

NÜRNBERG-LICHTENREUTH

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Planungswettbewerb –
Eckpunkte zur Auslobung des Wettbewerbs

Ausloberin

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Süd

Verfahrensbetreuung

bgs
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München

Wettbewerbsgegenstand

Die Entwicklung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Strukturkonzeptes für eine ca. 90 ha große Fläche rund um die Brunecker Straße in Nürnberg (Ideeanteil) mit vertiefender Bearbeitung im Bereich der ersten Entwicklungsstufe (Modul I: Planungsteil) als Grundlage für die Bauleitplanung.

Beurteilungskriterien

- Leitidee und stadträumliches Konzept
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Städtebauliche Struktur und Gestalt
- Erschließung
- Grün- und Freiraumplanung
- Ökologie
- Lärmschutz
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit



Luftansicht des Areals an der Brunecker Straße

Anlass und Ziel

Die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden: aurelis) ist Eigentümerin einer ca. 900.000 m² großen Fläche im Bereich des ehemaligen Nürnberger Südbahnhofs an der Brunecker Straße. Bis heute befinden sich dort großflächige Güterhallen sowie Gewerbebetriebe.

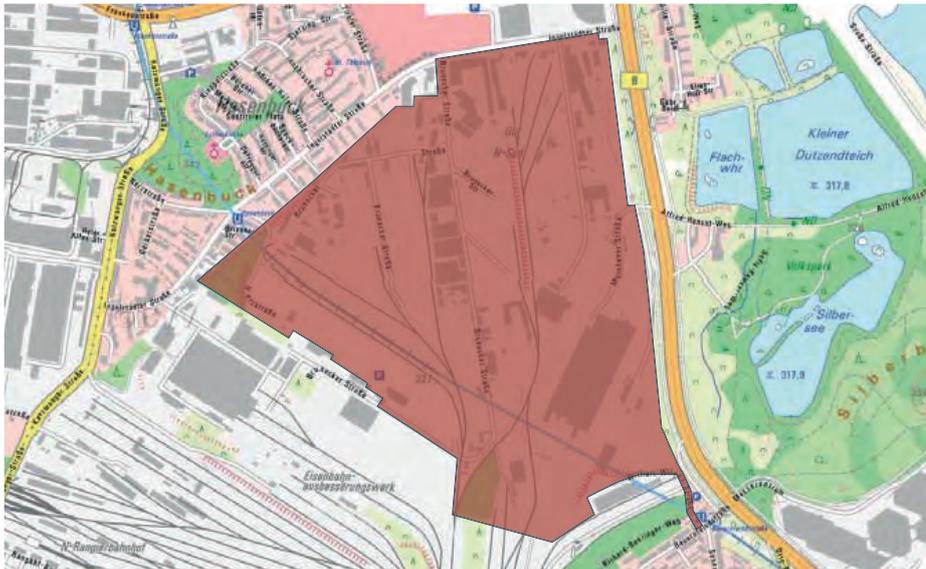
In den letzten Jahrzehnten wurden insbesondere die Güter- und Transportlogistik der Deutschen Bahn verlagert und die Gleisanlagen nahezu vollständig zurückgebaut.

Das Areal liegt zwischen historisch gewachsenen Stadtvierteln, westlich des Naherholungsgebiets Dutzendteich, nahe der südlichen Innenstadt. Durch diese besondere Lage und die Größe des Planungsgebiets birgt die Fläche große Chancen für die zukünftige Stadtentwicklung.

Gemeinsam mit der Stadt Nürnberg hat die aurelis Zielvorstellungen für eine planerische Entwicklung dieser Flächen formuliert. Demnach soll das Areal in ein gemischt genutztes Stadtquartier umgewandelt werden.

Vorgesehen ist Wohnraum, Dienstleistung, Nahversorgung und Gewerbe sowie Grünflächen. Die Planungen sollen stufenweise realisiert werden, um Marktentwicklungen ebenso wie die Mietbindungen bestehender Gewerbebetriebe berücksichtigen zu können. Zur Verkehrserschließung sollen die vorhandenen Anbindungen an das Hauptstraßennetz genutzt und ausgebaut werden.

Grünverbindungen mit attraktiven Fuß- und Radwegen sollen in die benachbarten Siedlungsgebiete und Grünflächen führen.



Das Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet

Das ca. 90 ha große Planungsgebiet gehört zum Bezirk „Rangierbahnhof“ im Stadtteil „Südliche Außenstadt“ und grenzt damit an die südliche Innenstadt an. Das Areal wird begrenzt durch die Ingolstädter Straße im Norden, die Münchener Straße im Osten, die „Rangierbahnhof-Siedlung“ im Südosten, den Railport der Deutschen Bahn im Südwesten und die Wohnsiedlung „Hasenbuck“ im Nordwesten. Im Süden liegen die Flächen des Nürnberger Rangierbahnhofs.

Das Wettbewerbsverfahren

Im Jahr 2004 gab es eine erste Rahmenvereinbarung zur Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen in Nürnberg zwischen der Stadt Nürnberg und der aurelis. Im Nachgang hierzu wurden umfangreiche Untersuchungen angestellt und vom Planungsbüro AS&P ein Stufenkonzept mit verschiedenen Modulen zur schrittweisen Flächenentwicklung erstellt. Hierauf baut die im April 2014 unterzeichnete „Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung Brunecker Straße“ auf.

Im Anschluss wurde in mehreren Workshops der Ideen- und Planungswettbewerb für ein Nutzungskonzept des Geländes vorbereitet und im November 2014 vom Stadtrat beschlossen. Zwölf internationale Büros und Bürogemeinschaften nehmen an diesem Wettbewerb teil, dessen Ergebnisse Ende April 2015 präsentiert werden. Das Konzept soll die städtebauliche, landschaftsplanerische, naturschutzrechtliche, verkehrstechnische, schallschutztechnische und wirtschaftlich tragfähige Neustrukturierung für das Areal ermöglichen.

Die Rahmenbedingungen

Für die Planungen kann auf eine ganze Reihe von bestehenden Planungszielen der Stadt Nürnberg zurückgegriffen werden. Diese sollen im Wettbewerb berücksichtigt werden.

koopstadt

Die im Jahre 2008 innerhalb eines Kooperationsprojektes zur integrierten Stadtentwicklung erarbeitete Konzeptstudie koopstadt zeigt das Planungsgebiet als Teil des koopstadt-Projektes „04 Südosten“. Für diesen Stadtbereich wurden fehlende Verbindungen als größter Mangel festgestellt. Daher sind vor allem neue „Verknüpfungen mit den anderen Stadtteilen [...] von Bedeutung“.

Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte

Für den Nürnberger Süden existiert ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (InSEK). Das Wettbewerbsgebiet wird darin als Entwicklungsstandort beschrieben, „der durch seine Entwicklung eine potenzielle Aufwertung der umliegenden Quartiere beschleunigen könnte.“

Auf dem [...] Areal sollen mittelfristig auch neue Wohnquartiere entstehen, die einer qualitativen Aufwertung und Bereicherung des Wohnungsangebotes dienen würden. Zugleich kann dieser Stadtraum eine wichtige Funktion bezüglich der Freiraumversorgung und insbesondere der Vernetzung und Verbindung von Grünräumen übernehmen. Der westlich angrenzende Stadtteil Hasenbuck könnte durch diese Entwicklung deutlich an Attraktivität gewinnen, da die bisherige Insellage aufgelöst würde.“ (aus: InSEK Nürnberger Süden, S. 88 ff)

Für den Nürnberger Südosten wird derzeit ein InSEK erarbeitet, welches auch das Planungsgebiet umfasst. Die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Planungswettbewerbs „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ werden in dieses InSEK einfließen.

Masterplan Freiraum

Eine lebenswerte Stadt benötigt ein ausreichendes, gut nutzbares und vielseitiges Angebot an Grünflächen und Freiraum. Mit dem Masterplan Freiraum wurde ein gesamtstädtischer Blick auf diese Flächen in Nürnberg geworfen. Für das Wettbewerbsgebiet wird – auch als Maßnahme zur Förderung der Standortqualität – die Entwicklung einer „Grünen Mitte Brunecker Straße“ mit ca. 30 ha inklusive eines 7–10 ha großen Stadtteilparks als Umsetzungsmaßnahme angestrebt.

Stadtklimagutachten

Das Stadtklimagutachten liefert eine umfassende Bestandsaufnahme der stadtklimatischen Ist-Situation und bewertet die unterschiedlich ausgeprägten Grün- und Freiflächen. Auch die Siedlungsräume werden hinsichtlich ihrer stadtklimatischen Bedeutung einbezogen. Vor dem Hintergrund der sich verändernden klimatischen Bedingungen und zur Anpassung an den Klimawandel stellt dies in der räumlichen Planung eine wichtige Grundlage dar. Die bioklimatische Gesamtsituation des Wettbewerbsgebiets wird im Stadtklimagutachten als weniger günstig und im westlichen Teil als ungünstig mit klimaökologischem Konfliktpotenzial eingestuft.

Das Stufenkonzept und die Module

Grundlage für die „Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung Brunecker Straße“ bildet das im Vorfeld erarbeitete Stufenkonzept von AS&P. Es ist somit auch Grundlage für den Wettbewerb. Im Stufenkonzept wurden die wichtigsten Prinzipien für eine schrittweise Entwicklung des Planungsgebietes herausgearbeitet. Es setzt sich aus selbstständigen Nutzungsmodulen zusammen, die unabhängig voneinander erschlossen und entwickelt werden können. Somit ist es möglich, flexibel zu reagieren und nachfragegerecht zu bauen. Ziel des Wettbewerbs ist es, einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf zu erarbeiten, der die Prinzipien des Stufenkonzeptes überzeugend umsetzt. Dabei ist die Darstellung des Stufenkonzeptes auf der Folgeseite nur schematisch zu verstehen.

Die genaue Definition und Abgrenzung der Flächen ist die zentrale Aufgabe des Wettbewerbs.

Das **Modul I** ergänzt die bestehende Wohnsiedlung Hasenbuck. Im Süden wird das Modul durch die U-Bahn-Trasse begrenzt. Zu beiden genannten Seiten sind Grünverbindungen und Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrs- und Gewerbelärm vorgesehen. Das Planungsziel ist es dabei, eine breite Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen im Eigenheim- und Geschosswohnungsbau zu schaffen. Die Erschließung ist vom Knotenpunkt Nerzstraße/Ingolstädter Straße aus geplant. Eine zweite Anbindung soll an die Ingolstädter Straße erfolgen. Auf die Vermeidung von gebietsfremdem Durchgangsverkehr ist zu achten. Für die rund 80.000 m² Wohngeschossfläche werden Kinderkrippe, -garten und Hort sowie eine Grundschule genauso wie notwendige Nahversorgungseinrichtungen geplant.

Das **Modul II** soll jeweils auf rund 60.000 m² Geschossfläche Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung aufnehmen und dient der Weiterentwicklung und der Aufwertung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes. Dadurch soll die Ansiedlung kleinerer Gewerbeeinheiten und eines größeren Betriebs möglich sein. Auch Nahversorgung wird vorgesehen. Südlich liegt eine Grünverbindung zwischen Hasenbuck und Volkspark Dutzendteich. Nach Osten wird das Modul durch eine Grünfläche von der Münchener Straße getrennt, in die der Gehölzbestand integriert werden kann. Für die Verlängerung der Straßenbahn ist eine entsprechende Trasse zu sichern. Die Zufahrt erfolgt von Nordosten autonom von der Ingolstädter Straße mit Anschluss an die Münchener Straße. Dabei ist die Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe zu gewährleisten.

Im **Modul IIIa** sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie messeaffine Nutzungen vorgesehen. Entlang der Münchener Straße soll der Gehölzstreifen erhalten und in seiner ökologischen Funktion gestärkt werden. Im Süden sollen die bestehenden Biotop erhalten und Ausgleichsflächen geschaffen werden. Im Norden wird das Modul durch eine weitere Grünverbindung zwischen Hasenbuck und Volkspark Dutzendteich begrenzt. Die Erschließung erfolgt über einen neuen Knotenpunkt nördlich der Park+Ride-Anlage Bauernfeindstraße. Langfristig kann über diesen neuen Knotenpunkt auch die Erschließung des **Moduls IIIb** sowie der südlich angrenzenden

Bahnflächen einschließlich des DB-Railports erfolgen. Bis zur Realisierung dieses Anschlusses an die Münchener Straße ist die Erschließung über die Brunecker Straße gewährleistet. Das Modul IIIb liegt südlich der U-Bahn-Trasse und soll langfristig gewerbliche Nutzungen in höherer baulicher Dichte und als Lärmpuffer zum Rangierbahnhof aufnehmen. Insgesamt sollen rund 300.000 m² Geschossfläche in den Modulen IIIa und b entstehen.

Die Nutzungen innerhalb des **Moduls IV**, der „Jokerfläche“, sind in zwei Varianten darzustellen und jeweils entsprechend der Aufgabenstellung und der geforderten Wettbewerbsleistungen zu bearbeiten:

In Variante A ist überwiegend Wohnnutzung zu entwickeln. Büro- und Dienstleistung soll als Puffer zur Münchener Straße entstehen. Das öffentliche Grün soll innerhalb der Fläche integriert werden. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung ist denkbar, dass das Modul I angebunden wird. Wichtig ist zudem, dass auf eine sinnvolle Anordnung der schutzbedürftigen Wohnnutzung und möglicherweise notwendige Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Straßenbahn geachtet wird.

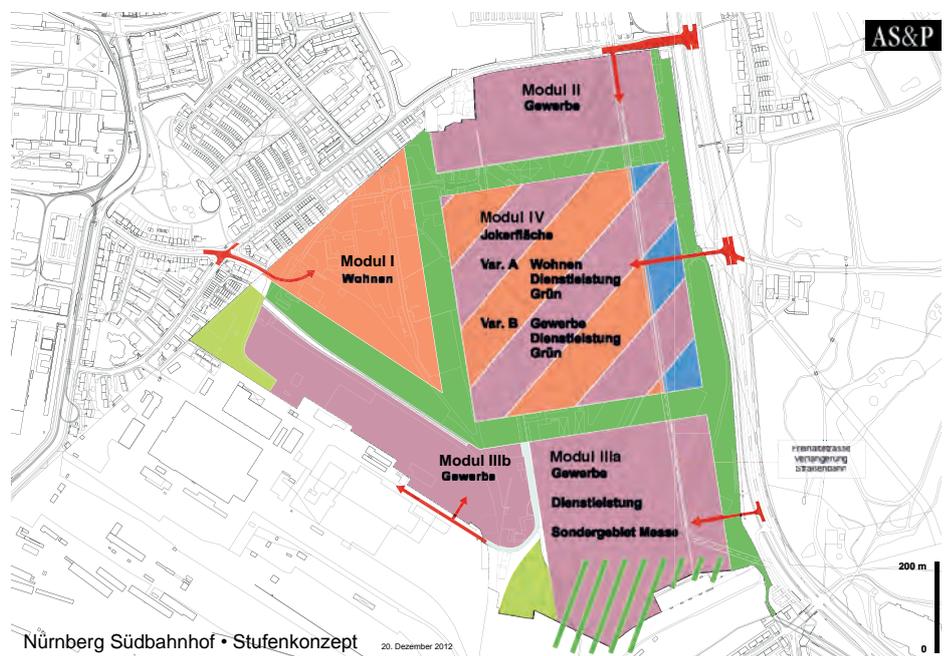
In Variante B sind in allen Bereichen gewerbliche Nutzungen sowie Büro und Dienstleistung vorgesehen. Zudem ist eine der Nutzung entsprechende Grünfläche zu planen.

In beiden Varianten soll eine allseitige Begrenzung durch großzügige Grünflächen erfolgen, wobei in der Grünfläche entlang der Münchener Straße der Gehölzbestand möglichst zu integrieren ist.

Die Jokerfläche soll über die Brunecker Straße und den bestehenden, noch auszubauenden, Knotenpunkt an der Münchener Straße auf Höhe Flachweiher erschlossen werden. Von besonderer Bedeutung ist die stufenweise Entwicklung dieser Fläche, die sich aufgrund von aktuellen, langfristigen Gewerbemietverträgen ergibt.

Diese Flexibilität in der Entwicklung wurde von der aurelis und der Stadt Nürnberg gewählt, da heute noch nicht alle Entwicklungen, z. B. auf dem Wohnungsmarkt, abzusehen sind. Daher wurde vereinbart, dass im Jahr 2018 auf der Basis aktueller Zahlen und Prognosen eine sachgerechte Entscheidung zu diesen beiden Varianten getroffen wird.

Das Stufenkonzept sieht eine Vernetzung mit den vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen vor und ergänzt die im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Freiraumverbindungen. Zwei west-ost-gerichtete Grünzüge knüpfen an das Freiraumsystem der Wohnsiedlung Hasenbuck an und schaffen zwei wichtige Verbindungen in Richtung Volkspark Dutzendteich, dem bedeutendsten und größten Freiraum im Nürnberger Süden. Der südliche Grünzug bindet zudem die südlich gelegenen Freiraumsysteme an. Diese Grünfläche eignet sich zur Anlage von Biotopstrukturen. Entlang der Münchener Straße werden die bestehenden Baum- und Gehölzbestände berücksichtigt. Der großzügige Charakter der Straße bleibt erhalten.

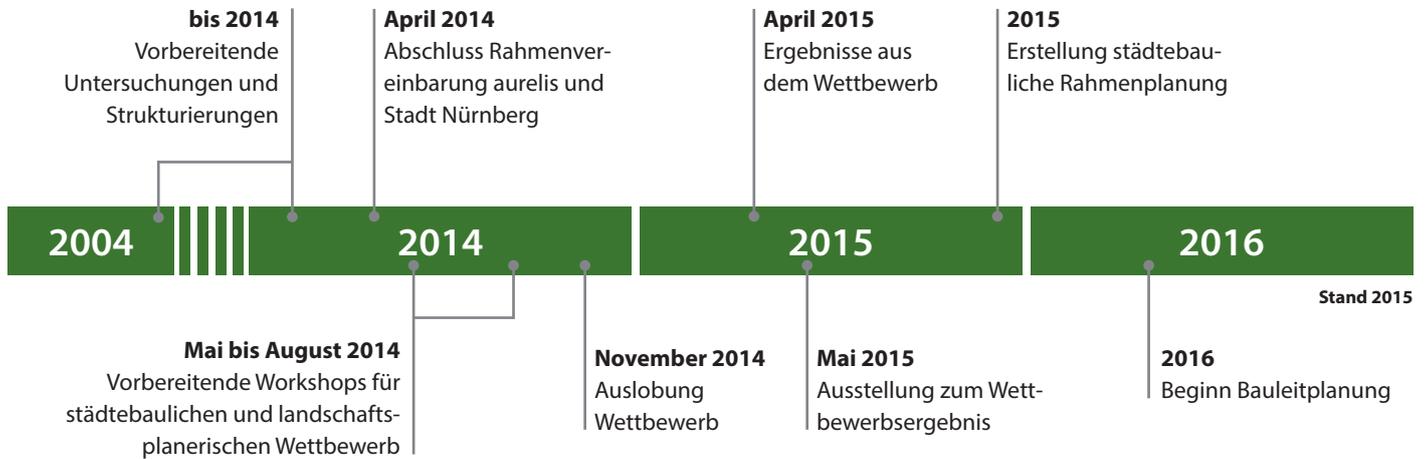


Nürnberg Südbahnhof • Stufenkonzept

20. Dezember 2012

Glossar zu den Modulen siehe Rückseite.

Zeitstrahl



Glossar

Modul I

Wohngebiet im Anschluss an den Hasenbuck. Soll möglichst zeitnah realisiert werden.

Modul II

Dienstleistungs-, Büro- und Gewerbestandort mit Nahversorgungsmöglichkeiten.

Module IIIa und b

Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte.

Modul IV

So genannte Jokerfläche, die je nach Nachfrage entweder überwiegend als Wohngebiet oder als Gewerbegebiet entwickelt wird.

Wettbewerbsteilnehmer

- 03 Architekten, München / ver.de landschaftsarchitektur, Freising
- ASTOC, Köln / realgrün Landschaftsarchitekten, München
- AS&P Albert Speer & Partner, Frankfurt
- BS+ städtebau und architektur, Frankfurt / Lohaus + Carl Landschaftsarchitekten + Stadtplaner, Hannover
- kleyer.koblitz.letzel.freivogel.architekten, Berlin / HAHN HERTLING VON HANTELMANN Landschaftsarchitekten, Berlin
- MLA+, Rotterdam / Vogt Landschaftsarchitekten, Berlin
- Ortner & Ortner Baukunst, Berlin / ST raum a. Landschaftsarchitekten, Berlin
- RAPP + RAPP, Amsterdam / atelier Quadrat, Rotterdam
- Schellenberg + Bäumler Architekten, Dresden / Adler & Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg
- steidle architekten, München / t17 Landschaftsarchitekten, München
- STUDIOVLAY, Wien / StudioCE Architects, Berlin / agence ter Landschaftsarchitekten, Karlsruhe
- West 8, Rotterdam

Kontakt

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Region Süd
Schloßschmidstraße 5
80639 München
Tel. 089 544559-0
Fax 089 544559-93

Zentrale
Mergenthalerallee 15-21
65760 Eschborn
Tel. 06196 5232-0
Fax 06196 5232-199

Bildhinweise
Planungsbüro bgsm

Planzeichnungen
Planungsbüro AS&P

Ansprechpartner: Benno Zanker
benno.zanker@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

Quellenangaben auf Anfrage bei
aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Zentrale