

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4535 "Kohlenhof" für ein Gebiet südlich der Kohlenhofstraße,
westlich der Steinbühler Straße und nördlich der Bahnlinie
Fortschreibung Rahmenplan „Masterplan Kohlenhof Areal“
Vorstellung Bauvorhaben „IKON“ und „Güterwerk“
Beschluss über das weitere Vorgehen**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Areal des ehemaligen Kohlenhofs ist Bestandteil der Rahmenvereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG, der Grundstückseigentümerin Aurelis Real Estate GmbH & Co KG (Aurelis) und der Stadt Nürnberg. Entsprechend der Rahmenvereinbarung wurde 2006 für das Gebiet ein Bebauungsplan - Verfahren eingeleitet, um so eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung zu gewährleisten.

Die durch das Bebauungsplangebiet führende neue Kohlenhofstraße ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens Frankenschnellweg.

Auf Grundlage des 2010 beschlossenen Rahmenplans Stpl/2-05-2010 sollte das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. Auf Grund der zeitlichen Verschiebung des Planfeststellungsverfahrens Frankenschnellweg/Neue Kohlenhofstraße wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch in seiner Priorität zurückgestellt.

Ende 2016 entschied sich die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), ihren neuen Hauptstandort am Kohlenhof zu bauen. Die Planungen für die GfK entsprachen den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4535 und das Bauvorhaben konnte gemäß § 34 BauGB genehmigt werden.

Auf Grundlage dieser neuen Entwicklungen im Kohlenhofareal, wie die Ansiedlung GfK, der geplante neue Standort für die Feuerwache 3 und der Entfall des Busbahnhofs, wurde durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro West 8, zusammen mit Aurelis und der Stadtverwaltung, 2017 ein neuer Masterplan erarbeitet.

Die bereits im Bebauungsplan-Verfahren definierten städtischen Zielvorgaben wurden fortgeschrieben und um neue Erkenntnisse und Planungsvorstellungen ergänzt.

Der Masterplan wurde 2017 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen.

Nachdem das Hauptquartier der GfK fertiggestellt wurde und die Sanierung des Bestandsgebäudes Hauptgüterbahnhof / „Kohlektiv“ derzeit durchgeführt wird, hat Aurelis 2020 begonnen, für zwei weitere Baufelder eine konkrete Hochbauplanung zu entwickeln.

Die damit verbundenen Konkretisierungen und Anpassungen des Masterplans sowie weitere Fortschreibungen – im Wesentlichen im Bereich zwischen neuer und alter Kohlenhofstraße – sollen nun als weitere Entwicklungsgrundlage beschlossen werden.

Die nachfolgend beschriebenen konkreten Hochbauvorhaben der Aurelis wurden zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität jeweils unter Durchführung von konkurrierenden Mehrfachbeauftragungen unter je vier geeigneten Architekturbüros entwickelt. Die jeweilige Auswahl des Siegerentwurfs fand unter Beteiligung der Stadtplanung einvernehmlich statt, beim größeren Projekt, dem „Ikon“ erfolgte die Vorstellung im Baukunstbeirat.

Planung

Baufeld 1 – Bauvorhaben „IKON“

Aurelis / Steidle Architekten / West 8

Aurelis führte 2020 eine konkurrierende Mehrfachbeauftragung mit vier Architekturbüros für das östliche Baufeld an der Steinbühler Straße durch, um ein geeignetes Konzept für das Auftaktgebäude des Kohlenhofareals zu entwickeln.

Städtebauliche Situation

Die städtebauliche und freiraumplanerische Planung von West 8 sieht eine Abfolge großmaßstäblicher Blöcke zwischen der neuen Kohlenhofstraße und den südlich gelegenen Gleisanlagen vor, deren östlicher Abschluss ein Hochpunkt mit 17 Geschossen bildet. Dieses markiert an der Steinbühler Straße, Richtung Innenstadt orientiert, den Zugang zu dem neuen Bürostandort auf dem ehemaligen Bahngelände.

Dem abschließenden Baufeld zwischen Park und Steinbühler Straße kommt somit besondere stadträumliche Bedeutung zu, welche seine eigenständige, skulpturale Ausprägung begründet. Die Öffnung des Blocks nach Norden zur Innenstadt, und die Fortführung der Baufluchten der nördlich angrenzenden Quartiere in die Geometrie des Neubaus verankert das Haus im städtischen Kontext. Gleichzeitig wird ein neuer, urbaner, öffentlich zugänglicher Stadtraum angeboten, welcher eigenständige Adressen abbilden kann und gleichzeitig eine attraktive fußläufige Verbindung von der S-Bahn Haltestelle über den neuen Kohlenhof zur Innenstadt ermöglicht.

Hochpunkt

Die städtebauliche Entwicklung am Kohlenhof liegt an einem wichtigen zentralen Verkehrsknotenpunkt Nürnbergs. Hier treffen sich sowohl die abknickende neue Kohlenhofstraße als auch die in West-Ost-Richtung verlaufende großmaßstäbliche Bahntrasse.

Gleichzeitig zweigen an dieser Stelle zwei S-Bahn Linien nach Süden und Südwesten von der Hauptbahntrasse ab.

Die wesentlichen, profilüberragenden Gebäude in Nürnberg liegen direkt an oder in unmittelbarer Nähe dieser Verkehrsachse. Vorgeschlagen wird nun ein 17-geschossiges Gebäude, welches der besonderen Lage an der Kreuzung wichtiger Verkehrsadern mit einem markanten Auftritt gerecht werden soll.

Die geplante Gebäudehöhe von 63,50 m steht sowohl in Bezug zum nordwestlich gelegenen Plärrer Hochhaus, als auch zu den südlich gelegenen Siloanlagen, und markanten Schornsteinen welche Höhe zwischen 70 m und 125 m aufweisen.

In weiterer Entfernung markiert der im Osten liegende 135 m hohe Business- Tower an der Ostendstraße die Hauptverkehrsader, im Westen übernimmt dies das 80 m hohe Kraftwerk beziehungsweise der etwas abgerückt stehende Fernsehturm.

Nutzung, Freiflächen und Öffentlichkeit

Im Bereich der Erdgeschosse soll ein differenziertes Nutzungsangebot für eine breitere Öffentlichkeit vorgesehen werden. Hier finden sich Flächen für Gastronomie, Cafés, für kleineren Einzelhandel und für eine Mobilitätsstation, die u.a. Angebote für Car,- und Bikesharing in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn anbieten kann.

Zum Gebäude gehört außerdem eine neu entstehende Grünfläche (Projektname „Kohlenhofgarten“) und der neue Quartiersplatz (Projektname „Steinbühler Platz“). Der Platz bildet den städti-

schen Auftakt und hat – auch in Verbindung mit den geplanten Erdgeschossflächen – das Potential, das neue urbane Zentrum des Quartiers zu werden. Die öffentlich zugängliche Grünanlage hingegen macht mit attraktiven Aufenthaltsbereichen und vielen Bäumen ein einladendes Angebot an Beschäftigte aber auch an die Bewohner der angrenzenden Gebiete. Weiterhin soll eine gestaltete Wasserfläche den öffentlichen Raum aufwerten.

Durch die teilweise Situierung der Tiefgarage unter dem „Kohlenhofgarten“ wird die Grünanlage nicht von der Stadt übernommen und bleibt in privater Hand. Durch eine noch abzuschließende Dienstbarkeit wird gewährleistet, dass die Flächen öffentlich zugänglich sind und genutzt werden können.

Ein von Aurelis erstelltes Mobilitätskonzept für das Baufeld 1 „Ikon“ ist derzeit in Prüfung.

Gestaltung und Fassade

Die geringfügige Auskragung der oberen sechs Etagen stärkt die Ausrichtung des Turms hin zur Innenstadt bzw. Burg. Die differenzierte Turmfassade verleiht dem Gebäude seine eigenständige Prägung.

Den in unmittelbarer Nachbarschaft (GfK-Gebäude) verwendeten unterschiedlichen Ziegelfassaden wird eine weitere Variation dieses Materials in Farbe und Textur hinzugefügt.

Bauvorhaben „Güterwerk“

Aurelis / Baum Kappler Architekten

Für dieses Projekt wurden vier Architekturbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung mit der Konzeptfindung für das „Güterwerk“ beauftragt. In Folge wurden Baum Kappler Architekten zusammen mit Adler & Olesch Landschaftsarchitekten mit den weiteren Architektenleistungen beauftragt, inzwischen liegt die Vorplanung (Leistungsphase 2 gem. HOAI) vor.

Gebäude und Städtebau

Bei dem Neubau des Bürogebäudes „Güterwerk“ handelt es sich um ein sechsgeschossiges, mit zwei Ebenen unterkellertes Gebäude mit Büroflächen in allen oberirdischen Geschossen. Im Erdgeschoss können weitere gewerbliche Nutzungen wie z.B. Gastronomie, Läden oder Showrooms untergebracht werden.

Das Baufeld des „Güterwerks“ liegt zwischen dem siebengeschossigen Parkhaus der GfK und dem sog. „Kohlektiv“, ein bestehendes Büro- und Lagergebäude aus den 60er Jahren, das derzeit von der Aurelis umgebaut und einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Bedingt durch die Höhenentwicklung der Nachbargebäude wird der Neubau des „Güterwerks“ abweichend von den bisherigen Vorgaben des Rahmenplans 6-geschossig vorgeschlagen.

Die Freianlagen gliedern sich in öffentliche, halböffentliche und private Außenräume. Die Grünflächen flankieren den Neubau. Es werden Räume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Basis der Gestaltung bildet die Planung von Adler & Olesch Landschaftsarchitekten. Im Süden wird der gebäudeflankierende Teil mit Mulden und Hügeln modelliert und zusätzlich mit Terrassenbereichen, die den jeweils zugehörigen Erdgeschoßeinheiten zugeordnet sind, gestaltet.

Fassadenkonzept

Die Fassade des Neubaus soll als Stahlbetonfertigteilfeassade ausgeführt werden, um das Konzept „Güterwerk“ zu stärken und Reminiszenzen zum ehemals ausschließlich gewerblichen

Standort aufzunehmen. Das flexible „Regal“ aus Stützen und Riegelementen nimmt Fensterelemente im Grundraster von 1,35m auf. Im Erdgeschoss öffnen sich raumhohe Verglasungen zum Freibereich.

fortgeschriebener Rahmenplan

Veränderungen im Rahmenplan ergeben sich zur Fassung von 2017 hinsichtlich des Entfalls des Busbahnhofs und einer nun dort vorgesehenen Bebauung. Diese kann erst nach Ausbau der neuen Kohlenhofstraße umgesetzt werden und soll dann in ähnlicher Weise konkretisiert und weiterentwickelt werden.

Die Zahl und Standorte der Bäume entlang der neuen Kohlenhofstraße entspricht nun der Planung in Planfeststellung. Auch die Lärmschutzwand am Südende des „Steinbühler Platzes“ ist enthalten. Ein Übergang über die neue Kohlenhofstraße ist an dieser Stelle nicht möglich. Weitere Baumstandorte, entlang der alten Kohlenhofstraße müssen im Fortlauf noch überprüft werden. Auch die Darstellung der Flächen und Zufahrten, die zukünftig der Feuerwehr dienen sollen, kann noch nicht als abgeschlossen betrachtet werden.

Aktuell wird ein Nachtrag zum Erschließungsvertrag zwischen Aurelis und SÖR verhandelt, in dem auch Dienstbarkeiten zur öffentlichen Nutzung der Grünbereiche Eingang finden werden.

Im Rahmen einer Beteiligung der maßgeblichen Fachdienststellen zum Rahmenplan, wurden Belange angesprochen, die in der weiteren Bearbeitung der Bauvorhaben und Erschließungsplanung berücksichtigt werden können.

so z.B. Klimaanpassungsmaßnahmen

Aus klimatischer Sicht ist die Verwendung heller Farben und Materialien mit einem besseren Albedo-Wert von Vorteil. Dies bezieht sich nicht nur auf die Fassadengestaltung, sondern auch auf die Verwendung der Bodenbeläge bei der Platzgestaltung.

Hinsichtlich des Wasserspiels am „Steinbühler Platz“ sind Bodenfontänen zu empfehlen, sowie ein zusätzlicher Trinkbrunnen.

Eine Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik sind anzustreben. Grundsätzlich sind die Dächer der Gebäude sowie die Überdeckung der Tiefgarage als Retentionsdächer für Niederschlagswasser auszubilden. Versickerungsfähige Bodenbeläge u.a. im Bereich des „Steinbühler Platzes“ sollten Anwendung finden.

Kosten

Die Stadt hat im Rahmen des GfK-Baus mit Aurelis einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Im Nachtrag zu diesem Erschließungsvertrag werden die Kosten für die Interimsererschließung der Bauvorhaben geregelt.

Die Kosten der Interimsererschließung werden von Aurelis getragen.

Die Übernahme weiterer Kosten und Lasten (Dienstbarkeiten), die u.a. aus Grundstücksabtretungen und des Straßenausbaus entstehen können, soll durch Abschluss weiterer entsprechender vertraglicher Vereinbarungen zwischen Aurelis bzw. mit dem Gemeinschaftsunternehmen und der Stadt, gesichert werden.

Fazit

Um weiterhin eine städtebaulich hochwertige Entwicklung für das Gesamtareal des Kohlenhofs zu gewährleisten, wurde der Masterplan vom 09.03.2017, Büro West 8, fortgeschrieben und auf die aktuellen Bauvorhaben konkretisiert. Auf Basis des vorliegenden Rahmenplans „Masterplan

Kohlenhof Areal“ vom 19.03.2021, soll die Weiterentwicklung des Areals Kohlenhof weiter erfolgen und der Rahmenplan beschlossen werden.

Um Planungssicherheit zu bekommen, benötigt Aurelis für die Beauftragung der Genehmigungsplanung einen AfS-Beschluss.

Unter Maßgabe der Lösungen zu den Einzelthemen in Rahmen von Bauanträgen, können Genehmigungen nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt werden.

Erforderlichenfalls soll das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4535 auf Grundlage der konkretisierten Planungsziele/Rahmenplan „Masterplan Kohlenhof Areal“, 19.03.2021, fortgeführt werden.