

Betreff:

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späßh-Straße / Ergebnisse

Bericht

Ausgangssituation

Das Areal Ecke Hainstraße/ Wilhelm-Späßh-Straße war ursprünglich mit den Verwaltungsgebäuden des ehemaligen fränkischen Überlandwerks bebaut. Diese bestanden aus einer Blockrandbebauung mit zurückgesetzten Attikageschoss und einem Hochhaus mit 13 Geschossen als baulichem Akzent. Die KIB als Vorbesitzerin hatte zuvor Bebauungsstudien entwickelt und sich die Baumasse über einen genehmigten Bauvorbescheid gesichert. Das Projekt, welches den Erhalt und die Aufstockung des N-Ergie Hochhauses und eine 6-geschossige Blockrandbebauung vorsah, wurde im Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg behandelt. In den Jahren 2019/20 wurden die Gebäude des Blockrandes abgebrochen, das Hochhaus und das Gebäude an der Wilhelm-Späßh-Straße aber stehen gelassen. 2021 gingen die Grundstücke in den Besitz des Investors, der bpd bauwfonds immobilienentwicklung, über.

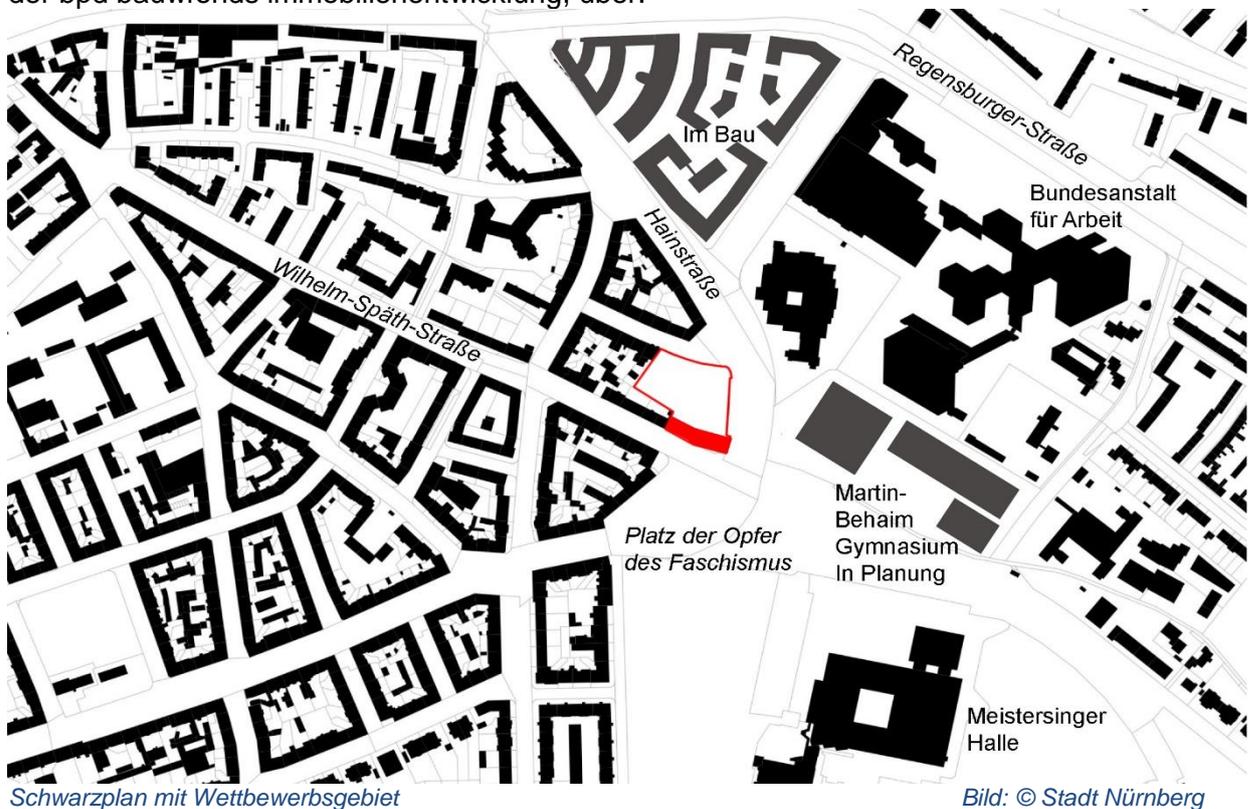


Bild: © Stadt Nürnberg

Planungs- und Baurecht

Das Areal liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es existieren Baulinienpläne nach §30 Abs.3 BauGB, welche Baugrenzen und Baulinien darstellen. Vorhaben werden nach dem Gebot der Einfügung nach §34 BauGB in Verbindung mit §30 Abs.3 beurteilt. Der Bestand vor dem Abbruch 2020 hatte mit einer Geschoßflächenzahl von rund GFZ 4.1 bereits eine relativ hohe Dichte.

Der Vorbesitzer hatte 2017 einen Bauvorbescheid mit einem Bebauungsvorschlag beantragt, welcher eine höhere Baumasse als der abgerissene Bestand der ehemaligen Überlandwerke enthielt. Dieser Antrag wurde 2018 genehmigt. 2020 wurde ein weiterer Antrag auf Bauvorbescheid für die Aufstockung des N-Ergie Hochhauses auf 19 Stockwerke gestellt, der 2021 genehmigt wurde. Das bestehende Hochhaus der N-Ergie als städtebaulicher Akzent bedeutet eine planungsrechtliche Vorprägung für einen Hochpunkt westlich der Hainstraße.

Die beiden Vorbescheide zusammen ergeben eine Geschossfläche von rund 23 600 m² und eine Geschossflächenzahl von rund GFZ 4.6.

Baukunstbeirat

Der Vorbesitzer hatte Vorprojekte zur baulichen Entwicklung und Verdichtung im Baukunstbeirat vorgestellt zuletzt in öffentlicher Sitzung am 28.11.2019. Auszug aus dem Protokoll:

„Der BKB ist der Auffassung, dass bei Hochhausprojekten in prominenten Stadtlagen grundsätzlich die Durchführung von Wettbewerbsverfahren zu fordern ist. Denn jedes Hochhaus muss, in wesentlich höherem Maße als ein Gebäude in der Reihe, einen besonderen Beitrag zum öffentlichen Raum leisten.“

Baulandbeschluss

Für den Umfang der bisher baurechtlich gesicherten Baurechte auf der Grundlage der genehmigten Bauvorbescheide kann der Baulandbeschluss nicht angewendet werden. Mit der Stadt wurde vereinbart, dass für die darüberhinausgehenden Flächen der Baulandbeschluss, der 30% einkommensabhängig geförderte Wohnungen vorsieht, angewandt werden soll. Zusätzlich soll auf dem Grundstück eine Kindertageseinrichtung entstehen. Wie die im Baulandbeschluss festgelegten Grünflächenbedarfe umgesetzt werden, ist noch nicht ausgehandelt.

Wettbewerb

Im Januar 2022 wurde entsprechend der Empfehlung des Baukunstbeirates ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Ziel des Wettbewerbs war die Neubebauung des Areals mit einer Wohnbebauung. Es sollten Lösungsvorschläge zur Bebauung mit wirtschaftlichem und qualitätsvollem Geschosswohnungsbau für freifinanzierte Eigentumswohnungen und geförderte Mietwohnungen, kleinen Gewerbeeinheiten und einer Kindertageseinrichtung eingereicht werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf Aspekte wie Ökologie, Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit gelegt werden. Der Erhalt und die Sanierung des Hochhauses war als wünschenswerte Möglichkeit formuliert. Zehn Teams aus Architekten/Stadtplanern mit Landschaftsarchitekten waren eingeladen, Vorschläge einzureichen. Der Wettbewerb wurde durch das erfahrene Nürnberger Büro MT2 Architekten hervorragend vorbereitet und betreut.

Am 29. April 2022 konnte das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Barbara Engel über die zehn eingereichten Arbeiten entscheiden.

Dem Preisgericht gehörten neben Vertretern der bpd an:

- Prof. Barbara Engel, Architektin und Stadtplanerin, Karlsruhe, Mitglied Baukunstbeirat
- Peter Dürschinger, Architekt, Fürth
- Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
- Prof. Amandus Samsøe Sattler, Architekt, München
- Gerhard Wirth, Architekt, Nürnberg
- Siegfried Dengler, Leiter Stadtplanungsamt

Fachlich unterstützt wurde das Preisgericht von:

- Dr. Matthias Fuchs, Energie und Nachhaltigkeit, ee concept, Darmstadt
- Prof. Wolfgang Sorge, Schallschutz, Ingenieurbüro, Nürnberg
- Thomas Herbert, Brandschutz, Oehmke+Herbert Planungsgesellschaft, Nürnberg

Am Ende vergab die Jury einstimmig zwei zweite und einen dritten Preis.

- | | |
|----------------|--|
| 2.Preis | Gräßel Architekten, Erlangen
WGF Landschaftsarchitektur, Nürnberg |
| 2.Preis | Blauwerk Architekten GmbH, München
grabner, huber, lipp, landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbB,
Freising |
| 3.Preis | steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München
mahl gebhard konzepte PartG mbB, landschaftsarchitekten, München |

2. Preis **Gräbel Architekten, Erlangen**
WGF Landschaftsarchitektur, Nürnberg

Auszug aus dem Jurybericht:

Die Verfasser weichen mit ihrer Blockrandfigur vom Straßenraum der Hainstraße deutlich zurück, stärken damit das Alleinstellungsmerkmal des ehemaligen N-Ergie Hochhauses in den umliegenden Stadtraum und bieten so einen weiteren Freiraum in der Abfolge der öffentlichen Plätze entlang des grünen Bandes an der Hainstraße.

Der 6-geschossige Blockrand erhält darüber hinaus eine deutliche Akzentuierung in Form eines weiteren Hochpunktes zur Baaderstraße hin und stärkt damit die städtebauliche Haltung des Entwurfes.



2.Preis Gräbel Architekten, Erlangen / Modell

Bild: MT2 Architekten



2. Preis Animation vom Platz der Opfer des Faschismus

Bild: Gräbel Architekten, Erlangen

Die beiden hohen Häuser sind in ihrer differenzierten Höhenentwicklung und Ausrichtung städtebaulich angemessen und vertretbar und zeigen in ihrer Anmutung einen feinsinnigen räumlichen Dialog. Baumaßstab und Körnung des Gesamtkonzeptes sowie die dezente Aufstockung des bestehenden N-Ergie Hochhauses finden großen Anklang im Preisgericht.

Einhergehend mit dem Verlust an bebaubarer Grundstücksfläche wird jedoch auch kontrovers in der Jury diskutiert, ob ein weiterer öffentlicher Freiraum den Verlust von zusätzlich realisierbarem Wohnraum aufwiegen kann. Auch die Frage der Angemessenheit eines weiteren Grünraumes und seine Qualität (Verlärmung) werden diskutiert.

Die angebotenen allseitigen Durchwegungen der Sockelzonen sind schlüssig aus dem Freiraumkonzept entwickelt, Cafeteria und Kleingewerbenutzungen sind an den öffentlichen Plätzen und Straßenräumen angeordnet und werden als wertvolles Angebot für die Belebung der Erdgeschosszone und damit den öffentlichen Stadtraum begrüßt. Die Kita befindet sich im nördlichen Bereich mit Zugang von der Baaderstraße mit unmittelbar zugeordneten und übersichtlichen Freibereichen im Innenhof.

Die begrünten Gemeinschafts-Dachgärten des Blockrandes stellen dabei eine sinnvolle Kompensation der reduzierten Innenhofflächen dar.

Zum Mobilitätskonzept werden keine weiteren Aussagen gemacht. Angeboten werden eine 2-geschossige Tiefgarage mit nördlicher Zufahrt an der Baaderstraße sowie dezentral angeordnete Fahrradstellplätze, teilweise in den Untergeschossen.

Die Erschließung und Andienung der ausnahmslos in den Obergeschossen angeordneten Wohnbereiche liegen übersichtlich und gut auffindbar zu den umliegenden Platz- und Straßenräumen.

Die Konzeption der Wohnungstypologien gehen vorzugsweise von Mehrspanner-Erschließungen mit durchgesteckten Wohnungen in Nord-Süd und Ost-West Richtung aus. Die angebotenen Wohnqualitäten werden positiv beurteilt, wenn auch einige Wohnungen nicht den Flächenvorgaben entsprechen und hinsichtlich Barrierefreiheit und Möblierbarkeit noch zu überprüfen wären.

Die Ausbildung und Anmutung der Fassaden mit ihren – an diesem Ort – vielschichtigen Anforderungen, sind konsequent aus den Wohngrundrissen entwickelt, ansprechend und nachvollziehbar.

Mit dem Erhalt und der Umnutzung des N-Ergie Hochhauses weisen die Verfasser den richtigen Weg für ein zukunftsweisendes und ökologisches Stadtquartier. Die vorgeschlagenen Eingriffe in die Konstruktion und Deckenaufbauten zeigen lichte Wohnraumhöhen auf, welche genügend Möglichkeiten für weitere haustechnische und sicherheitstechnische Optimierungen in Aussicht stellen. Der Einsatz von PV- Flächen an Fassaden ist energetisch nachvollziehbar und wird begrüßt.

Die von der Hainstraße zurückgesetzte Bebauung trägt positiv, wenn auch nur gering, zum aktiven Lärmschutz bei. Durch die geschlossene Randbebauung wird ein lärmgeschützter Hof geschaffen. Nur bei den Blockrändern werden Lärmschutzgrundrisse angeboten, womit in diesen Bereichen ein angemessener Schallschutz erreicht wird. Die semitransparenten Verglasungen der Balkone sind für einen angemessenen passiven Schallschutz und Herstellung von weniger beschallten Freibereichen geeignet. Die in den Hochhäusern angebotenen passiven Schallschutzmaßnahmen, verglaste Balkone, werden angeboten aber nicht genauer dargestellt.

Aus sicherheitstechnischer Sicht wäre anzumerken, dass vorbeugende Maßnahmen, sowie brandschutztechnische Lösungsansätze für das Hochhaus in Holzbauweise nicht nachgewiesen wurden. Dies gilt ebenfalls für wirksame Löschmaßnahmen mit bisher nicht dargestellten gesicherten Rettungswegen und Feuerwehruzugängen.

Insgesamt bietet der Entwurf mit dem verantwortungsvollen Umgang mit dem Baubestand und einer hochwertigen städtebaulichen Adressbildung eine hervorragende Lösung für die gestellte Aufgabe, der jedoch den Nachweis schuldig bleibt, die Wohnflächenvorgaben der Auslobung erfüllen zu können.

2. Preis **Blauwerk Architekten GmbH, München**
grabner, huber, lipp, landschaftsarchitekten, Freising

Auszug aus dem Jurybericht:

Der Neubau des Wohnquartiers an der Baader-/Hain-Wilhelm-Späth-Straße zeichnet sich durch die städtebaulich angemessene, differenzierte Maßstäblichkeit und Körnung und die moderate Höhenentwicklung im Kontext der umliegenden Wohnbebauung aus. Die gelungenen Anschlüsse an die bestehende Blockrandbebauung, die nachvollziehbare gelenkartige Überleitung, sowohl zu der Hochhausbebauung im Süden und Norden, sowie zum gemeinschaftlich gut nutzbaren ruhigen Binnenraum, der auch als geeignete öffentliche Nord/Süd Wegeverbindung fungiert, werden von der Jury sehr positiv gewürdigt.



2. Preis: Blauwerk Architekten GmbH, München

Bild: MT2 Architekten



2. Preis, Blauwerk Architekten GmbH

Bild: Blauwerk Architekten

Die kammartig ausgebildete Bebauung im westlichen Teil, in der sich Kita und geförderte Wohnungen befinden, wird als zu dicht empfunden und verspricht nicht die erwartete Wohn- und Freiraumqualität. Zwar sind die Hauseinheiten gut strukturiert und auch von der Ausrichtung gut mit durchgesteckten Nord-/Südwohnungen geplant, jedoch sind damit auch ein hoher Erschließungsaufwand und eine Vielzahl von Aufzügen notwendig, was im Bau und im Betrieb zu erhöhten Aufwendungen führt. Vereinzelt finden sich Schlafräume im Erdgeschoss an neuralgischen Ecken, wie beispielsweise zur Tiefgarageneinfahrt, was negativ bewertet wird. Die besondere Geometrie führt in Teilen zu ungünstigen, schwer möblierbaren und bisweilen zu kleinen Räumen.

Die facettenreiche Baukörperverschränkung reagiert gut, aber nicht immer nachvollziehbar auf unterschiedliche städtebauliche Anforderungen. Unterschnitt und Rücksprung beim Hochhaus im Süden werden als förderlich für die Platzbildung am Platz der Opfer des Faschismus gewertet. Auch der Rücksprung der vier Obergeschosse des Hochhauses führt zu einer angenehmen Streckung der Proportion der Südfassade und eröffnet eine Terrasse als Freiraum. Die Fassadengestaltung wird durch ein kräftiges horizontales Element und vorgesetzten Gläsern beim Hochhaus klar und abwechslungsreich gestaltet. Allerdings wird bemängelt, dass durch die Auskragungen der horizontalen Bänder möglicherweise Verschattung der PV-Fassadenelemente entstehen könnten. Die Fassaden der Blockrandbebauung dagegen wirken sehr schematisch und karg.

Der öffentliche Innenhof wird als Gewinn für Bewohner und Durchwegende gesehen. Die Freibereiche der Kita hingegen werden als Restgrün beurteilt. Die Freiräume auf den Dächern sind gelungene zusätzliche Freiflächen mit Aufenthaltsqualität, wobei die Aufenthaltsqualität auf der Dachfläche auf dem Hochhaus mit 20 Geschossen angezweifelt wird. Mit intensiver Begrünung und aufgeständerter Photovoltaik wird den Ansprüchen an Reaktionen auf die Klimaveränderung nachgekommen.

Die Jury bedauert die Entscheidung des Verfassers, alle Gebäude abzureißen und weist darauf hin, dass der Verlust an Ressourcen auch nicht mit einer Holzhybridbauweise ausgeglichen werden kann. Positiv wird bewertet, dass es auch Möglichkeiten gibt, Photovoltaik an den Fassaden zu verwirklichen, und so ein sichtbares Zeichen für den Versuch einer Kompensation der CO₂ Emissionen auf dem Weg zu einer klimaneutralen Entwicklung des Gebäudes zu erreichen.

Die Blockrandbebauung wirkt ausreichend als aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz der hofseitig orientierten Wohnungen. Die überbauten Öffnungen wirken sich nur geringfügig bezüglich der Schallübertragung aus. Die als passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehenen Loggien können für die freie Lüftung der Wohnungen herangezogen werden und bilden mit den beweglichen Verglasungen Freibereiche, die vor Lärm geschützt werden. Die angebotenen Prallscheiben vor den offenbaren Fenstern sind wegen der geringen Schallschutzwirkung und der eingeschränkten freien Lüftung als passive Schallschutzmaßnahme nicht geeignet.

Vorbeugende Maßnahmen gegen die Ausbreitung von Feuer und Rauch wurden nicht nachgewiesen und schlüssige brandschutztechnische Lösungsansätze für die Holzbauweise und die Fassadenbegrünung sind nicht erkennbar. Gesicherte Rettungswege im Hochhaus sind nicht vorhanden, da die erforderlichen Kriterien der Hochhausrichtlinie nicht eingehalten sind. Wirksame Löschmaßnahmen im Hochhaus sind nicht möglich, da kein gesicherter Zugang für die Feuerwehr im Hochhaus besteht.

Insgesamt wird der Beitrag als differenziertes und umsetzbares Neubauprojekt gelobt, das sich angemessen im Stadtraum positioniert – jedoch mit der großen Einschränkung der verlorenen Ressourcen durch die Tabula Rasa auf dem Gelände des ehemaligen Energiehochhauses.

3. Preis **steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München**
 mahl gebhard konzepte PartG mbB, landschaftsarchitekten, München

Auszug aus dem Jurybericht:

Der Entwurf behält mit dem Bestandsturm den Hochpunkt und entwickelt ihn, ergänzt durch eine Art Rucksack weiter. Der Blockrand wird zu allen Seiten geschlossen, einzelne Zähne

ergänzen die Form nach Innen. Durch die Neubauten wird der Bestand in selbstverständlicher Weise ergänzt, das neu entstandene Ensemble fügt sich sehr gut in den vorhandenen stadträumlichen Kontext ein.



3.Preis, steidle architekten

Bild: MT2 Architekten



3.Preis, steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München

Bild: steidle Architekten

Die Turmfassade bietet mit ihrer klar gerasterten und stringenten Struktur ein vornehmes wie gleichzeitig durch die vorgesetzten Balkone lebendiges Erscheinungsbild. Diese Hochwertigkeit mit entsprechender Adressbildung wird jedoch nicht durchgängig erreicht. Im Gegensatz zu den gestalterisch ansprechenden Fassaden, die sich zum Blockinneren richten, verbleiben die Fassaden der ergänzten Blockränder entlang der Hainstraße und Baaderstraße schematisch. Begrüßt werden von der Jury die klare räumliche Ordnung des Entwurfs sowie der vielfältige Umgang mit den Freiräumen. Der Innenhof bietet mit seiner Größe einen wohlthuend großen privaten Rückzugsraum sowie geschützten Freibereich für die Kita. Ein fußläufiger Weg durch

den Innenhof verbindet den Platz der Opfer des Faschismus mit der Baaderstraße. Die Dachgärten sind intensiv begrünt und dienen allen Bewohnern als Frei- und Aufenthaltsbereich. Alle Flächen dienen als Retentions- und Regenwasserrückhaltebecken. Die Balkone am Turm erhalten Pflanztröge. Die zur Hainstraße orientierten Erdgeschosszonen mit Gewerberäumen und kombinierte Wohn-/ Atelierräume werden als wertvolles Angebot vom Preisgericht begrüßt, wobei das Wohnen in diesem Bereich als kritisch eingeschätzt wird. Die Wohnungen sind von sehr unterschiedlicher Qualität. Im Turm finden sich sehr gute Grundrisse. Der Neubau ist sehr tief, hochgradig verschachtelt und in vielen Bereichen schlecht belichtet. Inwiefern hier interessante Wohngrundrisse mit gesunden Licht- und Wohnverhältnissen hergestellt werden können, bleibt unklar.

Für das Hochhaus fehlen schlüssige Antworten zum Brandschutz bei der Verwendung von Holz in der Konstruktion der Gebäudeergänzung sowie zur Fassadenbegrünung. Die Freihaltung des Innenhofes von Flächen für die Feuerwehr wird begrüßt. Holzbau in der Blockrandbebauung ist in naher Zukunft vermutlich baurechtskonform. Die Funktionalität des Treppenhauses im Hochhaus wird in Frage gestellt.

Der Erhalt des Hochhauses sowie die Belegung der Bestandsfassade mit PV-Elementen wird begrüßt. Die intensive Begrünung der Dächer und das Prinzip der Schwammstadt werden befürwortet, allerdings bleibt die Nutzung etwas diffus. Hier wäre eine intensivere Auseinandersetzung wünschenswert gewesen. Die Großbäume auf den Dächern werden als ein reizvolles Angebot begrüßt.

Mit dem Eingriff in das Treppenhaus, dem Gesamterhalt und Ergänzung wird ein sehr hoher planerischer und gesamtwirtschaftlicher Aufwand betrieben. Die ausgelobte Wohnfläche wird nicht ganz erreicht. Durch die geschlossene 8-geschossige Blockrandbebauung wird ein sehr großer Teil der Wohnungen hoforientiert angeordnet und aktiv vor Schallimmissionen geschützt. Für die nach Norden und Osten angeordneten Wohnungen des Blockrandes werden schalldämmende Fassaden zur Straßenseite und lärmgeschützte Innenhöfe mit freien Lüftungsmöglichkeiten angeboten. Der Minderung der Schallübertragung zwischen den Wohnungen über die Innenhöfe muss Beachtung geschenkt werden. Die vor den Wohnungen des Bestandshochhauses baulich ergänzten Loggien sind geeignet, um für den passiven Schallschutz herangezogen werden, sofern Verglasungen vorgesehen sind. Ein Hinweis der Verfasser hierzu fehlt.

Die Arbeit wird stadträumlich von der Jury als überaus passfähig und hinsichtlich des Erhalts und der Weiterentwicklung des Bestandes als wertvoller Beitrag gesehen, der jedoch Schwächen in der Grundrissausbildung aufweist.

Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfahl der Ausloberin, mit den Verfassern der mit den beiden zweiten Preisen ausgezeichneten Entwürfe in einen Dialog zu treten und diese weiter zu konkretisieren, um eine endgültige Entscheidung treffen zu können, welcher Entwurf realisiert werden soll.

Weiteres Vorgehen

Das Ziel des Investors ist es das Baurecht im Rahmen des §34 BauGB in Verbindung mit §30 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Die beiden zweiten Preise bewegen sich im Bereich einer Geschossfläche von knapp unter 24 000 m² und einer Geschossflächenzahl von rund GFZ 4.50.

Eine Geschossfläche von knapp unter 24 000 m² hatte sich der Vorbesitzer bereits über genehmigte Vorbescheide gesichert.

Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes lässt der Investor die Preise überarbeiten, mit dem Ziel, die Geschossfläche zu steigern, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen, die ökologischen Aussagen zu vertiefen und den Brandschutz zugunsten des Erhaltes des bestehenden Hochhauses zu konkretisieren.

Im weiteren Verfahren wird sich zeigen, ob einer der überarbeiteten Entwürfe nach §34 BauGB genehmigungsfähig ist oder ob ein Bebauungsplanverfahren erst das entsprechende Baurecht schaffen muss. Die Sicherung von Leistungen gemäß Baulandbeschluss in Verbindung mit bestehendem und künftigen Planungsrecht wird Bestandteil der Verhandlungen mit der Stadt Nürnberg sein.