Beilage

Betreff:
Rahmenplan für die Südfläche Branntweinareal
Beschluss

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Nach Aufgabe der Nutzung der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein 2014 stand das 2,5 ha große Areal einige Jahre leer, bis es 2018 von der wbg Nürnberg GmbH in enger Abstimmung mit der Stadt Nürnberg erworben wurde. Ziel war die Errichtung von Wohnbebauung mit hohem Anteil an gefördertem Wohnraum. Dabei kam die Verbilligungsrichtlinie für Bundesimmobilien zur Anwendung, welche als Bedingung die Fertigstellung der geförderten Wohnungen bis 2025 beinhaltete.



Luftbild Branntweinareal 2025: Die Nordfläche ist schon bebaut NürnbergLuftbild Hajo Dietz

2019 wurde in einem kooperativen mehrstufigen Verfahren, im engen Austausch mit Fachstellen der Stadt Nürnberg, dem Vorhabenträger, der wbg Nürnberg, und der örtlichen Bürgerschaft eine Planung entwickelt, welche die unterschiedlichen Zielvorstellungen bündelt.

Aus mehreren Varianten erarbeitete das Büro morpho-logic Architektur, München, unter Einbeziehung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses einen Rahmenplan, der in einer finalen Bürgerinformationsveranstaltung der Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert wurde.

Im Dezember 2019 wurde dieser Rahmenplan vom Stadtplanungsausschuss beschlossen und bildete die Grundlage für die Entwicklung.

Inzwischen ist die Bebauung auf den nördlichen Flächen entlang der Äußeren Sulzbacher Straße weitgehend fertiggestellt und bezogen.
Für die Südfläche entlang der Bahnlinie wurde 2020 ein Wettbewerb auf der Grundlage des Rahmenplans von 2019 durchgeführt, der vom Architekturbüro Auer Weber Assoziierte GmbH Stuttgart/München gewonnen wurde. Der Siegerentwurf sieht ein 16-geschossiges Wohnhochhaus und sechsgeschossige polygonale Baukörper vor.



Rahmenplan 2019 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen Plan morpho-logic

Der Ukraine-Krieg ab 2022 sowie die damit verbundenen Störungen von Lieferketten und Energielieferungen aus Russland führten 2022 zu einem steilen Anstieg der Baupreise. Während die Baupreise von 2022 bis 2025 um 24% stiegen, wurden die Mieten nur um ca. 13% teurer. Damit wurde die Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Gleichwohl besteht weiterhin hoher Bedarf an Wohnraum. Um einerseits den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden und andererseits eine hohe städtebauliche Qualität sicher zu stellen, wurde von der wbg eine Umplanung auf serielle und modulare Bauweise favorisiert. Hier können, bei gleichbleibender Bauqualität, die Vorteile einer seriellen Vorfertigung, wie Kostenoptimierung, kurze Bauzeiten und Standardisierung ausgeschöpft und somit dämpfend auf die Mietpreisentwicklung eingewirkt werden. Eine serielle Fertigung auf Basis des beschlossenen Rahmenplans von 2019 ist aufgrund der rhombenförmigen Baukörper jedoch nicht umsetzbar. Deshalb wurde der Rahmenplan im südlichen Bereich überarbeitet und liegt nun zur Beschlussfassung vor.

Rahmenplanung

Städtebau

Ein Höhensprung von 5 m gliedert das Gelände topografisch in zwei Bereiche. Das Branntweinareal wird hauptsächlich von Wohnnutzung geprägt sein. 180 Wohneinheiten mit einkommensorientierter Förderung (EOF) wurden 2025 im nördlichen Bereich fertiggestellt und ca. 266 weitere Wohneinheiten ohne Förderung als Mietwohnungen sollen nun im südlichen Abschnitt ergänzt werden; die Quote an EOF-Wohnraum beträgt somit 40%.

Der südliche Bereich wird mit dem bestehenden nördlichen Bereich verzahnt und durch begrünte Spielhöfe im Süden ergänzt. Das prägnanteste Bestandsgebäude auf dem Gelände – das Expeditionsgebäude mit turmartigem Anbau – wurde erhalten und einer öffentlichen Nutzung als Kindertagesstätte mit vereinzelten Wohnungen im Turmbereich zugeführt. Das Bestandsgebäude bildet mit der angrenzenden Freitreppe den Mittelpunkt des Gesamtquartiers.

Das Gefüge aus markantem Gebäude und terrassierter Freitreppe wird nach Süden durch den neuen Quartiersplatz ergänzt, der vielfältige Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet.

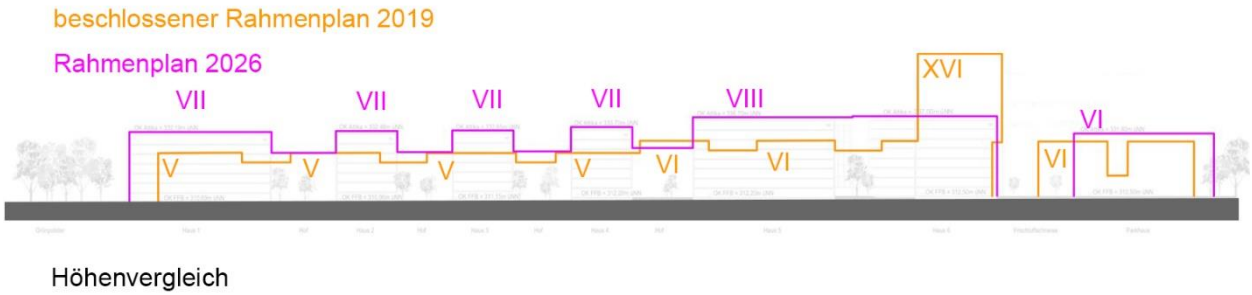
Im zweiten, topographisch niedriger gelegenen, südlichen Abschnitt wurden die bisher geplanten sieben polygonalen Wohngebäude zu sechs orthogonalen Baukörpern zusammengefasst, um serielle Bauweisen zu ermöglichen. So kann die wbg Nürnberg insgesamt rund 266 Wohnungen kostengünstiger bei gleichbleibender Qualität anbieten, als es in der ursprünglich geplanten konventionellen Bauweise der Fall wäre. Das bisher geplante 16-stöckige Wohnhochhaus mit einer aufwändigen und teuren Tiefgründung entfällt zugunsten von Wohngebäuden mit sieben bis maximal acht Geschossen. Auch diese Änderung begünstigt die Bezahlbarkeit des neu geschaffenen Wohnraums.

Die Gebäude werden durch großzügige, helle Eingangsbereiche aufgewertet, die zur Adressbildung im Quartier beitragen. Zusätzlich nehmen die Gebäude zahlreiche Funktionen wie Abfallentsorgung, Mieterkeller und Fahrradstellplätze im Inneren auf, um optimale Wohn- und Lebensqualität für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner – auch im Wohnumfeld – zu gestalten.

Da die Gebäude sehr nahe zum Bahngelände stehen, werden sie, um für die nördlichen Gebäude den Lärmschutz zu gewährleisten, mit verglasten Schallschutzwänden verbunden. In die Konstruktion integrierte Balkone sollen diese beleben und der großzügigen Fassade eine dritte Dimension geben. Nördlich der Gebäude; auf dem unteren Geländeniveau, verläuft eine Wegeverbindung in Ost-Westrichtung, die langfristig zu einer wichtigen Fuß- und Radwegverbindung vom Ostbahnhof über das Planungsgebiet bis in die Pegnitzauen ausgebaut werden soll.

Eine Kindertagesstätte mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen, welche den Bedarf für das gesamte Branntweinareal abdeckt, entsteht im nördlichen Bereich im Expeditionsgebäude und soll 2027/28 eröffnet werden.

Ergänzt wird der südliche Bauabschnitt durch ein Quartiersparkhaus, das über eine Stichstraße vom Thumenberger Weg aus erreicht wird. Durch den Abstand zwischen dem östlichsten Wohnhaus und dem Parkhaus und die Gebäudestellung wird eine günstige Belüftung des Quartiers durch den Kaltluftstrom aus den Pegnitzauen sichergestellt. Dadurch wird eine gute nächtliche Abkühlung und Frischluftversorgung im Sommer gewährleistet.



Höhenvergleich

Schemavergleich Rahmenplan 2019 orange Rahmenplan 2026 rot Bild: vincytech

Freiraum

Der Freiraum bildet das strukturelle und atmosphärische Rückgrat des neuen Quartiers und ist ein zentraler Baustein zur Entwicklung eines identitätsstiftenden, klimaresilienten und wohnungsnah nutzbaren Stadtraums. Aufbauend auf die bestehenden Freiräume entlang der Äußeren Sulzbacher Straße sowie dem fertiggestellten nördlich angrenzenden Quartiersteil entsteht ein zusammenhängendes Freiraumsystem, welches beide Quartierteile eng miteinander verzahnt.

Ein zentraler Quartiersplatz prägt den räumlichen und sozialen Mittelpunkt und fungiert zugleich als verbindendes Gelenk zum nördlichen Quartier. Er wird über die terrassierte Treppenanlage an den nördlichen Bereich angeschlossen und bildet einen klar gefassten, lebendigen Auftakt ins Quartier. Grünflächen und Baumsetzungen begleiten diesen Zugang und markieren den Übergang vom öffentlichen Straßenraum in das Quartier.

Die begrünten Innenhöfe bilden private und halbprivate Rückzugsräume für die Bewohnerschaft. Sie sind durch intensive Vegetation, private Gartenbereiche sowie differenzierte Spiel- und Aufenthaltsangebote geprägt. Die Gestaltung unterstützt soziale Interaktion ebenso, wie ruhige Erholung und trägt wesentlich zur mikroklimatischen Verbesserung innerhalb des Quartiers bei. Am westlichen Auftakt des Areals wird eine Baumgruppe ausgebildet, die als landschaftlicher Filter und identitätsstiftendes Entrée wirkt. Entlang des südlichen Quartiersrandes ergänzt ein Fuß- und Radweg das Freiraumangebot und bindet das Quartier an das übergeordnete Wegenetz an.

Nachhaltigkeit/ Klima

Die Freiraumgestaltung folgt konsequent den Prinzipien der klimaresilienten Stadtentwicklung. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerungsflächen, begrünten Mulden und Retentionsbereichen ermöglicht einen verantwortungsvollen Umgang mit Niederschlagswasser und erhöht die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen. Extensive Dachbegrünungen, großkronige Bäume sowie die Nutzung nächtlicher Kaltluftströme tragen zur natürlichen Kühlung bei und verbessern das Mikroklima an heißen Sommertagen. So entsteht ein langfristig anpassungsfähiges, ökologisch wirksames und zugleich hochwertiges Freiraumsystem mit hoher Aufenthaltsqualität.

Verkehr

Das neue Quartier kann aufgrund seiner günstigen Lage weitestgehend autofrei gestaltet werden. Der Entwurf beinhaltet ein durchdachtes Stellplatzkonzept, Car-Sharing-Angebote und eine starke Förderung des Radverkehrs. Damit wird eine zeitgemäße, nachhaltige Mobilität unterstützt.

Der ruhende Verkehr wird in der vorhandenen Tiefgarage und im neuen Quartiersparkhaus untergebracht. Ergänzend sind oberirdisch nur wenige, gezielt platzierte Carsharing-Stellplätze vorgesehen, welche das Mobilitätsangebot ergänzen. Das Quartiersparkaus ist vom Thumenberger Weg aus über eine Stichstraße erschlossen. Es besitzt ein Tiefgeschoss und sechs Obergeschosse mit 196 Stellplätzen. Weitere 100 Stellplätze werden in der bestehenden Tiefgarage auf der Nordfläche untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze wird an der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ausgerichtet.

Fahrradstellplätze werden teilweise ebenerdig und in unmittelbarer Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet, um eine komfortable und alltagstaugliche Nutzung zu gewährleisten; weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich ergänzend im Untergeschoss. Am neu entstehenden Quartiersplatz ist eine zentrale Fahrradtiefgarage geplant; ergänzend ein weiterer Fahrradkeller im Südwesten. Die sichere und wetterfeste Unterbringung der Fahrräder im Gebäude ermöglicht es, die Freiräume weitgehend zur großzügigen Begrünung und Naherholung freizuhalten.

Nördlich, entlang der Randbebauung zu den Bahngleisen, soll eine wichtige stadträumliche Fuß- Radverbindung zum Ostbahnhof entstehen.

Zurzeit wird die Bahnunterführung am Thumenberger Weg ausgebaut und die Bedingungen für Zufußgehende und Radfahrende deutlich verbessert. Voraussetzung dazu war die Abtretung eines Grundstücksstreifens von der wbg Nürnberg GmbH an die Stadt Nürnberg.

Gegenüberstellung

Bezogen auf die Südfläche	Beschlossener Rahmenplan 2019	Rahmenplan Südfläche 2026
Bruttogeschossfläche BGF gesamt	24.260 m²	25.540 m²
BGF Wohnen	23.770 m²	25.540 m²
BFG Nichtwohnen/Kita	490 m²	
Wohneinheiten gesamt	247 WE	266 WE
Davon freifinanziert	100%	100 %
WE 2 Zimmer		86 WE
WE 3 Zimmer		133 WE
WE 4 Zimmer		47 WE
Stellplätze	Tiefgarage Süd 165 Stpl	Parkhaus Süd 196 Stpl
Nachweis Stellplätze in TG Nord	Tiefgarage Nord 100 Stpl	Tiefgarage Nord 100 Stpl
Nachweis Stellplätze gesamt	265 Stpl	296 Stpl

Rahmenplan 2026



Rahmenplan 2026 Plan WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH /WLG Wollborn

Zeitliche Umsetzung

Mit Beschluss des Rahmenplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die wbg Nürnberg GmbH Ende 2027 mit der Umsetzung beginnen könnte. Der erste Abschnitt könnte ab 2029 fertiggestellt werden.

Fazit

Durch die Baupreissteigerungen im Zusammenhang mit Ukraine-Krieg und Lieferengpässen lässt sich der Rahmenplan von 2019 nicht mehr wirtschaftlich umsetzten. Ein Wohnhochhaus mit aufwändiger Tiefgründung und polygonale Baukörper würden zu hochpreisigen Wohnungen führen, welche dem Standort nicht angemessen sind. Dennoch bleibt die Nachfrage nach

bezahlbarem Wohnraum hoch. Um das Vorhaben umsetzen zu können war es notwendig, den Rahmenplan im südlichen Bereich anzupassen. Die Abkehr von einem Hochhaus zugunsten von Gebäuden unter der Hochausgrenze sowie die Umstellung auf serielle und modulare Bauweisen ermöglichen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher architektonischer und funktionaler Qualität. Es können insgesamt rund 266 Wohnungen frühzeitiger und kostengünstiger bei gleichbleibender Qualität hergestellt werden, als es in der ursprünglich geplanten konventionellen Bauweise der Fall wäre.

Die neue Bebauung auf dem südlichen Bereich soll den nördlichen Bereich des Areals zu einem städtebaulich miteinander in Bezug stehenden Quartier ergänzen. Ziel ist ein lebenswerter, zukunftsfähiger und qualitätsvoller Wohnstandort. Öffentliche Nutzungen wie Kindertagesstätte, Nahversorgung, Cafés und durchlässige Freiräume laden nicht nur die Bewohnerschaft, sondern auch die Bürgerschaft angrenzenden Stadtteile zur Nutzung ein. Damit entsteht ein lebendiger, sozialer und ökologischer Mehrwert für St. Jobst und Erlenstegen

Mit dem Beschluss des Rahmenplans 2026 werden die Voraussetzung für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und die abschnittsweise Errichtung von ca. 266 Wohnungen geschaffen.