrovers bewertet, da die Nutzbarkeit der Überdachung und der darüber liegenden Büroeinheit von einigen Jurymitgliedern kritisch gesehen wird.