Beilage

Betreff:
Neue Mitte Boxdorf – Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil

Entscheidungsvorlage

Ausgangslage
Mit dem Ziel, eine Wohnbebauung zu entwickeln, konnte sich die Alpha Gruppe im Zentrum von Boxdorf einige zusammenhängende Grundstücke im Umfang von ca 30 000 m² sichern. Ein Teil der Grundstücke ist noch in der Hand einer Erbengemeinschaft, die sich mit der Alpha Gruppe zusammengetan hat. Es ist geplant, dort Wohnen und ergänzende Nutzungen zu realisieren.
Der Investor lud im März 2022 Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern ein, an einem Städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil teilzunehmen. Der Wettbewerb wurde durch das erfahrene Büro mt2 Architekten Stadtplaner nach den Regeln für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vorbereitet und begleitet.
Am 15.07.2022 tagte eine zehnköpfige Jury unter der Leitung von Prof. Volker Staab und urteilte über die neun eingegangenen Entwürfe. Mitglieder der Jury waren weitere Fachleute der Fachrichtung Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur, Vertreter der Stadt Nürnberg, des Investors und der Erbengemeinschaft sowie die Vorsitzende des Baukunstbeirates.



Luftbild Boxdorf Mitte mit dem Wettbewerbsumgriff Bild: Stadt Nürnberg, Geodaten Bay. Vermessungsverwaltung

Am Ende vergab die Jury einstimmig drei Preise:

1.Preis	ArchitekturWerkstatt Vallentin, München mit SIMA I BREER Landschaftsarchitektur, Wintertur und Raum8vier, Winterthur
2.Preis	ARGE super future collective / Johannes Kappler Architektur, Nürnberg mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg
3.Preis	GRUNWALD Architektengesellschaft, Berlin mit TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung, Berlin

Der 1. Preis überzeugte die Jury durch die ausgewogene Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten, durch die eine qualitätsvolle Abfolge von wohl proportionierten Plätzen entsteht. Auch die Funktionen der Kirchweih können gut auf den verschiedenen Freiräumen verteilt werden. Ergänzt wird der Entwurf durch ein Jugendbüro, Dienstleistungsflächen, Gastronomie und einen Nahversorger.

1.Preis ArchitekturWerkstatt Vallentin, München
mit SIMA I BREER Landschaftsarchitektur, Wintertur und Raum8vier, Winterthur



1. Preis ArchitekturWerkstatt Vallentin Lageplan *Bild: ArchitekturWerkstatt Vallentin*

Jurybeurteilung:
Städtebauliche Grundidee und Merkmal dieser Arbeit ist die qualitätsvolle Abfolge von wohl dimensionierten Plätzen. Sie bilden das Herz der neuen Ortsmitte von Boxdorf. Den Auftakt in das Quartier bildet der Kirschbaumplatz an der Boxdorfer Hauptstraße, der beiderseitig von Gebäuden mit öffentlichen Einrichtungen begrenzt wird und sich zur Boxdorfer Hauptstraße hin öffnet. Weiter nach Süden über eine Engstelle, die durch eine bewusste Baukörpersetzung entsteht, gelangt man auf den zweiten Platz, den Marktplatz. Dieser wird westlich von der bestehenden Fabrikhalle begrenzt. Diese verleiht dem Platz eine individuelle und attraktive Platzkante. Hier denken die Verfasser die Markthalle zu verorten, die sich in ihrer Länge zum Platz offen oder geschlossen orientieren kann. Ein historisches Zitat italienischer Städte mit ihren historischen offenen Markthallen, die zur vielfältigen Nutzung einladen. Der Marktplatz weitet sich in Richtung Süden auf und wird so zum Hauptplatz des Quartiers, der wiederum von der alten Ziegelei begrenzt wird.

Positiv bewertet wird die ausgewogene Mischung aus Bestandsgebäuden und wohl proportionierten Neubauten entlang der Plätze. Generell positiv zu bewerten ist der Erhalt der historischen Bausubstanz und die geschickte Integration in das städtebauliche Konzept. In der alten Ziegelei sind die Flächen für die Jugendarbeit untergebracht, gemischt mit Gewerbe und Gastronomie lässt auch diese Nutzung eine unterjährige Belebung des Hauptplatzes erwarten.

Als Pendant der alten Ziegelei bieten uns die die Verfasser einen neuen sechs geschossigen Neubau an. Das sogenannte „Hohe Haus“ beherbergt das Betreute Wohnen in allen Geschossen. Im Erdgeschoss orientiert sich der Speisesaal zum Platz, was auch unter dem Jahr eine zusätzliche Nutzung für den Platz erwarten lässt. Geschosswohnungsbau und betreutes Wohnen ergänzen die Nutzungsvielfalt an diesem öffentlichen Raum.



1.Preis ArchitekturWerkstatt Vallentin / Platz an der Boxdorfer Hauptstraße Bild: ArchitekturWerkstatt Vallentin

Das übrige Quartier ist geprägt von einem bunten Mix unterschiedlicher Baukörperformen, unterschiedlicher Größe und Dachformen die durch Ihre Anordnung jedoch in sich immer wieder kleine qualitätsvolle halböffentliche Innenhöfe als Gemeinschaftsflächen für die Bewohner schaffen. Auch gelingt es den Verfassern mit den Neubauten an die privaten Grundstücke gute Anknüpfungspunkte zu schaffen und so einen gelungenen wohl dimensionierten Übergang zum Bestand zu generieren.



1.Preis Die alte Ziegelei wird Jugendtreff Bild: Vallentin

Positiv gesehen wird auch die durchgängige Mischung innerhalb der Gebäude unterschiedlicher Wohntypologien, Reihenhaus und Geschosswohnungsbau und Wohnformen von gefördert und frei finanziert.
Eine weitere freiräumliche Qualität für das Quartier bildet das von den Verfassern benannte „Grüne Band“. Eine Abfolge aus Grün- und Wasserflächen, die sich im Norden von der Boxdorfer Hauptstraße nach Süden zur Thomas-Dehler-Straße durchzieht. So kann eine attraktive und gute Vernetzung auch für den Fußgänger erwartet werden. Nicht verstanden wird, warum hier der vorhandene Baumbestand nicht erhalten wird. Der Erhalt wäre in einer weiteren Bearbeitung zu prüfen.

2.Preis ARGE super future collective / Johannes Kappler Architektur, Nürnberg
mit Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg



2. Preis superfuture collective / Lageplan *Bild: superfuture collective*

Jurybeurteilung:
Boxdorf, ein Dorf? Vorstadt? Zwischenstadt? Jedenfalls ein Ort im Wandel und die Verfasser und Verfasserinnen versuchen eine Antwort zu geben: „eine ausgewogene Balance zwischen dörflichen und urbanen Angeboten, differenzierte, aneignungsoffene, sozial inklusive Räume, solitäre Sonderbausteine mit innovativen, flexiblen Wohnkonzepten“. Dieser selbstgesteckte Anspruch scheint in weiten Teilen einlösbar.
Zwei und dreigeschossige Baukörper fügen sich maßstäblich in das Ortsgefüge ein, einzige Höhendominante ist an zentraler Stelle der Kärwabaum. Die Mitte des Quartiers bildet der Festplatz, der im Norden durch eine „Grüne Allmende“ erweitert wird. Diese räumliche Mitte wird durch eine Vielzahl an Funktionen, insbesondere auch Verkehrsfunktionen, wie z.B. das Parken vor dem Supermarkt, angereichert. Vielleicht sind es auch zu viele unterschiedliche Funktionen. Zumindest wird es eine Herausforderung für die Freiflächenplanung sein. Der Ansatz, einen Teil dieser Ortsmitte zu begrünen, wird anerkannt.
Es stellt sich die Frage, ob der Ort hinreichend Nutzungen zu generieren vermag, um die Erdgeschosszonen, die den Platzraum bilden und beleben sollen, zu füllen.
Die Gliederung des Quartiers in fünf angenehm proportionierte Höfe, welche über ein differenziertes Wegenetz verknüpft sind, überzeugt und bietet Potential für eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität. Die zweite, durchgehende Fußgängerachse überzeugt, könnte aber noch etwas stärker herausgearbeitet werden.

Der Vorschlag, die Parkierung innerhalb zweier „Parkscheunen“ oberirdisch zu konzentrieren stellt einen durchaus diskussionswürdigen Ansatz dar, wenngleich die Erschließung, zumindest die des westlichen der beiden Baukörper und der hohe Flächenverbrauch durchaus auch Anlass zu kritischen Fragen geben mag. Sollte aus den „Parkscheunen“, für die im Konzept auch unterschiedliche Nutzungen und Nachfolgenutzungen angedacht sind, aus ökonomischen Gründen simple Parkhäuser in üblicher Fertigteilbauweise werden, wäre das fatal.
Insgesamt überzeugt der Entwurf aufgrund seiner Maßstäblichkeit und seiner Unaufgeregtheit.

---

3. Preis GRUNWALD Architektengesellschaft, Berlin
mit TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung, Berlin



3. Preis GRUNWALD Architektengemeinschaft / Lageplan *Bild: GRUNWALD Architektengemeinschaft*

Jurybeurteilung:
Die Arbeit überzeugt mit einer klaren städtebaulichen Grundstruktur: Um die neue Mitte, den zentralen Platz gruppieren sich drei Quartiere, die mit unterschiedlichen Gebäudetypologien – Terrassenhäuser, Gartenhäuser und Patiohäuser – bespielt werden. Der neue Platz ist gut proportioniert und wird gerahmt im Süden von den Gebäuden der Alten Ziegelei und dem neuen Gemeinschaftshaus an der Boxdorfer Hauptstraße. Das kraftvolle Solitärgebäude wird als prägnantes und adressbildendes Signet begrüßt, es wird jedoch hinsichtlich der Passfähigkeit in den örtlichen Kontext als etwas zu exaltiert und massiv eingeschätzt.
Eine Baumreihe bildet einen angenehmen räumlichen Filter zwischen Fritz-Erler-Straße und Platzbereich. Hinterfragt wird die Positionierung des Kärwabaums im südlichen Bereich des Platzes, auch das Aufstellen des Zeltes auf der befestigten Platzfläche wird als funktional schwierig eingeschätzt. Bezüglich Materialität und Charakter wird der Platz von der Jury als zu

städtisch empfunden. Vor dem Hintergrund der möglichen Nutzung grauer Energie wird der Abriss des Hallengebäudes bedauert.
Die Baufelder in den Teilquartieren sind gut proportioniert. Die Ausbildung besonderer Charaktere durch die Platzierung jeweils einer Gebäudetypologie erscheint unter den Gesichtspunkten der Adressbildung zwar sinnvoll, wird jedoch hinsichtlich der gewünschten sozialen Mischung hinterfragt. Die von den Verfasser*Innen ausdrücklich benannte räumliche Einpassung der neuen Nachbarschaften in den vorhandenen Kontext wird nach Auffassung der Jury nicht durchgängig erreicht.
Die hohe Ausnutzung des Areals mit der Schaffung von 192 Wohneinheiten wird prinzipiell positiv bewertet, jedoch führt die hohe Dichte in Teilen zu ungünstigen Wohnverhältnissen. Insbesondere im nordwestlichen Quartier sind die Innenhöfe zu klein – überdies ist dort der Versiegelungsgrad mit den eingeschossigen Sockelzonen, in denen Stellplätze untergebracht sind, sehr hoch und unter der gewünschten Zielsetzung ökologischen Bauens bedenklich. Die mangelnde Vernetzung der höhenmäßig abgesetzten Innenhöfe mit dem Gesamtquartier wird kritisiert.
Die Intention, eine grüne Wegeverbindung zwischen Alter Ziegelei und Lamergrube herzustellen, wird begrüßt. Auch der Erhalt der Bestandsbäume im Westen und die damit verbundene Schaffung eines kleinen Parks mit Spielangeboten werten das Quartier auf. Die Themen der Nachhaltigkeit und Klimaneutralität sind nicht gelöst.
Insgesamt weist diese Arbeit eine plausible städtebauliche Grundstruktur auf, die jedoch in der Differenzierung der Baufelder und Ausbildung einzelner Baukörper das notwendige Gespür für den besonderen Ort Boxdorf vermissen lässt.

Bürgerwünsche und städtische Belange
Dem Wettbewerb vorausgegangen war eine Bürgerbeteiligung; am 15.09.2021 fand eine vom Investor organisierte Veranstaltung in Boxdorf statt, bei der rund 300 Personen teilnahmen. Die Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Interessenvertretungen wurden aufgenommen und fanden sich weitgehend in der Auslobung wieder. Lediglich die Wünsche nach einem Pflegeheim und einem neuen Standort für die Freiwillige Feuerwehr konnten aus Platzgründen auf den Grundstücken nicht übernommen werden.Die Bedarfe für Seniorinnen und Senioren wurden berücksichtigt: Knapp 5000 m² Geschoßflächen für betreutes Wohnen und Tagespflege sind zur Umsetzung vorgesehen. Auch die Vorgaben der Stadt Nürnberg nach gefördertem Wohnraum, nach einem Jugendbüro, dem Erhalt der Kirchweih, öffentlichen Grünflächen, Begrünung der Baukörper und weitere Aspekte der Klimaanpassung sowie der Umgang mit Regenwasser waren Teile der Auslobung und sind im Siegerprojekt geschickt umgesetzt.
Die Wettbewerbsarbeiten waren vom 19. Juli bis zum 2. August 2022 in der alten Ziegelei in Boxdorf ausgestellt und ermöglichten Bürgerinnen und Bürgern, sich selbst ein Bild von den Qualitäten der Entwürfen zu machen.
Auf der website www.neue-mitte-boxdorf.de stellt der Investor zusätzliche Informationen zum Wettbewerb und zur weiteren Entwicklung zur Verfügung.

Weiteres Vorgehen
Der Entwurf muss in einigen Punkten noch überarbeitet werden. Der Jurybericht gibt bereits einige Hinweise. Die Architekten werden in Abstimmung mit Stadt und Investor einen Rahmenplan erarbeiten, der die Grundlage für die Umsetztung bilden wird. Dabei sollen besonders die Punkte Verkehr, Kinderspielplätze und der Erhalt von Bestandsbäumen genauer untersucht werden. Auch die Dichte soll nochmals auf den Prüfstand, denn die Einfügung in den Bestand von Boxdorf war ein erklärtes Ziel des Wettbewerbs. Es ist geplant den Rahmenplan noch in diesem Jahr dem Stadtplanungsausschuss zum Beschluss vorzulegen. Auf dieser Grundlage soll in die Planung der Gebäude eingestiegen werden.