

Flächenentwicklung nördlich des Rochusfriedhofs

Entscheidungsvorlage

Die N-ERGIE AG möchte den Standort Plärrer schrittweise weiterentwickeln. Im Fokus steht hierbei die Fläche im rückwärtigen Bereich des Verwaltungsgebäudes, die zum Rochusfriedhof orientiert ist. Während der nördliche Teilbereich zunächst als interimswise Parkplatzfläche genutzt werden soll, bietet der südliche Teil die Chance, unter Einbeziehung der heutigen Straße „Beim Rochuskirchhof“ einen kleinen neuen Stadtteilpark (Arbeitstitel RochusPark) zu schaffen, der für Gostenhof einen erheblichen Mehrwert bedeuten würde.



Abbildung 1: Orthophoto im Umfeld des N-ERGIE-Geländes (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zwischen Plärrerhochhaus und Bürokomplex entlang der Südlichen Fürther Straße, dem Städtischen Volksbad, dem ev. Rochusfriedhof sowie der Wohnbebauung entlang der Imhoffstraße befindet sich das Betriebsgelände der N-ERGIE AG. Derzeit sind die rückliegenden Flächen mit eingeschossigen Gewerbehallen und ebenerdigen Stellplätzen bestanden. Die Flächen werden über die Stichstraße „Beim Rochuskirchhof“ und die Imhoffstraße erschlossen.

Parallel zum aktuell gestarteten Rückbau der Bestandsbauten Fuhrpark wird im Zuge einer Altlastensanierung die Entfrachtung der durch die ehemalige städtische Gaswerknutzung bis 1905 im Boden befindlichen Schadstoffe durchgeführt. Die Beräumung erfolgt parallel zur Sanierung des Volksbades. Die Vorbereitungsmaßnahmen sollen die zukünftige Entwicklung einer gemischt genutzten Quartiersbebauung in Verbindung mit Parkraum für Mitarbeitende der N-ERGIE und VAG, Gäste des Volksbades sowie im Quartier wohnende Menschen nachhaltig und der Nähe zur Altstadt entsprechend entwickelt werden. Eine neue öffentlich nutzbare Grünfläche sowie die Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen sollten die bestehenden Defizite an Grün- und Freiflächen im Stadtteil abmildern und das Volksbad sowie die neuen Nutzungen in das Quartier einbinden.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen der Energiewende liegt der Fokus der N-ERGIE jedoch derzeit im Netzausbau im Strom- und Fernwärmebereich. Mittel- bis langfristig

wird jedoch weiterhin eine qualitätsvolle und nachhaltige Quartiersentwicklung auf dem Gelände vorgesehen. Grundlage hierfür soll ein Strukturkonzept bilden, das die Einbindung in den städtebaulichen Kontext gewährleisten soll.

Ziele und Bausteine des Strukturkonzeptes

Bebauung

- Entwicklung eines gemischt genutzten, durchgrüntem und belebten Quartiers (Wohnen und nicht störendes Gewerbe).
- Die zukünftigen Bauflächenpotentiale ziehen sich im Vergleich zur bestehenden baulichen Kante in Richtung Norden zurück, um dadurch öffentlichen Freiraum im direkten Anschluss an den ev. Rochusfriedhof zu schaffen.
- Kurzfristig sollen die Bauflächenpotentiale als Interim für ebenerdige Stellplätze genutzt werden, um die Stellplatzbedarfe der N-ERGIE AG, VAG sowie des Volksbades decken zu können. Dadurch kann eine neue öffentliche Grünfläche zeitlich und räumlich unabhängig von der zukünftigen Quartiersbebauung final hergestellt werden.

Rochuspark

- Herstellung einer neuen, öffentlich nutzbaren Grünfläche im nördlichen Anschluss an den ev. Rochusfriedhof.
- Umsetzung einer baumbestandenen Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten, temporären Aktions- bzw. Improvisationsflächen für Vereine und die Nachbarschaft.
- Inszenierung und Sichtbarmachung des Themas „Wasser und Schwammstadt“ durch Wiederverwendung des Bade- und Dachwassers des städtischen Volksbades (Wasserband, Wasserkunst, Versickerung, Bewässerung etc.).
- Sensible Einbindung und Aktivierung des ev. Rochusfriedhofes.

Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen

- Aufwertung und Stärkung der Achse zwischen der Straße „Beim Rochuskirchhof“ und Imhoffstraße als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in Gostenhof und Richtung Altstadt und Pegnitzau.

Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raumes

- Inszenierung und Aufwertung des 2. Eingangsbereiches des städtischen Volksbades, Einbezug in den RochusPark (Thema Wasser).
- Aktivierung der Erdgeschosszone der neuen Quartiersbebauung im Anschluss an den RochusPark zur Belebung des Quartiers (z.B. gastronomische Nutzungen im Eingangsbereich RochusPark / Imhoffstraße).
- Erhalt bzw. Ergänzung der Straßenbäume entlang der Südlichen Fürther Straße und der Straße „Beim Rochuskirchhof“.
- Entwicklung eines Grünstreifens entlang der Imhoffstraße. Bei Verzicht auf die öffentlichen Stellplätze entlang der Imhoffstraße bzw. Umgestaltung als Längsparker kann zusätzlicher Raum für einen ausreichend breiten Gehweg mit stadtklimatisch wirksamem Grünstreifen geschaffen werden. Der Verlust an Stellplätzen wird mindestens teilweise im Neubau Parkhaus („Quartiersgarage“) als Ersatz eingeplant. Die Stellplätze in der „Quartiersgarage“ werden gegen Gebühr bereitgestellt werden.

Erschließung

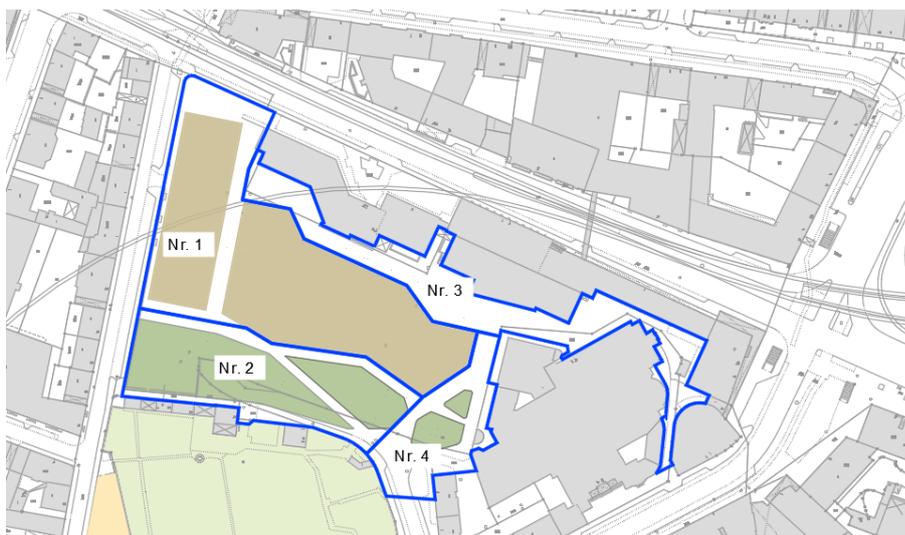
- Verkürzung der bestehenden Stichstraße „Beim Rochuskirchhof“ mit Verlegung der Wendeanlage.
- Erschließung der zukünftigen Quartiersbebauung über die Südliche Fürther Straße zur Entlastung und Aufwertung der Imhoffstraße.
- Gewährleistung der erforderlichen An- und Ablieferungsverkehre N-ERGIE und Volksbad.
- Sicherstellung der Erschließung der Aussegnungshalle sowie der Ver- und Entsorgung des ev. Rochusfriedhofes.

Strukturkonzept



Quelle: N-ERGIE AG

Flächenbilanz Strukturkonzept



Nr. 1	Wohnen / Gewerbe / Parkraum	7.850 m ²
Nr. 2	Grünzug am Rochuspark (einschl. Erschließungsflächen)	4.140 m ²
Nr. 3	Betriebsflächen STWN	3.450 m ²
Nr. 4	Vorbereich 2. Eingang Städt. Volksbad	1.970 m ²

Interimnutzung und Stellplatznachweis

Kurzfristig sollen die Bauflächenpotentiale (Teilfläche Nr. 1) als Interim für ebenerdige Stellplätze genutzt werden, um die Stellplatzbedarfe der N-ERGIE, VAG sowie des Volksbades bis zur Errichtung des geplanten Parkhauses decken zu können. Die öffentliche Grünfläche am Rochusfriedhof (Teilfläche Nr. 2) könnte zeitlich und räumlich unabhängig von der zukünftigen Quartiersbebauung bereits final umgesetzt werden. Derzeit ist die Herstellung von ca. 220 PKW-Stellplätzen plus ca. 120 Fahrradabstellplätzen (einschl. Bestand) vorgesehen. Die Anzahl entspricht einer deutlichen Reduzierung zum bisherigen Bestand an PKW-Stellplätzen (vgl. nachfolgende Tabelle).

	PKW-Stellplätze (STP)	
	Bisheriger Bestand im Plangebiet	Geplant (gesamt)
N-ERGIE AG / VAG	324 STP für Beschäftigte und Dienstfahrzeuge (davon 136 STP Nachweis für Beschäftigte lt. Bescheid 20.02.2008)	191 STP (davon 55 STP für Dienstfahrzeuge)
Städtisches Volksbad		28 STP (vgl. Bescheid 31.05.202)
Zukünftig bei Quartiersentwicklung 20xx		
Neue Wohn- und Gewerbenutzungen		Ca. 50 STP (Annahme reduzierter Stellplatzschlüssel bei ca. 60 WE plus Gewerbeflächen)
Anwohner, Carsharing, Barrierefreie Stellplätze		+ xx STP (nach Bedarf)

Vorgezogene Realisierung eines neuen Parks



Quelle: N-ERGIE AG / GSP

Kennzahlen

Park		
Grundstücksfläche	ca. 4.155 m ²	
davon Entsiegelung	ca. 3.100 m ²	z.T. versiegelte Wegeverbindungen
Eigentum N-ergie heute	2.983 m ²	
Eigentum Stadt heute	1.172 m ²	
Kostenschätzung (netto)	ca. 1,8 Mio. €	ohne Kostenansatz für Altlastensanierung
Förderung	ca. 0,9 Mio. €	Annahme StBauF (s.u.): 60% ff-Kosten
Eigenanteil	ca. 0,9 Mio. €	Aufteilung Stadt / N-ergie noch offen

Vorbereich Volksbad		
Grundstücksfläche	1.970 m ²	
davon Entsiegelung	300 m ²	Entsiegelungsanteil möglichst erhöhen!!
Eigentum N-ERGIE heute	1.217 m ²	
Eigentum Stadt heute	753 m ²	
Kostenschätzung (netto)	ca. 0,8 Mio.€	ohne Kostenansatz für Altlastensanierung
Förderung	ca. 0,4 Mio.€	Annahme StBauF (s.u.): 60% ff-Kosten
Eigenanteil NüBad	ca. 0,2 Mio. €	Vorbereich Volksbad; ohne Kostenansatz für Altlastensanierung
Verbleibendes Delta	ca. 0,2 Mio. €	Übernahme / Aufteilung noch offen

Umsetzung und personelle Ressourcen

Eine Realisierung des Projekts darf nicht zu Lasten anderer geplanter Projekte z.B. des Masterplan Freiraum oder Urbanen Gartenschau gehen. Vorbehaltlich der Finanzierung ist daher denkbar und geplant, dass Nürnberg Bad aufgrund der Abhängigkeit des Bewässerungskonzeptes der neuen Grünfläche die Bauherrnrolle und Projektsteuerung für den neuen RochusPark übernimmt.

Vorgesehener Zeitplan

- **Bis Mitte 2024:** Kurzfristige Umsetzung des Interimparkplatzes mit Herstellung der neuen Grundstückszufahrt über die Südliche Fürther Straße
- **Bis Mitte 2025** bzw. mit Eröffnung Städtisches Volksbad: Herstellung des westlichen Vorbereiches zweiter Eingang Städtisches Volksbad
- **Möglichst zeitnah zur Eröffnung Städtisches Volksbad:** Herstellung des neuen RochusPark
- **Bis 20xx:** Umsetzung Quartiersentwicklung aktuell nicht absehbar

Bereitstellung der Flächen

Die Grünflächen erstrecken sich zum Teil auf heutigem N-ERGIE Grundstück sowie auf städtischen Grund. Die Stichstraße „Beim Rochuskirchhof“ wird verkürzt und deren Wendeanlage in Richtung Südwesten verlegt. Verhandlungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit mit der N-ERGIE sind zu führen, eine Erbbaurechtslösung (30 Jahre +) wird angestrebt.

Finanzierung / Förderung

Für die Umsetzung des RochusPark bzw. der Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, genauso wie für die neue Erschließung des N-ERGIE-Grundstücks und die damit verbundenen Folgekosten (z. B. hinsichtlich der bestehenden Parkplätze) ist die Bereitstellung von Fördermitteln und städtischen Finanzmitteln erforderlich. Am 15.06.2023 wurde ein Projektaufruf im Rahmen des Förderprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlicht. „Förderfähig sind Projekte, die dem Klimaschutz und der Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel zugutekommen. Dabei stehen die Entwicklung und Erhaltung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiräume wie Parks und Gärten besonders im Vordergrund.“ Die Förderung beträgt bis zu 75% der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben (gegenüber 60% / 80% über Städtebauförderung). Dritte können in die Finanzierung einbezogen werden.

Das Programm erscheint passgenau für das Projekt RochusPark. Die Schaffung einer neuen Grünfläche in einem Gebiet mit erheblichem Grünflächendefizit in Verbindung mit einem innovativen, ungewöhnlichen Bewässerungsansatz über behandeltes Brauchwasser des Volksbads erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass das Projekt im Rahmen dieses Programms gefördert werden kann. Projektskizzen müssen bis zum 15. Sept. eingereicht werden.

Die Höhe des verbleibenden Finanzierungsdeltas ist abhängig von der Förderzusage und der Förderhöhe. Dementsprechend ist nach Vorliegen der Förderzusage die Finanzierung über die Erhöhung des Ansatzes für den Masterplan Freiraum sicherzustellen.

Fazit

Die Chance auf einen neuen Stadtteilpark sollte genutzt werden, indem die verschiedenen Interessen und dementsprechend auch unterschiedliche Finanzierungsquellen gebündelt werden:

- Schaffung eines neuen Quartiersparks und Reduzierung des Defizits an öffentlichen Grünflächen in Gostenhof
- Regenwassermanagement und Nutzung des Volksbad-Brauchwassers für den Park
- Entsiegelung von ca. 3.100 qm Fläche als Beitrag zum Boden- und Klimaschutz
- Baumneupflanzungen als Beitrag zum Klimaschutz und zur Hitzeanpassung
- Rückbau von ca. 1.000 qm Straßenfläche und Schaffung einer neuen, attraktiven Wegeverbindung als Beitrag zur Mobilitätswende
- wertige Anbindung des westlichen Volksbad-Zugangs