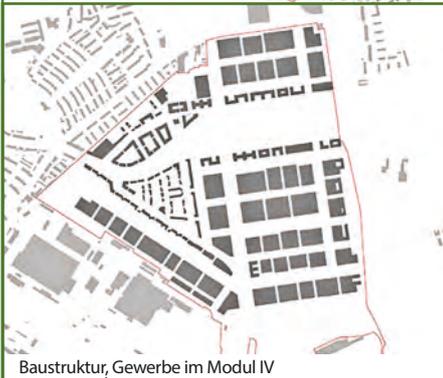
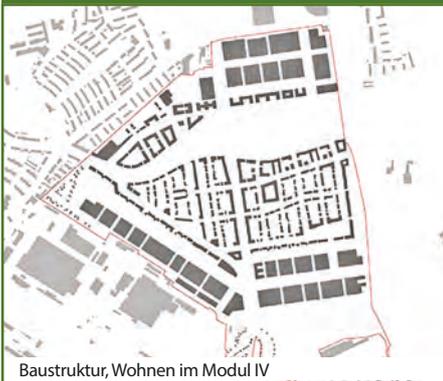


## NÜRNBERG-LICHTENREUTH

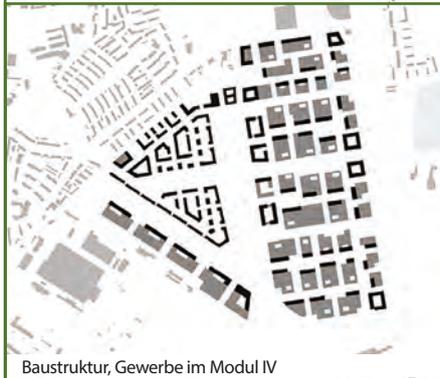
Der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Planungswettbewerb  
Überarbeitung der Preisträger | Die Entscheidung des Auswahlgremiums



West 8  
urban design & landscape architecture b.v.



ASTOC GmbH & Co. KG, ARCHITECTS AND PLANNERS  
realgrün Landschaftsarchitekten



Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH  
Adler & Olesch Landschaftsarchitekten GmbH



## Der Wettbewerb

### Anlass und Ziel

Die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden: aurelis) ist Eigentümerin des ca. 90 ha großen Planungsgebietes im Stadtteil „Südliche Außenstadt“. Bis heute befinden sich dort großflächige Güterhallen sowie Gewerbebetriebe. Die Güter- und Transportlogistik der Deutschen Bahn wurde jedoch verlagert und die Gleisanlagen wurde nahezu vollständig zurückgebaut. Gemeinsam mit der Stadt Nürnberg hat die aurelis als Zielvorstellung für eine planerische Entwicklung dieser Flächen formuliert, dass das Areal in ein gemischt genutztes Stadtquartier mit Wohnraum, Dienstleistung, Nahversorgung und Gewerbe sowie Grünflächen umgewandelt werden soll. Die Planungen sollen stufenweise realisiert werden, um Marktentwicklungen ebenso wie die Mietbindungen bestehender Gewerbebetriebe berücksichtigen zu können. Dazu wurden sogenannte Module (I - IV) entwickelt.

### 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.

Auf Grundlage des Stufenkonzeptes sollte über einen Ideen- und Planungswettbewerb ein tragfähiges Konzept für die Neustrukturierung des Gesamtgeländes (Ideenteil) gefunden werden. Für den ersten Entwicklungsschritt, den westlichen Teilbereich „Modul I“, sollte das Gesamtkonzept vertieft dargestellt werden (Vertiefungsteil). Die Planung für das „Modul I“ soll die Basis für die anschließende Bauleitplanung bilden.

Ende November 2014 wurde der Wettbewerb als nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb für das Gesamtareal und als Planungswettbewerb für das Modul I gemäß RPW 2013 ausgeschrieben. Das im Wettbewerb zu erarbeitende Konzept soll die städtebauliche, landschaftsplanerische, naturschutzrechtliche, verkehrstechnische, schallschutztechnische und wirtschaftlich tragfähige Neustrukturierung des Areals ermöglichen. Dabei sollte ein Ideenteil im Maßstab 1 : 2.000 für das Gesamtareal sowie ein Vertiefungsbereich im Maßstab 1 : 1.000 für das sog. Modul I (Wohnen) erarbeitet werden. Für das Modul IV galt es, zwei Varianten zu planen: eine Variante mit Schwerpunkt Wohnen sowie eine Variante mit Schwerpunkt Gewerbe.

Nach Kolloquien im Dezember 2014 sowie im Februar 2015 beschloss das Preisgericht im April 2015 einstimmig die Bildung einer gleichrangigen Preisgruppe (2. Preise) mit den Arbeiten der Büros ASTOC/realgrün, Schellenberg + Bäumler/Adler & Olesch sowie West 8. Das Preisgericht setzte sich aus Planern, Vertretern der Ausloberin und der Stadt Nürnberg sowie sachverständigen Beratern zusammen. Das Preisgericht empfahl der Ausloberin zudem einstimmig, die Verfasser der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens mit einer weiteren Planungsvertiefung zu beauftragen.

### Überarbeitungsrunde

Das Wettbewerbsverfahren wurde mit der Preisvergabe und der formalen Beendigung der Preisgerichtssitzung abgeschlossen. Die Ausloberin folgte der Empfehlung des Preisgerichts. Deshalb wurde am Dienstag, den 16. Juni 2015, ein Startkolloquium mit den überarbeitenden Teams und einem aus dem Preisgericht gebildeten Beratergremium veranstaltet. Am 30. Juli 2015 wurde über die Ergebnisse der Überarbeitung entschieden. Das Gremium beschließt einstimmig folgende Rangfolge:

1. Rang: West 8 urban design & landscape architectures, Rotterdam
2. Rang: ASTOC, ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln; realgrün Landschaftsarchitekten, München
3. Rang: Schellenberg + Bäumler Architekten, Dresden; Adler & Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg

Damit empfiehlt das Auswahlgremium der Ausloberin einstimmig, das Büro West 8 mit der Städtebaulichen Rahmenplanung für das Wettbewerbsgebiet zu beauftragen.

*Die Beurteilungen der Wettbewerbsarbeiten auf den folgenden Seiten sind dem Protokoll der Beratungssitzung des Auswahlgremiums vom 30. Juli 2015 entnommen.*

## 1. Rang:

### West 8 urban design & landscape architecture b.v. Rotterdam

Die Überarbeitung wird als sehr gelungen bewertet. Die Planung entwickelt die Qualitäten des Wettbewerb-Entwurfs weiter, überarbeitet aber deutlich, sinnvoll und konsequent den kritischen Punkt der Geometrie des Parks und des Moduls IV. Der Park liegt nun weiter im Norden zwischen Modul II und IV, immer noch als sehr gute Verbindung zwischen Dutzendteich und Hasenbuck. Ergänzt durch eine zweite große Grünfläche im Süden, die vorhandene Vegetationsstrukturen erhält, werden zwei sehr gute Parkräume unterschiedlicher Charakteristika entwickelt. Auch im nördlichen Park gelingt es, vorhandene Vegetationsstrukturen einzubinden, so dass sich eine schrittweise und behutsame Entwicklung der Freiräume in Phasen anbietet. Durch die Setzung von grünplanerischen Teilelementen oder „Trittsteinen“ kann relativ frühzeitig an der Verbindung zwischen Hasenbuck und Dutzendteich gearbeitet werden, z. B. könnte die Parkallee am Nordrand gepflanzt werden oder das bestehende Wäldchen gepflegt werden. Dieser Entwurf bietet die Option, die Freiräume als Struktur und Gestaltgerüst eines langfristig flexiblen Städtebaus zu entwickeln.



Geplante Freiraumstruktur des Areals

Die Außenabwicklung der Ränder zu den Freiflächen ist mit großer Sorgfalt entworfen. Darauf sollte im weiteren Prozess besonders geachtet werden. Modul I (siehe Seite 7) ist im Inneren ebenso sorgfältig geplant. Ein wirklich schöner Entwurf mit guten Straßenräumen und abwechslungsreichen Situationen, der ein guter Startpunkt für das Gesamtprojekt sein wird. Es sollte geprüft werden, ob die Südkante des Parks baulich stärker gefasst werden könnte.

Das Gewerbegebiet Modul IV ist im Inneren zu knapp ausgeführt und zu schematisch dargestellt. Hier wird, falls die Variante „Gewerbe“ in Zukunft umgesetzt werden sollte, noch etwas mehr interne Qualität gewünscht. Ein Teil des Bewertungsgremiums bedauerte, dass die Umladehalle keinen planerischen Fußabdruck mehr hinterlässt. Dies könnte im Zuge der Bearbeitung des Rahmenplans noch einmal untersucht werden. Die Grundstruktur allerdings ist praktisch, robust und flexibel und lässt alle weiteren Entwicklungsoptionen offen. Die Variante Wohnen lässt schon heute ein schönes städtisches Wohngebiet vermuten: ein Stadtteil zum Wohnen, der tatsächlich urbane Qualitäten aufweisen wird.

Der Entwurf hat durch die Überarbeitung gewonnen und seine inhärenten Qualitäten, die ihn im Wettbewerb an die Spitze gebracht haben, weiter entwickelt, ohne dabei seine städtebaulichen Axiome zu verlassen. Er weist große stadträumliche Qualitäten auf und ist zugleich flexibel, was die zukünftige Weichenstellung zwischen Wohnen oder Gewerbe im Modul IV im Jahr 2018 anbelangt. Für den weiteren Prozess der Rahmenplanung liegt damit ein vielversprechendes Konzept vor.

Der städtebauliche Entwurf von West 8 bezieht seine außergewöhnliche Qualität nicht zuletzt aus Elementen, die nicht zum Standardrepertoire hiesiger Quartiersentwicklung zählen. Es soll deshalb in der weiteren Konkretisierung darauf geachtet werden, dass diese Eigenschaften des Städtebaus nicht verloren gehen. In diesem Sinne sind mehrere Themen zu prüfen (die Reihenfolge der Nennungen stellt keine Rangfolge dar):

Die Verfasser haben sich für zwei große Freiräume entschieden, von denen der südliche Freiraum als naturnahes Grün weitgehend aus der Nutzung herausgenommen werden soll, während der große Park im Norden den Bewohnern des Stadtteils als lebendige Quartiersmitte zur Verfügung stehen soll. Diese klare Entscheidung der Verfasser wird vom Auswahlgremium begrüßt, da sie den höchsten Ertrag für Mensch und Natur verspricht. In der Flächengröße erreichen die angebotenen öffentlichen Grünflächen noch nicht das in der Auslobung geforderte Maß. Es soll deshalb geprüft werden, inwieweit durch die Einrechnung von weiteren im Entwurf dargestellten Flächen (z.B. Stadtplätzen und privaten Grünflächen mit Aufenthaltsqualität) sowie vorhandener Flächen (z.B. an der Münchener Straße) in der Bilanz die geforderten 28 bis 32 ha bereits erreicht sind oder ob Anpassungen erforderlich sind.



Einbindung in die großräumige Grünstruktur Nürnbergs

In seiner gesamten Ausdehnung wird der Park erst nach einem längerfristigen Prozess entstehen. Die einzigartige Qualität der großen Grünverbindung zum Dutzendteich sollte jedoch auch jenseits der Grünflächen in Modul I frühzeitig durch die Sicherung einzelner Trittsteine (wie zum Beispiel der integrierbaren Waldfragmente) gefördert werden.

Im Übergang von Wohnen im Modul IV und dem Gewerbe des Moduls III schlagen die Verfasser eine grün gestaltete „Pufferzone“ vor. Es soll geprüft werden, ob der Querschnitt des Grüns zugunsten einer Verbesserung der Wirkung vergrößert werden kann.

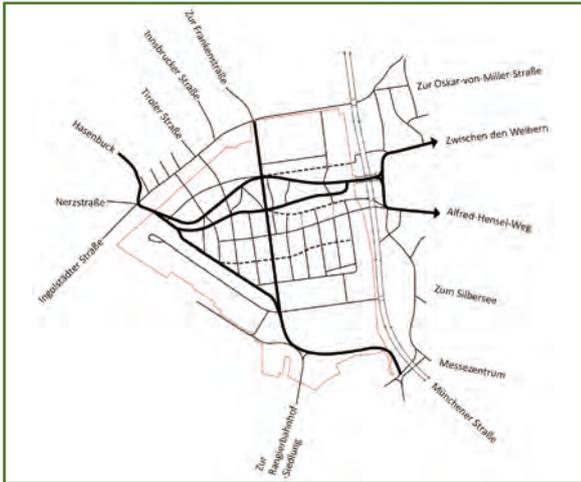
Die im Modul I angebotene städtebauliche Dichte dürfte ausreichen, um das gewünschte urbane Quartier entstehen zu lassen. Allerdings sollte geprüft werden, ob die kleinteilige Bebauung am Südrand des Parks möglicherweise durch Geschosswohnungsbau ersetzt werden kann, um die hier angemessene stärkere Raumkante zu erreichen.

Ein tragender Gedanke des städtebaulichen Konzepts ist die Bebauung der Quartiere mit Einzelgebäuden – abgeleitet aus dem klassischen Parzellenstädtebau. Dieses Prinzip soll nach Ansicht der Verfasser auch dort zum tragen kommen, wo die Bebauung größerer Parzellen durch Bauträger erfolgen wird. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung und auch in der späteren Umsetzung sollte der Gedanke des „Haus-für-Haus-Prinzips“ weiter verfolgt werden.

Die Planung wichtiger stadtteilbezogener Infrastrukturen, insbesondere das Entwässerungssystem (einschließlich Überflutungsschutz) und die Straßenbahnlinie, sollen planerisch frühzeitig in Angriff genommen werden, damit sie in der richtigen Etappe der Entwicklung zur Verfügung stehen.

Das von den Verfassern vorgeschlagene Erschließungsnetz – insbesondere hervorgehobene Elemente wie Boulevard und Promenade – werden in der überarbeiteten Version von der Auswahlkommission ausdrücklich begrüßt. Bei der Übersetzung des Entwurfs in die Rahmenplanung soll versucht werden, den Erschließungsaufwand – etwa durch Vermeidung von Doppelerschließungen – weiter zu minimieren. Funktional ist zu klären, wie stark die Parkrandstraßen mit Fahrverkehr belegt sein dürfen, um Konflikten mit der Freiraumnutzung (Fußgängerquerung, Radverkehr, Spiel und Aufenthalt) vorzubeugen.

Das Auswahlgremium hält es angesichts der noch unklaren baulichen Module im gewerblichen Bereich für legitim, dass sich die Verfasser im Wesentlichen mit der Qualität der Ränder auseinandergesetzt haben. Besonders wichtig ist die Formulierung der Parkkante mit höherwertigen Büro- und Betriebsgebäuden. In der Konkretisierung der Rahmenplanung sollte nun aber dem inneren Gerüst der öffentlichen Räume auch mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden.



Rad- und Fußwege Modell A: Wohnen



Vielfalt an Freiräumen und Identifikationsflächen

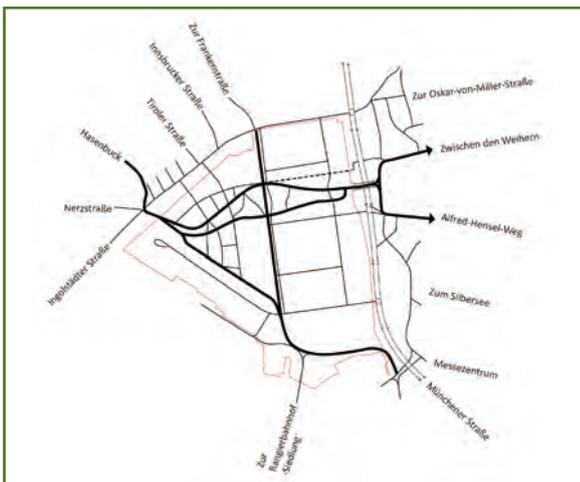


Gesamtansicht, Variante Wohnen

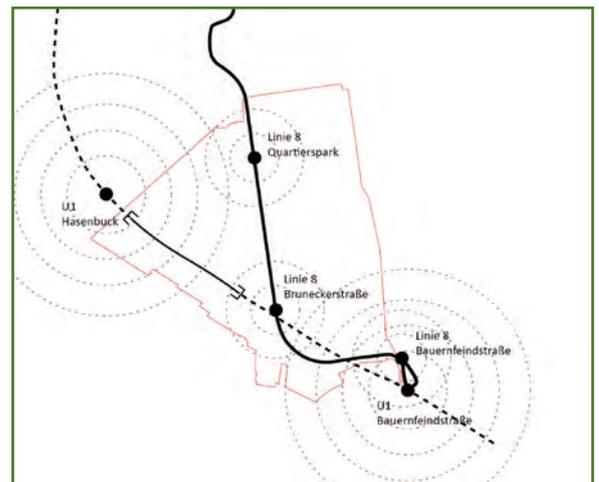
# LICHTENREUTH



Gesamtansicht, Variante Gewerbe



Rad- und Fußwege Modell B: Gewerbe



ÖPNV



Vertiefungsbereich Modul I (Wohnen)

## 2. Rang

ASTOC GmbH & Co. KG, ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln  
 realgrün Landschaftsarchitekten, München

Die Grundstruktur des Entwurfs, die Gliederung des Areals in große, durch Grünfugen getrennte Baufelder, wird weitgehend beibehalten. Dieses Entwurfsprinzip bestätigt sich in der Überarbeitung. Die Lage der Schule und der Nahversorgungszentren wird nach wie vor befürwortet.

Die in der Überarbeitung entwickelte deutlich höhere Gebäudedichte im Modul I wird positiv beurteilt. Begrüßt wird auch die geplante Erschließung, die auf konsequente Weise im Inneren des Quartiers angelegt ist. Somit bleibt der unmittelbare Übergang zum Park frei von Verkehr.

Die eindeutige Gewichtung des Parks zu den Wohnbauflächen hin und die entsprechend geringer dimensioniert geplanten Freiflächen zur Gliederung des Gewerbegebietes sind sehr sinnvoll. Hierdurch können, je nach Nutzung der Gebäude, die Anforderungen an den Freiraum adäquat und qualitativ herausgearbeitet werden.

Hervorzuheben ist die beiläufige Lösung für den Schallschutz entlang der U-Bahn-Linie. Dies gilt auch für die aus Sicht des Preisgerichts richtige Zuordnung des „Pionierparks“, der für unterschiedliche Aktivitäten geeignet ist und zugleich die angrenzenden Grünräume geschickt einbindet. Das auf den ersten Blick sehr konsequent und überzeugend wirkende Konzept, das eine – je nach Nutzung – unterschiedliche Orientierung des zentralen Parks vorsieht, wird im Auswahlgremium nach eingehender Diskussion einerseits als überraschender Vorschlag, andererseits in der Konsequenz für die Realisierung jedoch kritisch bewertet. Die Wahl dieses Vorschlags würde bedeuten, dass frühzeitig entschieden werden muss, ob die Variante Wohnen oder die Variante Gewerbe realisiert wird. Diese Bindung wird unter städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesichtspunkten schlussendlich als wenig robust eingeschätzt.

Als Nachteil wertet das Beratungsgremium zudem bei der Variante Gewerbe die mangelnde und nur durch Gewerbeflächen führende Grünverbindung zwischen Dutzendteich und Wohnen bis zum Hasenbuck. Insgesamt zeigt die Arbeit in ihrer Überarbeitung positive Aspekte auf, die jedoch zum Teil bei ihrer Umsetzung als problematisch und unflexibel eingeschätzt werden.



Vertiefungsbereich Modul I (Wohnen)



## 3. Rang:

Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Dresden  
Adler & Olesch Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg

Die Arbeit bleibt ihren Prinzipien des ersten Wettbewerbsentwurfes treu. Auch der deutliche Hinweis auf die Problematik der Verlagerung von Wohnbauflächen in das Modul IV führt nicht zu einer Überarbeitung dieses für das Gesamtkonzept entscheidenden Bereichs. Die Vergleichbarkeit der Arbeiten ist hier noch immer nicht möglich. Auf die Empfehlungen der Auslober, gerade an dieser kritischen Stelle weiterzuarbeiten, wurde nicht eingegangen.

Die Wohnbebauung im Modul I überzeugt grundsätzlich in ihrer Dichte und Struktur und reagiert in der Überarbeitung nun richtig auf die Hangkantensituation. Die Qualität der südwestlich orientierten Wohnungen wird durch die nicht gelöste Lärmsituation stark gemindert. Der Quartiersplatz lässt eine klare räumliche Fassung vermissen. Die weiterführende Verbindung nach Nordwesten endet stadträumlich wenig befriedigend im rückwärtigen Bereich der Schule. Die grundsätzlich richtig positionierte Schule hätte in ihrer Setzung größeres Potential als Beitrag zur Verwebung des Moduls I mit der Ingolstädter Straße. Der Quartiersplatz zwischen den Modulen I, II und IV ist auch in der Überarbeitung überdimensioniert.

Hervorzuheben ist, dass für das Modul II nun eine Alternative ohne die in der ersten Phase kritisch beurteilte diagonale Achse mit einem Hotel an der Münchner Straße angeboten wird. Sie lässt sich jedoch prinzipiell beiden Entwicklungen im Modul IV zuordnen. Welche Haltung dabei der Entwurfsverfasser bevorzugt, wird nicht klar.

Die freiräumliche Verbindung zwischen Dutzendteich und Hasenbuck überzeugt in ihrer Großzügigkeit und Dimensionierung. Allerdings ist sie weit nach Süden verlagert, so dass sich lange Wege aus den Wohngebieten zum zentralen Park ergeben. Die Verlärmung im südwestlichen Abschnitt des Parks ist mit der angebotenen Geländemodellierung an der U-Bahntrasse nicht zu lösen. Das bedeutet eine deutliche Einschränkung der Nutzbarkeit und Qualität dieses Grünraumes.

Die Arbeit bietet tief in die Bebauung reichende Nord-Süd-Verbindungen an. Beim Quartiersplatz im Modul I wird eine entsprechende räumliche Fassung zumindest an der nördlichen Seite vermisst. Der Landschaftspark geht wenig auf die vorhandenen Grünstrukturen und Biotope ein, die einen Bezug zur historischen Nutzung des Geländes herstellen könnten. Im Kontrast dazu hätte sich der Stadtgarten als explizit neues Element der Freiraumversorgung präsentieren können. Die östliche Kante des Stadtgartens mit einer höherwertigen gewerblichen Nutzung bedürfte nicht der vorgeschlagenen Abschirmung durch eine Geländemodellierung. Damit verbunden wäre eine deutliche Qualitätseinbuße des Freiraumes.

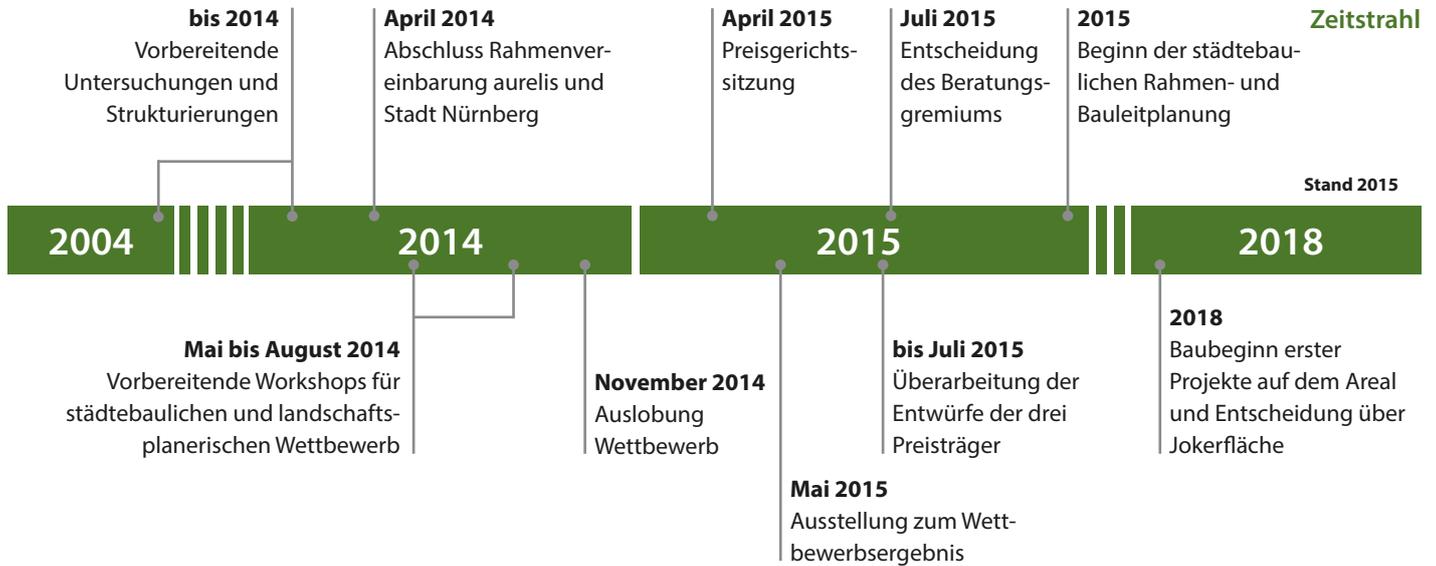
Positiv hervorzuheben sind die Vorschläge zu den Fragen der Versickerung.



Vertiefungsbereich Modul I (Wohnen)



Gesamtansicht, Variante Wohnen



Die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG ist in den Bereichen Bestandshaltung, Asset Management, Landentwicklung und Hochbau tätig. Wir entwickeln das Potenzial von Immobilien: Im Asset Management vermieten wir Flächen und Objekte an gewerbliche Nutzer und werten unser Portfolio durch Modernisierungsmaßnahmen gezielt auf. In der Landentwicklung machen wir aus innerstädtischen Brachflächen erschlossenes Bauland mit Planungsrecht. Bei gesicherter Nachfrage realisieren wir auch Hochbauprojekte. In Wachstumsregionen kaufen wir Gewerbeimmobilien und Grundstücke mit Wertsteigerungspotenzial hinzu.

In vielen Städten haben wir Großprojekte umgesetzt und sind daher regelmäßig in engem Austausch mit Politik, Verwaltung und den Bürgern. So auch in Nürnberg. Der Gedanke, der den Konzepten zur Nachnutzung der ehemaligen Bahnflächen in Nürnberg zugrunde liegt, ist die Schaffung lebendiger Stadtquartiere mit eigenem Charme. Aus den Brachflächen entwickeln wir Wohn- und Arbeitslagen mit bester Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert.

Aurelis hat vor vielen Jahren in Nürnberg mit der Entwicklung eines Portfolios von insgesamt über 1.500.000 Quadratmetern an Grundstücksflächen begonnen. So sind in den letzten Jahren an der Regensburger Straße und dem Nordwestbahnhof vornehmlich Gewerbeflächen entstanden, während am Nord- und Nordostbahnhof Wohnflächen im Vordergrund standen. In der Bahnhofstraße haben wir zunächst den Erweiterungsbau der Technischen Hochschule Nürnberg gebaut, hin zur Marienunterführung wird nun attraktiver Büroraum entwickelt. Aurelis leistet so in engem Kontakt mit der Stadt Nürnberg einen erheblichen Beitrag zur aktuellen Stadtentwicklung.

## 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

**Planzeichnungen**  
Wettbewerbsteilnehmer

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

**Verfahrensbetreuung**  
bgsm – Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4, 81667 München