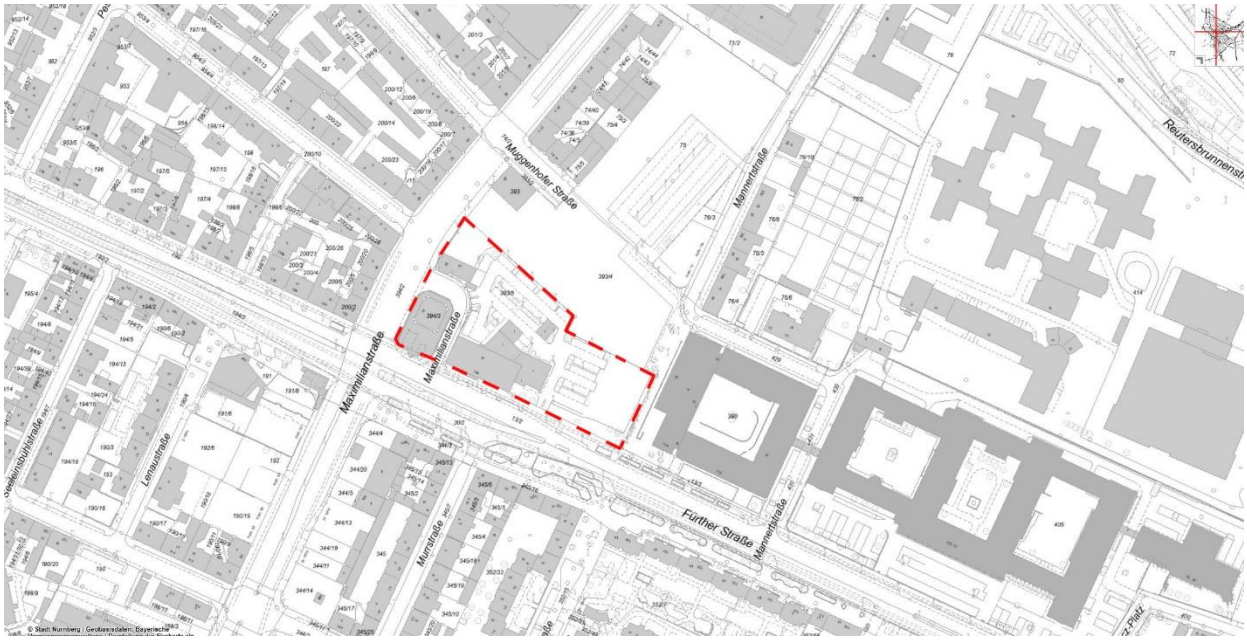
Beilage

Betreff: Wettbewerb Maximilianstraße / Eckdatenbeschluss

Ausgangssituation

Das Areal liegt zentral und gut erschlossen zwischen Fürther Straße, Maximilianstraße und Justizgebäude. Die Gegend hat durch den Neubau von Feuerwache, Strafjustizzentrum und Datev positive Entwicklungsimpulse erfahren. Mit dem Quelle Areal und dem Vorplatz Memorium werden weitere wegweisende Projekte folgen. Vor dem Hintergrund von Wohnraummangel und Gewerbeflächenknappheit ist es naheliegend, das baulich wenig genutzte Gelände hochwertig zu entwickeln. Die VAG und die wbg Nürnberg GmbH haben sich deshalb entschlossen, gemeinsam einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben.



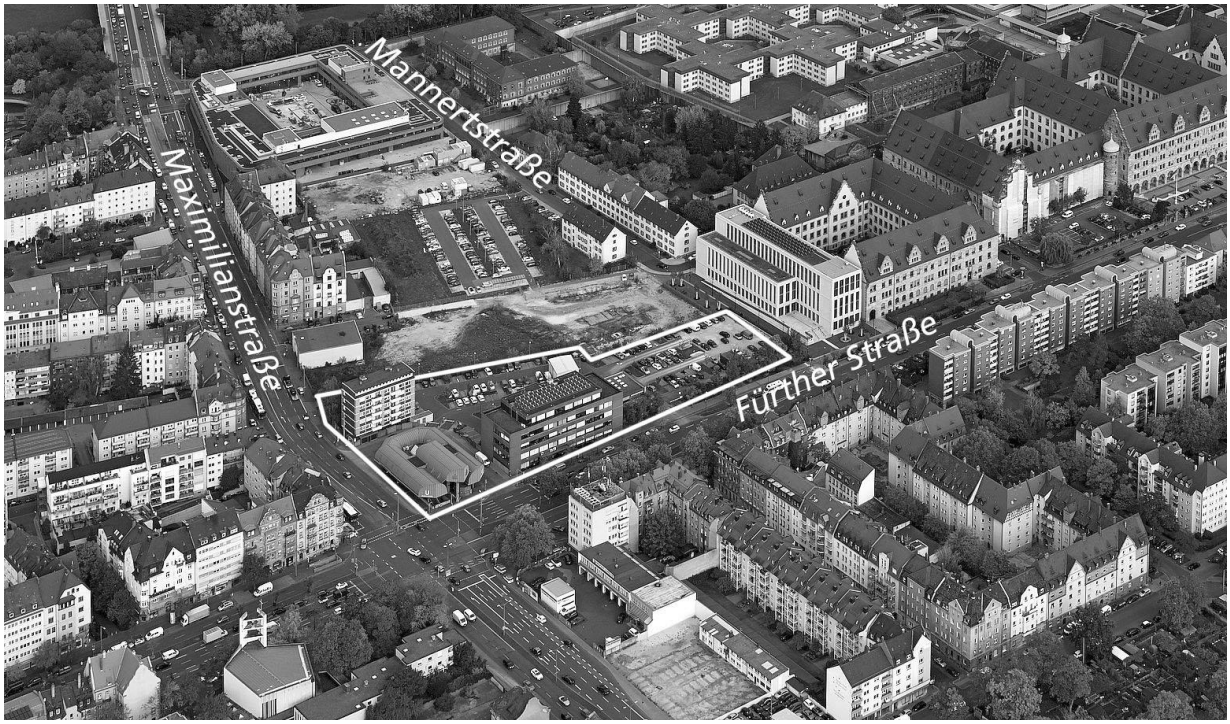
Lageplan Maximilianstraße mit Wettbewerbsgebiet
Bild: Stadt Nürnberg, Geodaten Bay. Vermessungsverwaltung

Die Fläche gehört mehreren Eigentümern, darunter Stadt, Sparkasse, N-ergie und VAG. Das VAG Teilgrundstück ist aktuell mit zwei Gebäuden bebaut, einem viergeschossigen Werkstattgebäude und einem Wohngebäude mit sieben Geschossen, das aktuell für Mitarbeitende genutzt wird. Auf weiten Teilen des Grundstücks sind Stellplätze untergebracht, die gegenwärtig von der VAG genutzt werden. Auf dem Gelände befindet sich schützenswerter Baumbestand entlang der Fürther Straße und vereinzelt an der Maximilianstraße.

Bereits im Vorfeld gab es bei den städtischen Dienststellen eine Bedarfsabfrage für das Areal. Dabei wurden u.a. Bedarfe nach Wohnen, Gewerbeflächen, öffentlichen Grünflächen, einer Kita und Räumen für Bildungs-, Kurs- und Veranstaltungsangeboten genannt. Ebenso wurden Nachbarschaftstreffpunkte und Gesundheitsangebote vorgeschlagen.

Das vorgeschlagene Wettbewerbsgebiet liegt im Stadterneuerungsgebiet Nürnberg Weststadt, welches noch bis etwa 2030 aktiv ist. Das eröffnet der Stadt Nürnberg die Möglichkeit, mit Fördergeldern von Bund und Freistaat Bayern u.a. verstärkt in Plätze, Parks und öffentliche Einrichtungen zu investieren.

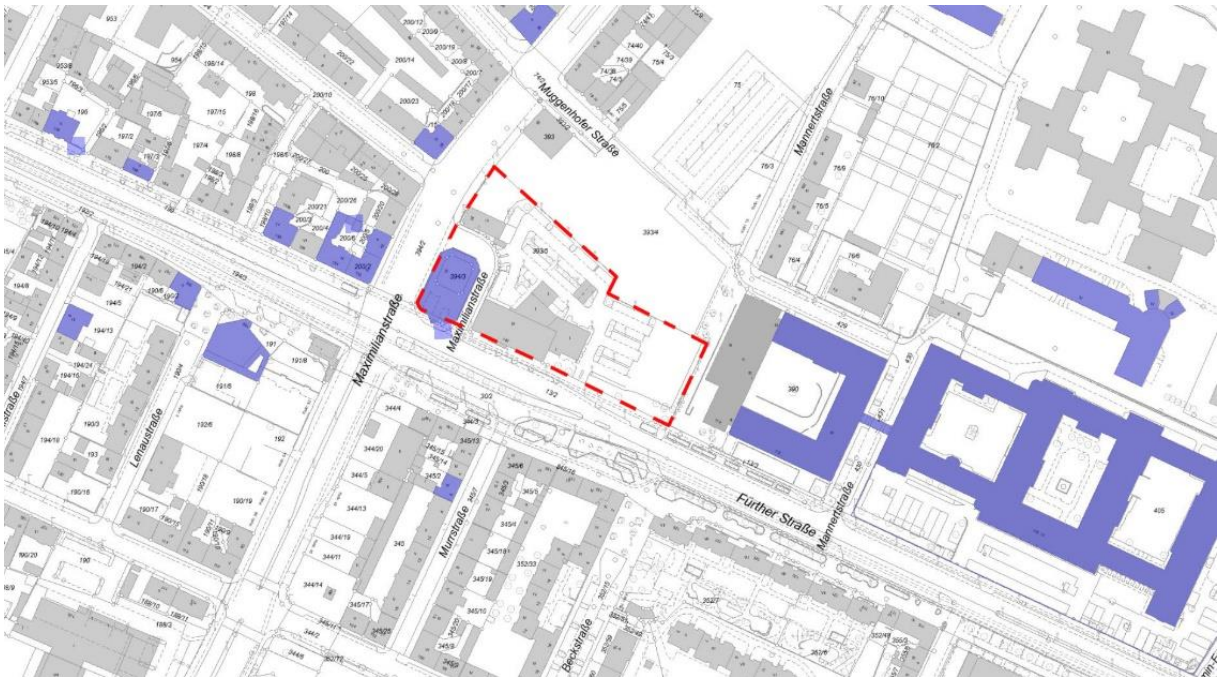
In einer Studie wurden 2023 die Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Verdichtung des Areals untersucht. Ziel der Studie war es, die städtebaulichen Optionen auszuloten, eine angemessene bauliche Dichte und öffentliche Grün- und Freiflächen zu finden.



Das Wettbewerbsgebiet an der Kreuzung Fürther-/Maximilianstraße Luftbild: Stadt Nürnberg

Planungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines einfachen Bebauungsplans, der straßenbegleitende Bebauung vorsieht. Art und Maß der Bebauung richten sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entlang Fürther Straße und Maximilianstraße ist fünf bis sechsgeschossig. Sofern ein Bebauungsvorschlag nur bestehendes Baurecht ausnutzt, kommt der Baulandbeschluss nicht zur Anwendung.
Auf dem Wettbewerbsgrundstück befindet sich das Baudenkmal der ehemaligen Sparkasse mit markanten Tonnendächern aus den frühen 1980er Jahren. Im Umfeld des Wettbewerbsgrundstücks sind mit dem gründerzeitlichen Gericht und gründerzeitlichen Wohngebäuden weitere Denkmäler zu finden.



Baudenkmäler entlang der Fürther Straße im Umfeld des Wettbewerbsgebietes
Bild Stadt Nürnberg, Geodaten Bay. Vermessungsverwaltung

Justizareal

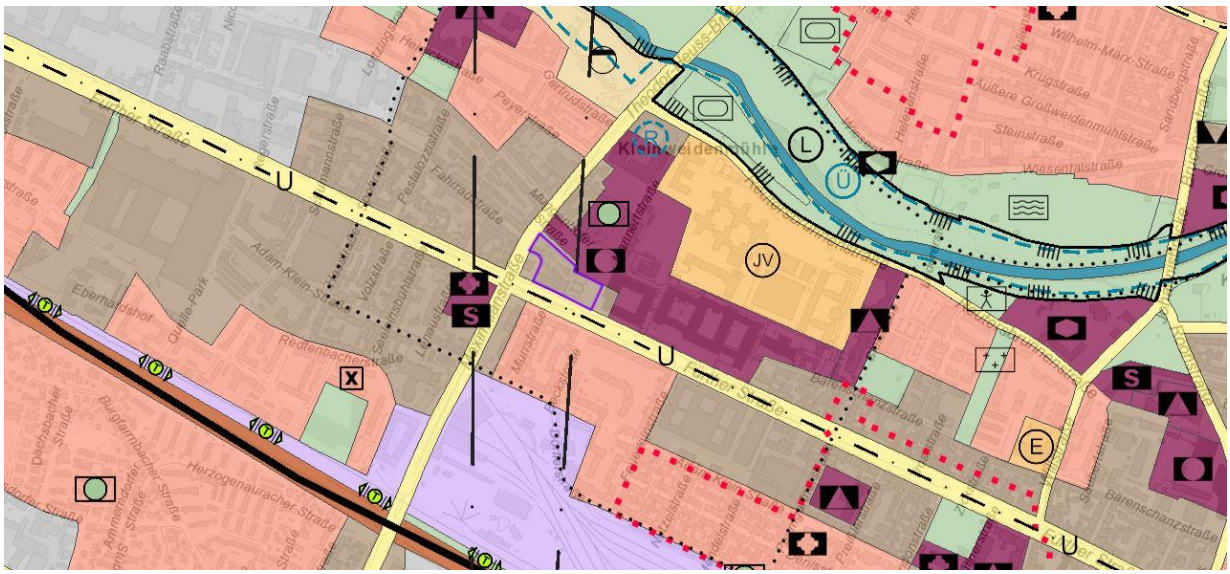
Das nördlich angrenzende Areal zwischen dem VAG Grundstück, der Feuerwache und Mannertstraße ist im Besitz des Freistaates Bayern, Justiz. Als erster Baustein wurde östlich das Strafjustizzentrum umgesetzt. Wie die weitere Entwicklung auf dem Justizareal aussehen wird, ist noch nicht klar. Primär sollen die Bedarfe der Justiz befriedigt werden.

Wettbewerb

Die VAG hat sich mit der wbg Nürnberg GmbH entschlossen, einen städtebaulichen Wettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil durchzuführen. Das Ziel ist, die optimale Lösung in Bezug auf städtebauliche und freiraumplanerische Qualität, Gestaltung, Nachhaltigkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit zu finden.

Dazu werden acht namhafte Büros eingeladen. Die Teams bestehen aus Architekten, Städteplanern und Landschaftsarchitekten. Mit der Wettbewerbsbetreuung wurde das Büro stm-Architekten beauftragt. Im Preisgericht werden neben unabhängigen Fachleuten und Vertretern von wbg und VAG die Stadt Nürnberg sowie Mitglieder des Baukunstbeirats vertreten sein.

Hohe Aufmerksamkeit muss auf die Planung eines öffentlichen Frei- und Grünraums gelegt werden. Die Grünflächendefizite im Quartier sollen auch unabhängig vom Baulandbeschluss verringert werden. Hier könnte ein neuer Treffpunkt und „grünes Zimmer“ für das Quartier entstehen. Die Vorstellung der Stadt Nürnberg ist eine Nutzungsmischung im Sinne der europäischen Stadt mit dem städtebaulich kleinteiligen „Haus auf der Parzelle“.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Wettbewerbsumgriff. Das Grundstück ist als gemischte Baufläche dargestellt
Bild: Stadt Nürnberg Stadtplanungsamt

Ökologie

Auf dem Grundstück ist Baumbestand vorhanden, der kartiert wurde und den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt wird. Schützenswerte Bäume sollen erhalten werden. „Graue Energie“ ist vor allem in den zwei Bestandsgebäuden enthalten. Diese Gebäude im Rohbau zu erhalten und in modernen Wohn- und Gewerberaum zu transformieren ist Teil der Entwurfsaufgabe. Die Entsiegelung und Begrünung von Flächen und Dächern und ein Entwässerungskonzept im Sinne der Schwammstadt sind ebenso Teil der Wettbewerbsaufgabe wie attraktive Fuß- und Radverbindungen und die Anbindung der ÖPNV-Haltestelle mit kurzen Wegen, um die Nutzung des Umweltverbundes zu fördern und den motorisierten Verkehr zu verringern.

Eckdaten

Folgende Planungsparameter sollen im Wettbewerb umgesetzt werden:

Geschossfläche gesamt	20.000 m² - 24.000 m²
Geschossfläche Wohnen	17.000 m² - 19.000 m²
(Anteil 80-85% der Gesamtgeschossfläche)	
Anteil geförderte Wohnungen 30-40 %	
Geschossfläche Gewerbe/Dienstleistung/Gastronomie	2.000 m² - 3.000 m²
Kita mit 2 Krippen-, 2 Kindergarten- und 2 Hortgruppen	
Öffentlich nutzbare Grün-/Freifläche	2.000 m² - 3.000 m²

Kosten und zeitliche Umsetzung

Der Stadt Nürnberg entstehen durch den Wettbewerb keine Kosten. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren soll einer der Entwürfe umgesetzt werden. Abhängig von Dichte und städtebaulichem Entwurf lässt sich der Städtebau auf der Grundlage des bestehenden Baurechts umsetzen. Alternativ ist im Anschluss ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Fazit

Das Grundstück in der Kreuzung Maximilianstraße/Fürther Straße hat das Potential, wertvollen Grün-, Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen und neue städtebauliche Impulse zu setzen. Gerade westlich der Justizgebäude klafft eine Lücke im städtebaulichen Gefüge. Durch einen Wettbewerb soll die städtebaulich optimale Lösung gefunden werden, um eine attraktive Wohnbebauung mit guter Freiraumausstattung inklusive öffentlichen Grünflächen zu entwickeln.