

Werbung HORNBACH

## Ressource Fläche - Schlüssel? Stellschraube? Verfügungsmasse?

Inhalt der Präsentation

- Wie gehen wir mit unserer wichtigen Ressource „FLÄCHE“ um?
- Probleme der Gegenwart / und Zukunft?
- Leitbilder der Stadtplanung
- Stadtplanung als Steuerungsmöglichkeit?
- Chancen für die Zukunft



*Bietet HORNBAACH die Lösung?*

Wohnen auf engeren Raum

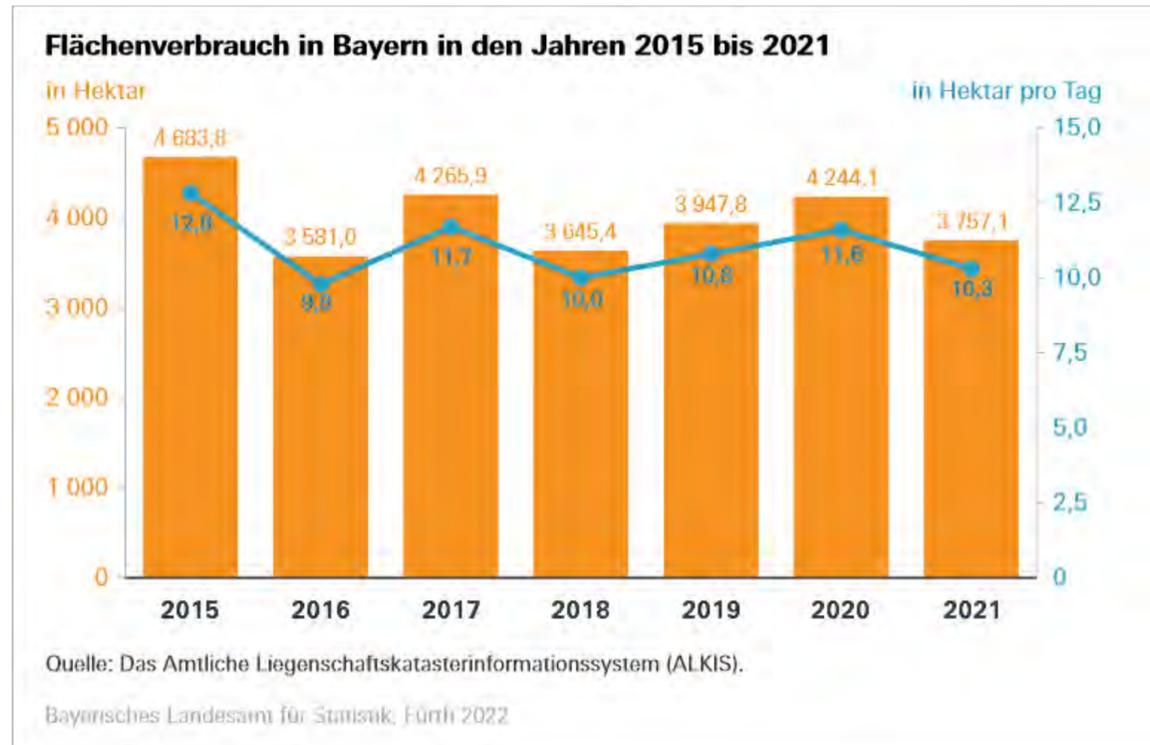
Wohnen in der Gemeinschaft

Vielfalt für Alle

Nachbarschaftshilfe / Teilen

Mehrfachnutzung im Haus  
*im Quartier*

Flächenverbrauch in Bayern

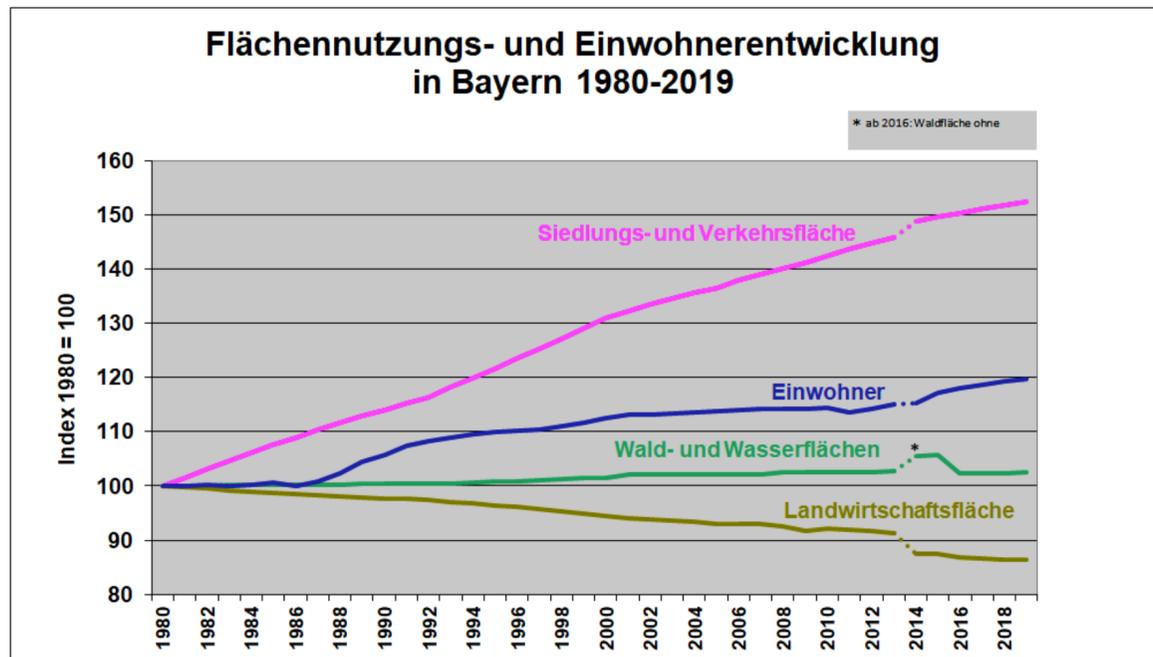


Ziel: bis 2030 5 ha / Tag in Bayern

Seit 2003 gibt es ein Bündnis Flächensparen in Bayern - Ergebnis? Ernüchterung!

FLÄCHENVERBRAUCH

8000 ha zuviel: Mergner wirft Staatsregierung Verfassungsbruch vor



Bund: 30 ha / Tag

## LEP BAYERN - Ziel Flächensparen seit 2013



Lockerung Anbindegebot  
Im Landesentwicklungsprogramm **2018**

## 2017 § 13b im Bundesbaugesetz - BauGB BUND



Erleichterung Wohnungsbau im Außenbereich  
Juli 2023 - vom Bundesverwaltungsgericht aufgehoben

## Flächenversiegelung



Werbung inspiriert Architekten

Parkplätze ohne Hindernisse  
zur freien Fahrt / keine Fuge Grün

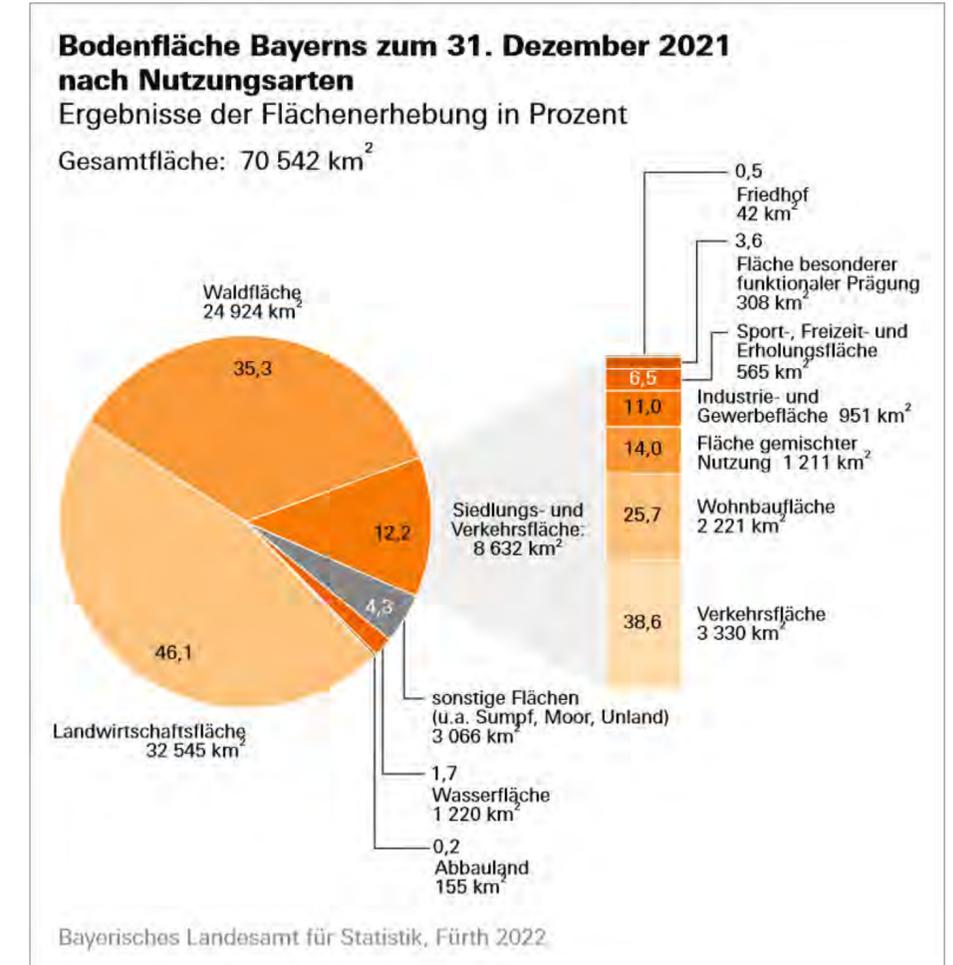
Auch Gewächshäuser sind  
Flächenversiegelung



# Flächenversiegelung



„Innovative“ Neuansiedlung  
Für die Elektromobilität



Ca. 51% der Siedlungsfläche  
Versiegelt (keine genauen Angaben)

Funktionstrennung Monocodierung



Dach unbegrünt und Solaranlage auf dem Feld daneben

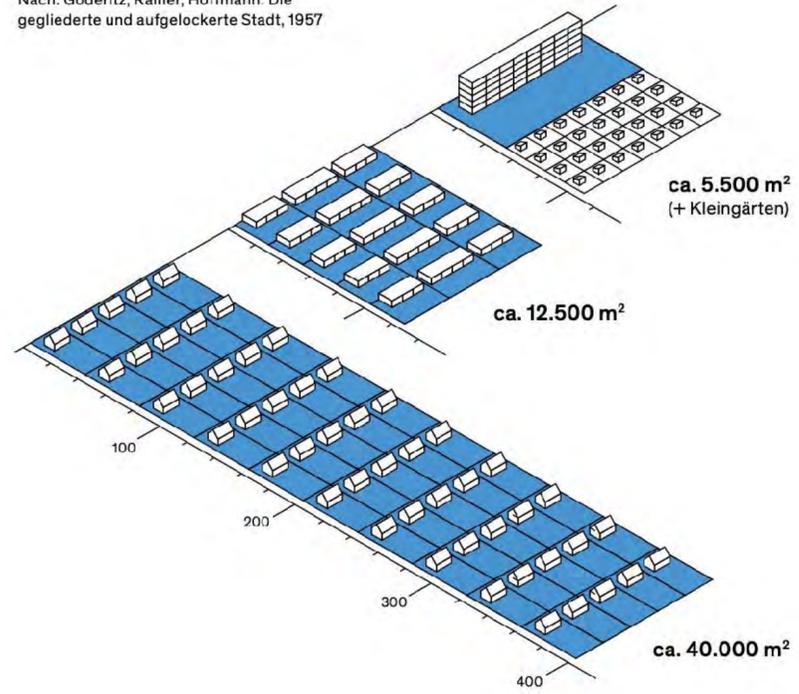


Jede Funktion eine extra Fläche

Flächenanspruch

Flächenbedarf nach Bebauungsart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



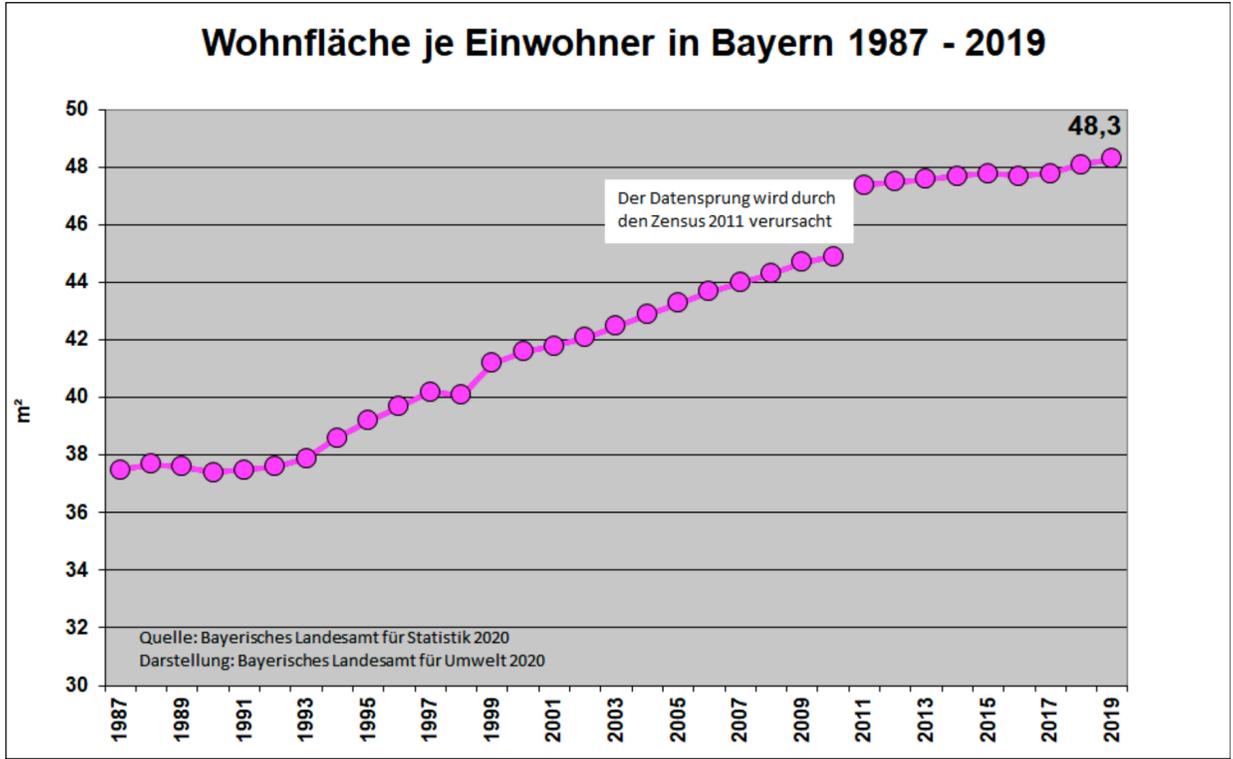
© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes



Steigender Wohnflächenbedarf



Ein SUV pro Doppelgarage

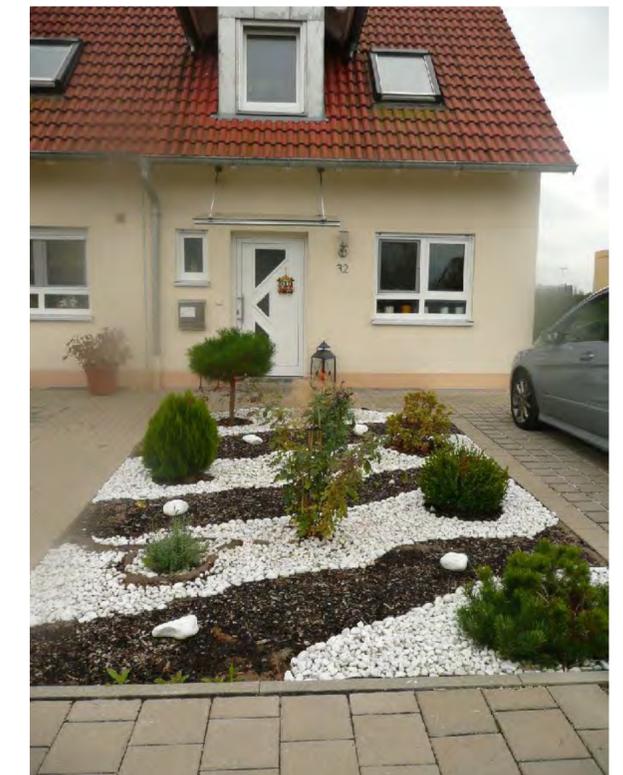
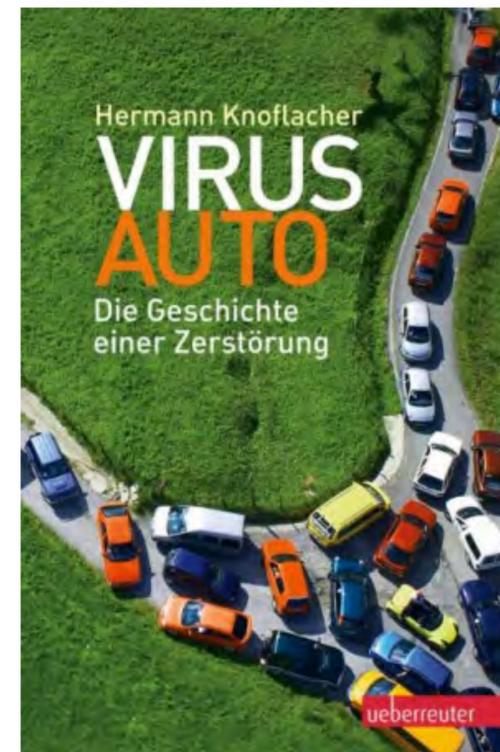


**Monostrukturen**



Nürnberg  
überdurchschnittliche  
Hohe Zahl an  
E-familienhauser

## Zwei Fetische unserer Gesellschaft



Der Traum von Freiheit und Mobilität

Lebensziel Einfamilienhaus

Alterssicherung / Unabhängigkeit / Abstand /



„Drei Dinge muss ein Mann, so die Volksmeinung, in seinem Leben tun: Ein **Haus** bauen, ein **Kind** zeugen und einen **Baum** pflanzen. Der Mann soll der Welt Werke hinterlassen, die seine eigene Existenz und damit sein eigenes Ego überdauern.“ [www.gentleman-blog.de](http://www.gentleman-blog.de)



Wachstumsglaube



Foto: DAVID LEWIS/ David Lewis - Kupfermine im Kongo



<https://www.bags-ev.de/2022/05/31/in-china-geht-der-abbau-von-seltenen-erden-mit-massiver-umweltverschmutzung-einher/>

Glaube an Technologie und Energiewende

Glaube an „Grünes Wachstum“ >>>



Illegaler Abbau seltener Erden in Chile



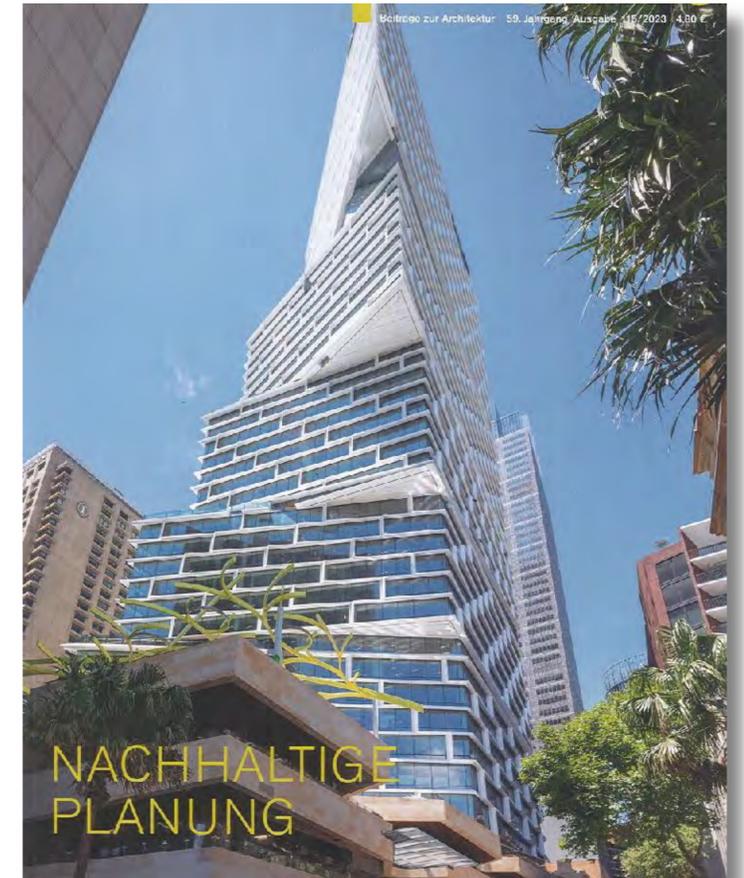
Illusion vom Grünen Wachstum



Umweltbank Nürnberg



In Beton gegossene Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeit als Floskel oder Werbegag



Green-washing

Grüne Animationen

Ressourcen werden knapp

RG & REGION Samstag, 18. März 2023 11

## Der Abriss ist beschlossen

**ERGO-HOCHHAUS** Die Sontowski & Partner Group lehnt eine Sanierung des Bestandsgebäudes ab.

VON ALEXANDER BROCK

**NÜRNBERG** - In den Fenstern der Lochfassade spiegelt sich die Sonne. Vereinzelt sind heruntergelassene Rollläden hinter den Scheiben zu sehen. Wo der Blick freie Bahn durch das Glas hat, trifft er auf kahle Räume: Das vom Straßenverkehr am Hauptbahnhof umtoste Ergo-Hochhaus wirkt verlassen. An der Fassade wirbt ein Plakat „Interims-Flächen - kurzfristige Laufzeiten“.

Die Zeit für das elfstöckige Gebäude aus den 60er Jahren läuft ab. Der neue Eigentümer, die Erlanger Projektentwickler S&P Commercial Development, ein Unternehmen der Sontowski & Partner Group, hat eine Entscheidung getroffen: Das Hochhaus soll einem neuen, höheren Gebäude Platz machen, der Abriss ist nun sicher. S&P-Geschäftsführer Johannes Pohl hat den Entschluss am Donnerstag dem Gremium des städtischen Baukunstbeirates mitgeteilt.

Dass sich Stadtplanungsamts-Chef Siegfried Dengler das anders gewünscht hätte, daraus macht er keinen Hehl. „Wir haben aber nicht die rechtlichen Mittel, den Erhalt zu erzwingen“, sagt er. **Möglich wäre das nur, wenn das Haus denkmalwürdig wäre.** Doch die obere Denkmal-schutzbehörde kam nach einer Prüfung zu dem Schluss, dass in den zurückliegenden Jahren zu stark in die Bausubstanz eingegriffen wurde und somit der Schutz des Ergo-Hauses nicht zu rechtfertigen sei.

Ein Grund, warum die Mitglieder im Baukunstbeirat klar für einen Erhalt geworben hatten, ist die weltweit wachsende Belastung der Umwelt durch die Baubranche. Experten sagen, **Abriss und Neubau würden ungleich mehr umweltbelastendes Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) erzeugen als die Sanierung eines Bestandsgebäudes.** Auch lassen sich die abgerissenen Baustoffe nur schwer recyceln. Doch in der jüngsten Sitzung des Beirats habe S&P gezeigt, dass das Erlanger Bauunternehmen noch einmal ernsthaft in Klausur gegangen ist, um zu prüfen, ob eine Sanierung doch möglich sei, berichtet Dengler.

Dafür hat S&P in den vergangenen Monaten Gutachter beauftragt. **Kostenpunkt: rund 100.000 Euro.** „Die auch die Raumhöhe in den Etagen. Die liegt bei 3,10 Meter. Mit dem Einbau von Be- und Entlüftung sowie der nötigen Schallschutztechnik wäre am Ende eine Raumhöhe von 2,57 Metern herausgekommen. „So eine niedrige Höhe kann sich in Wohnräumen vertreten, aber nicht in einer modernen Arbeitswelt mit Büros“, sagt Pohl. **Überdies müsste die Tiefgarage umgebaut werden, sie sei mit modernen Fahrzeugen nicht befahrbar.** „Wir können den Bestand keiner neuen Nutzung zuführen - als Geschäftsführer muss ich dafür gerade stehen.“

**Neubau muss sich einfügen**

Doch an äußere Rahmenbedingungen muss sich der Neubau doch halten, das weiß auch Pohl. Denkmalgeschützt ist das Bestandsgebäude zwar nicht, der Neubau muss aber ins Ensemble passen, das gibt die Stadt vor. Gemeint ist das städtebauliche Dreieck von Königstorturm, „Tafelhof Palais“ und Ergo-Hochhaus im Zusammenspiel mit dem Hauptbahnhof. **So darf der Neubau nicht höher als das Palais am Ostflügel des Bahnhofs sein.** Auch die Fassade muss in das Ensemble passen. „So ein Gebäude wirkt auf die Altstadt und das Stadtbild“, sagt Stadtplanungsamts-Chef Siegfried Dengler.

Für den Neubau wird S&P einen weiteren Architekturwettbewerb ausloben. „Wir gehen davon aus, dass es im Herbst einen Sieger oder eine Siegerin gibt und dass Ende des Jahres der Bauantrag eingereicht wird“, sagt Pohl. Ab Mitte 2024 rechnet S&P damit, mit dem Abriss beginnen zu können. „Da müssen wir das Haus vorsichtig von oben nach unten abknabbern“, so Pohl. Wenn alles glatt geht, wird der Neubau laut Pohl ab der zweiten Jahreshälfte 2025 hochgezogen. S&P geht bei diesem Vorhaben insgesamt von Kosten im mittleren zweistelligen Millionenbereich aus.

Ein großes Problem im Bestand sei

Das Ergo-Hochhaus schließt den Bahnhofsvorplatz nach Westen hin ab. Das neue Gebäude an dieser Stelle soll zum Ensemble passen.

Foto: Alexander Brock

**40%**  
der Treibhausgasemissionen (u. a. CO<sub>2</sub>) werden im Gebäudesektor erzeugt.



**55%**  
des Abfalls entstehen in der Baubranche.

<https://baukulturnrw.pageflow.io/umbaulabor#stimmen>

Leerstand - obsoleete Nutzungen

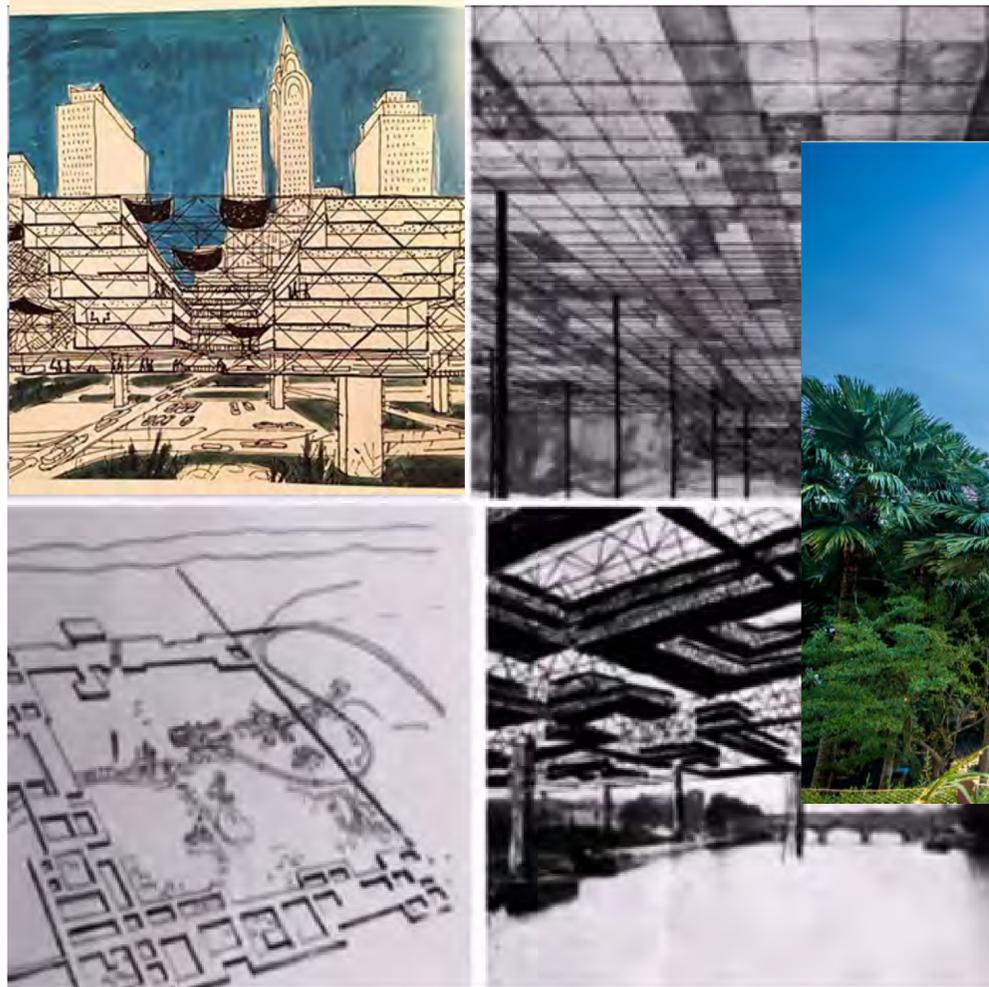


Büroflächen / Kaufhäuser / Tankstellen / Autohäuser / Parkhäuser / Lagerhäuser / Produktionsflächen



# Stadtvisionen

## Historische Visionen - wir bauen einfach den Luftraum zu



Yona Friedman - Manifest der Mobilen Stadt 1950er

Künstliche Welten der Supertree Groves  
50 Meter hoch begehbare Observatorium  
und als Aussicht auf die Stadt



Arata Isozaki 1960-62



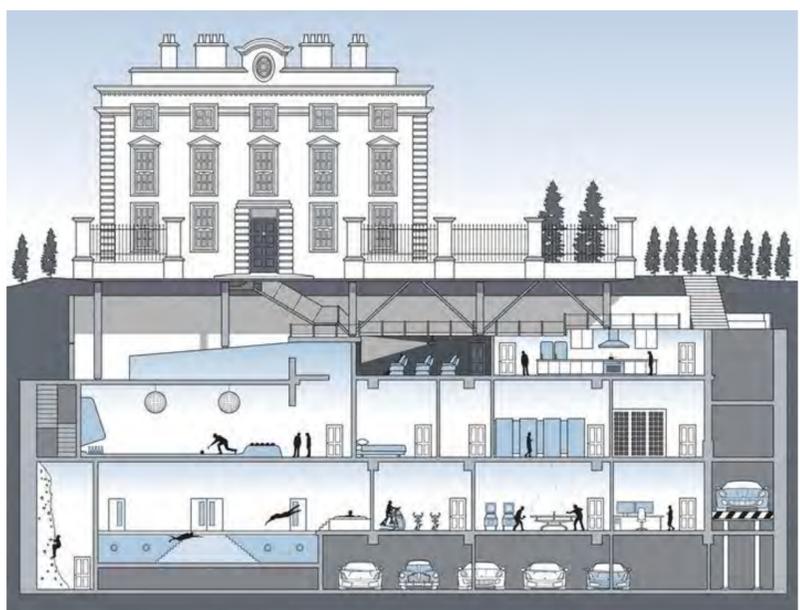
Beispiel Singapur

2023 endlich Realität

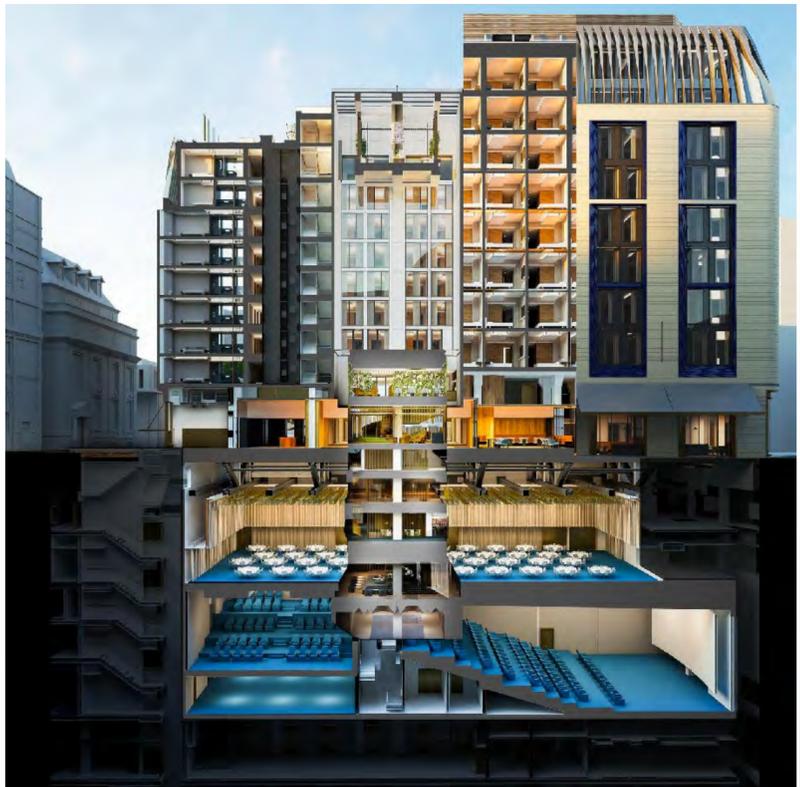


Peking nachhaltig 2020 - Stadt auf der Stadt

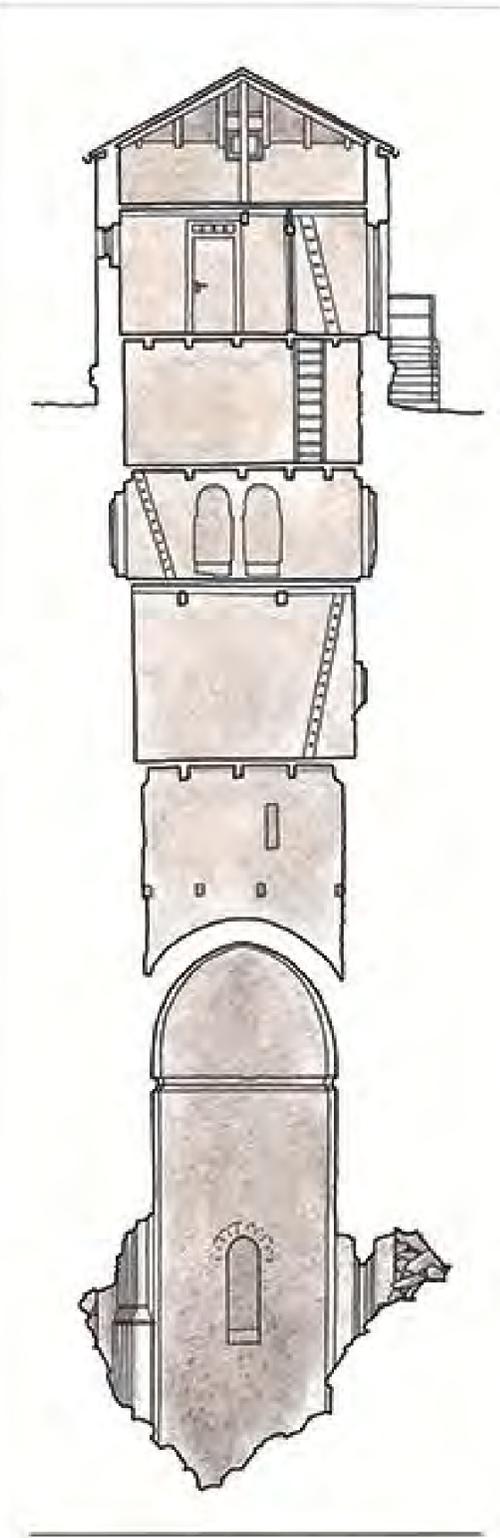
Bauen nach unten



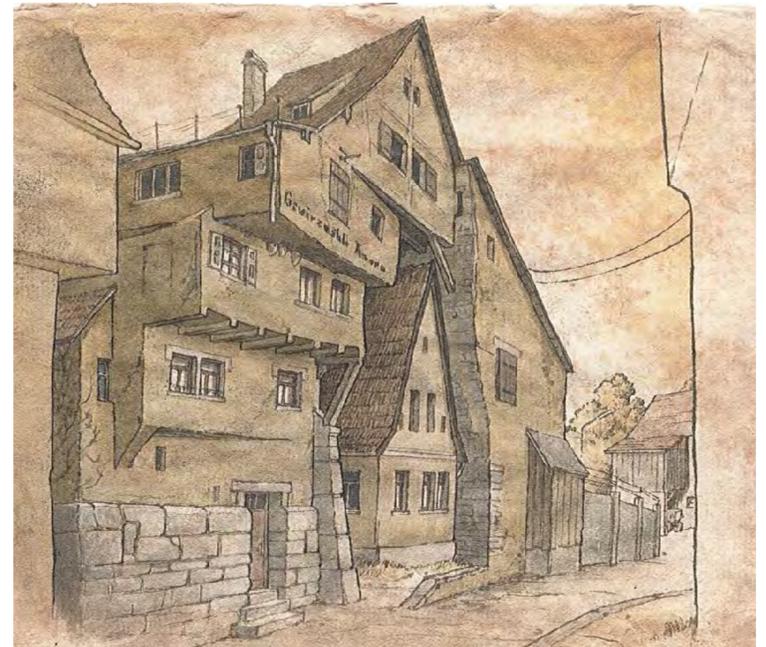
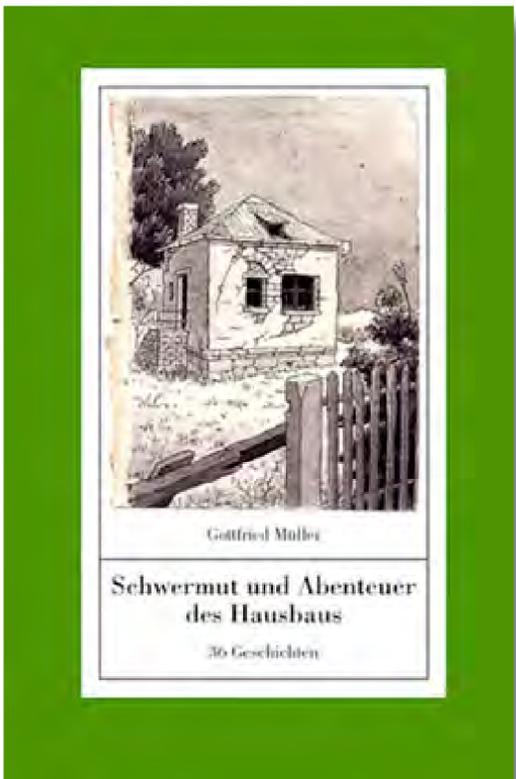
London - der Luxus geht unter die Erde



Ressource Fläche - wie wir damit umgehen



Wem gehört die Tiefe wem der Luftraum ? Wo sind die Grenzen?



Nürnberg

.... Architektur wird übergriffig

Kanada - Vancouver

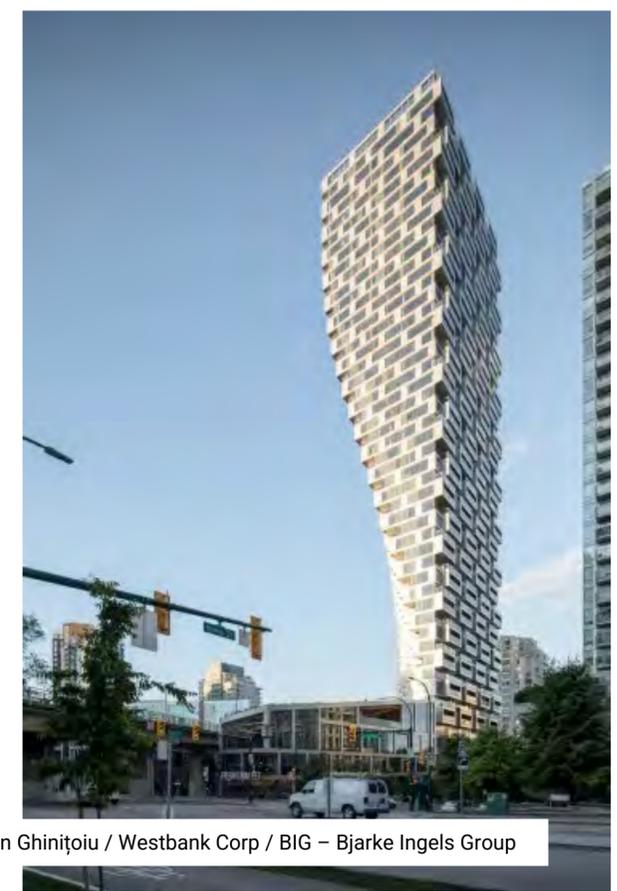
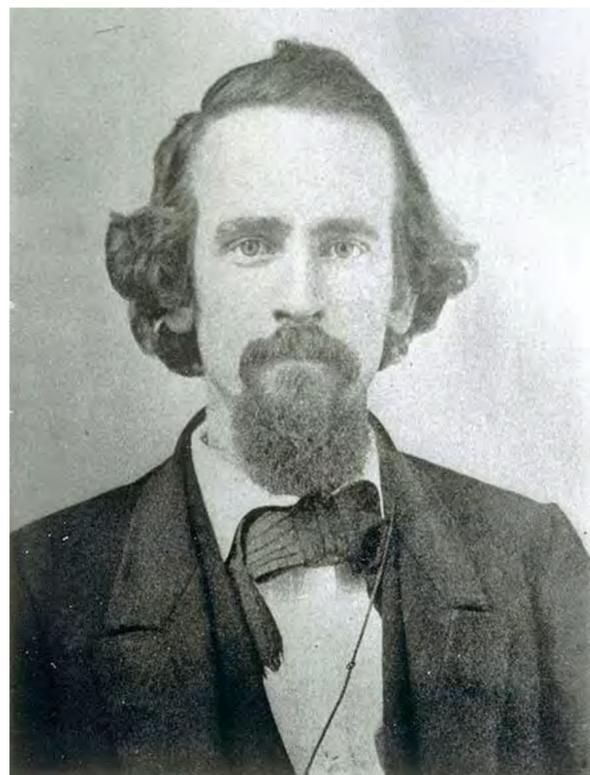
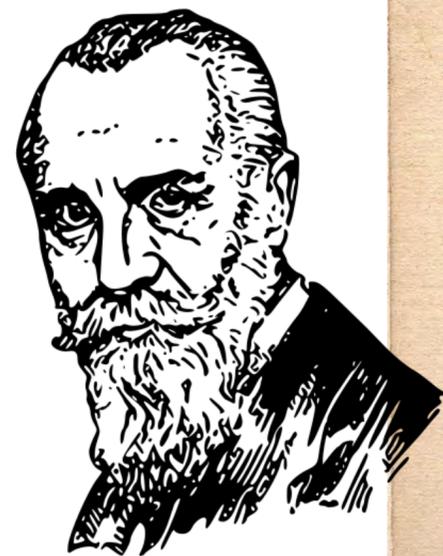


Foto: Laurian Ghinițoiu / Westbank Corp / BIG - Bjarke Ingels Group

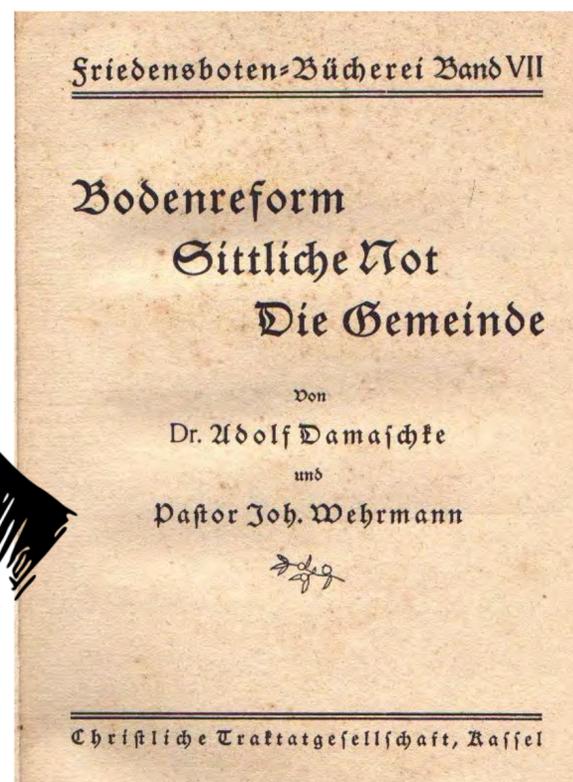
~~Dauerthema~~ / nie gelöst  
Tabu-



Henry George 1839 - 1897 -  
Bodenreformer und Sozialpolitiker



Adolf Damaschke  
1865 -1935 - Deutscher Bodenreformer der Weimarer  
Republik - Bund der Bodenreformer 1898 - 1942



Egal welche Leitbilder - alle sehen als eine  
Grundlage für sozialverträgliche Stadtplanung:

**„Den BODEN - in die Hand der Kommune“**

Ziel : Spekulation mit Boden eindämmen  
Soziale Gerechtigkeit  
Handlungsfähigkeit für das Gemeinwohl

Bayerische Verfassung Art. 161:  
(1) die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats  
wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.  
(2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen  
Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers  
entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.



## Städtebauliche Leitbilder

### Die funktionale Stadt

CIAM - Charta von Athen 4. Kongress 1933

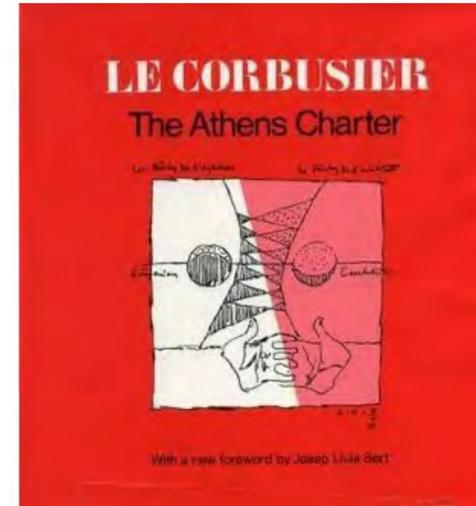
*Abkehr vom Historismus*

CIAM

Kongresse von 1928 bis 1958

UIA - gegründet 1948

1923 - Juli Kopenhagen



### Die gegliederte und aufgelockerte Stadt

Göderitz, Rainer, Hofmann 1957

*Klare Funktionstrennungen*

### Autogerechte Stadt -

Hans Bernhard Reichow 1959 (Parkwohnanlage West)

### Urbanität durch Dichte 1962-1970

Großsiedlungen statt lockere Stadtlandschaften

### Denkmalschutzjahr 1972

Rückbesinnung Alte Stadt / Fußgängerzonen

*Städtebauförderung*

### Postmoderne

### Ökologische Stadterneuerungen

80/90er Jahre

### Stadt der kurzen Wege ab 1992

Familiengerechte Stadtplanung

*Heute 15 min - Stadt*

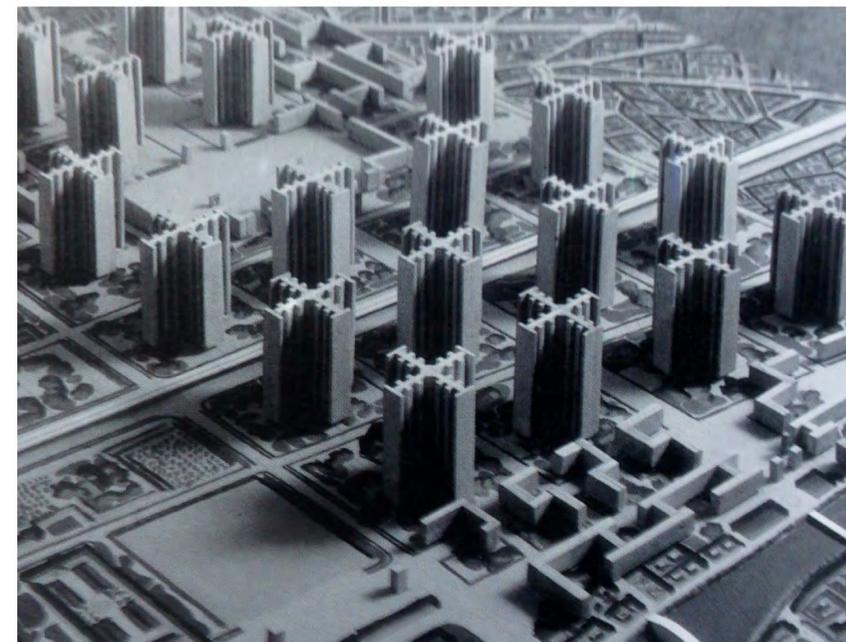
### Gendergerechte Planung

Leben zwischen Häusern ....

Smart City ? Oder besser „Slim“?

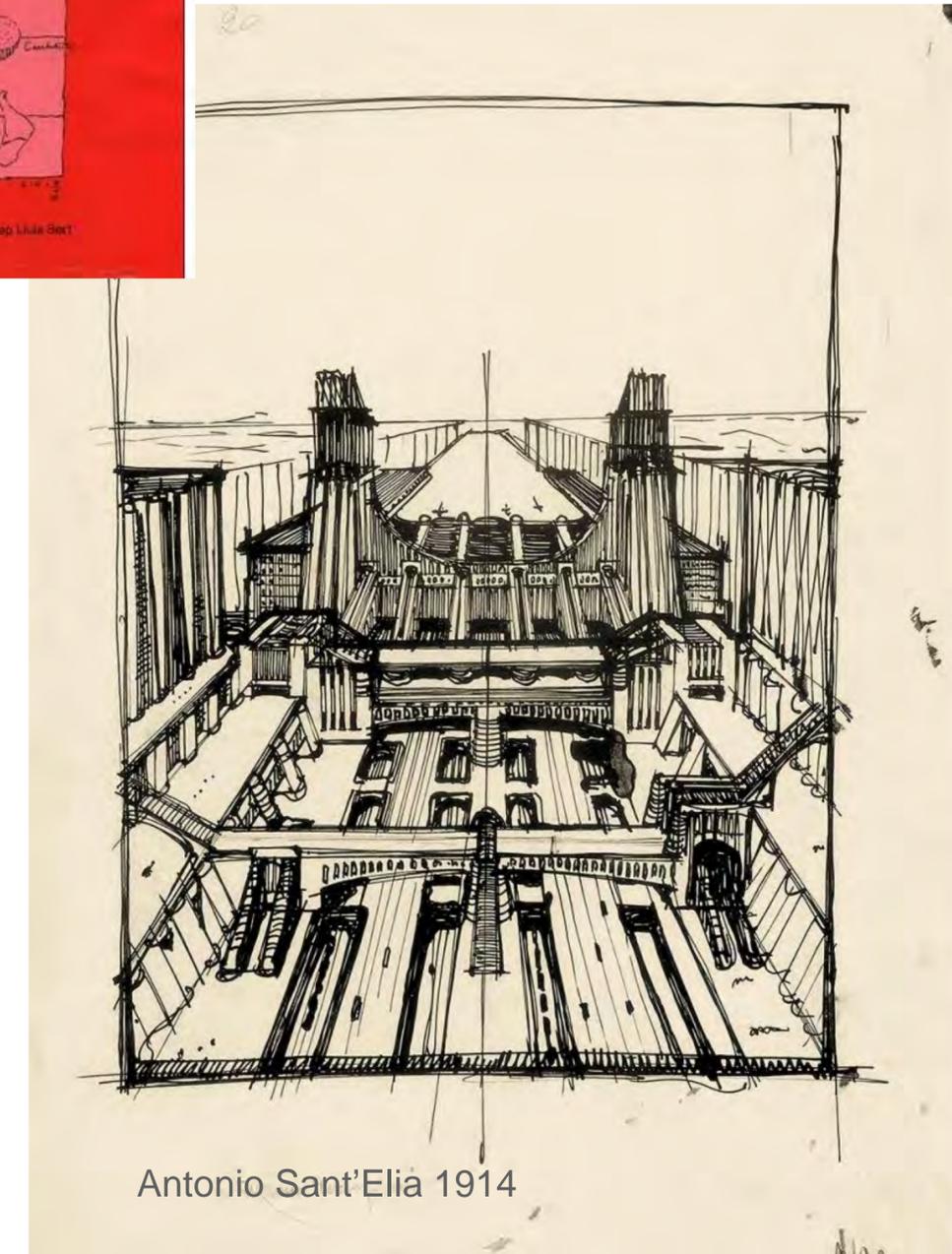
*Kontroverse: wieviel Digitalisierung?*

Funktionale Stadt



Plan Voisin, von Le Corbusier. Quelle: Wikipedia

Vor 100 Jahren!



Antonio Sant'Elia 1914

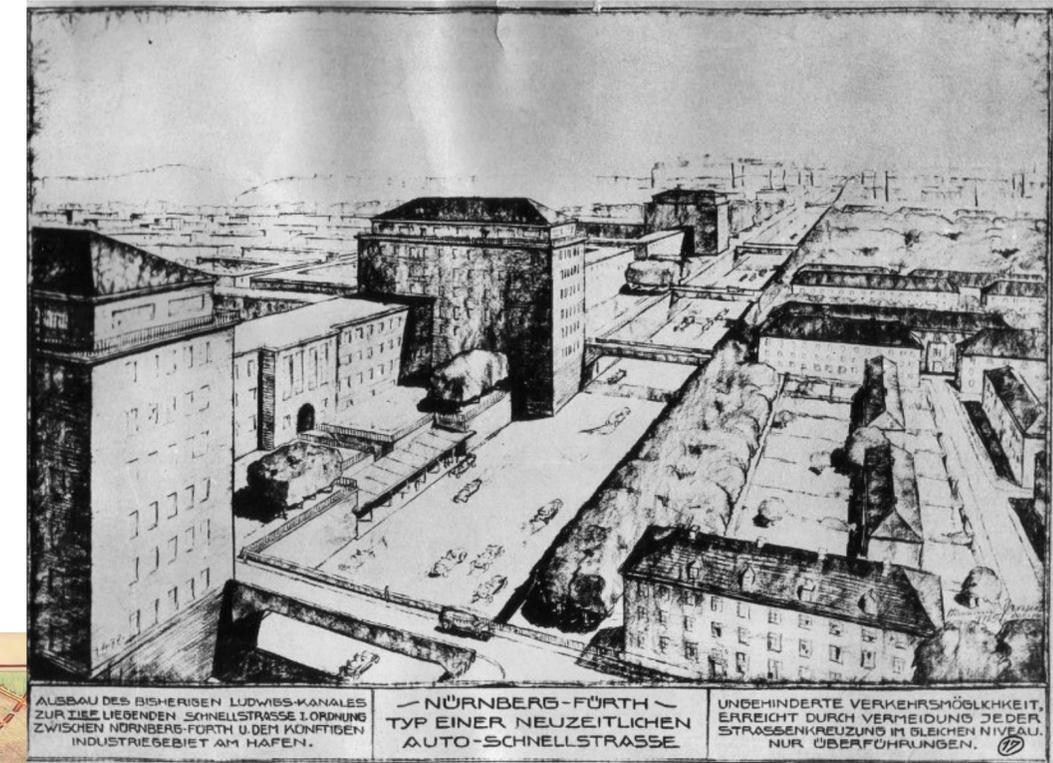
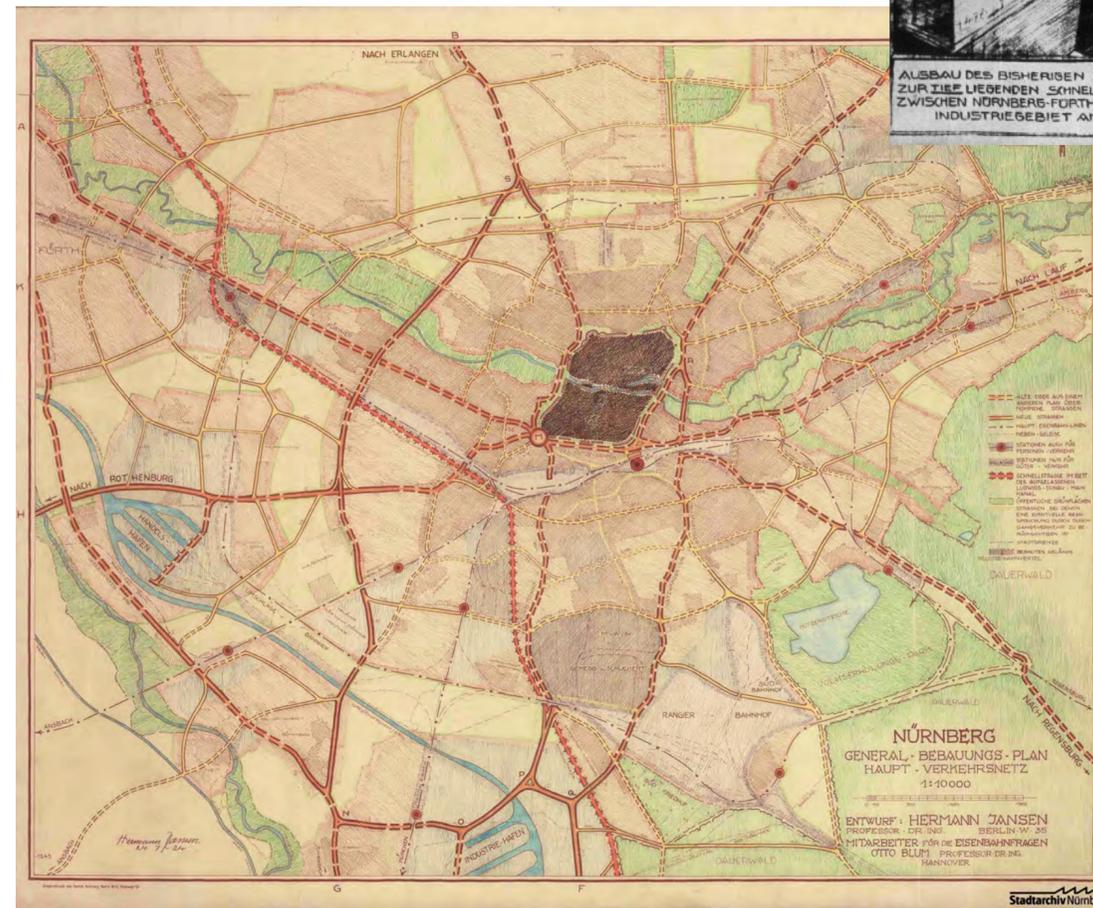
Flächennutzung und -verteilung



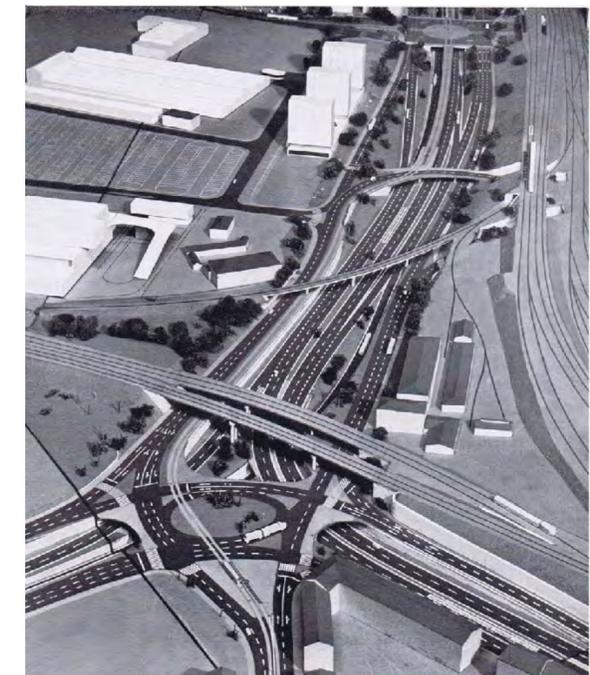
Jansen-Plan von 1923 - aus Stadtatlas Nürnberg Franz Schiermeier

Jansenplan 1921/23

Verkehrsplan Prof. Blum



FSW im Kanalbecken

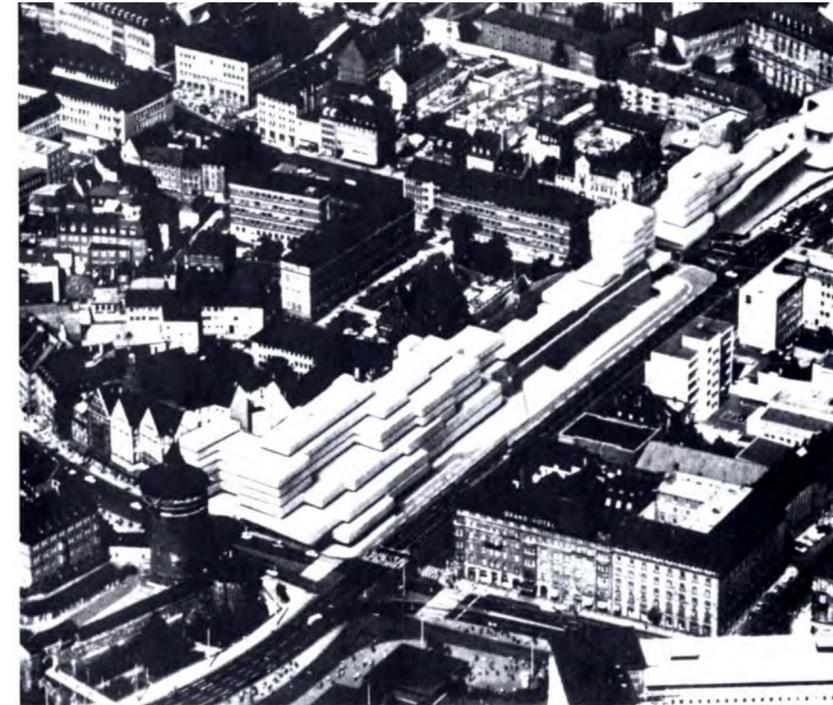


Autogerechte Stadt



Hauptbahnhof und Südstraße

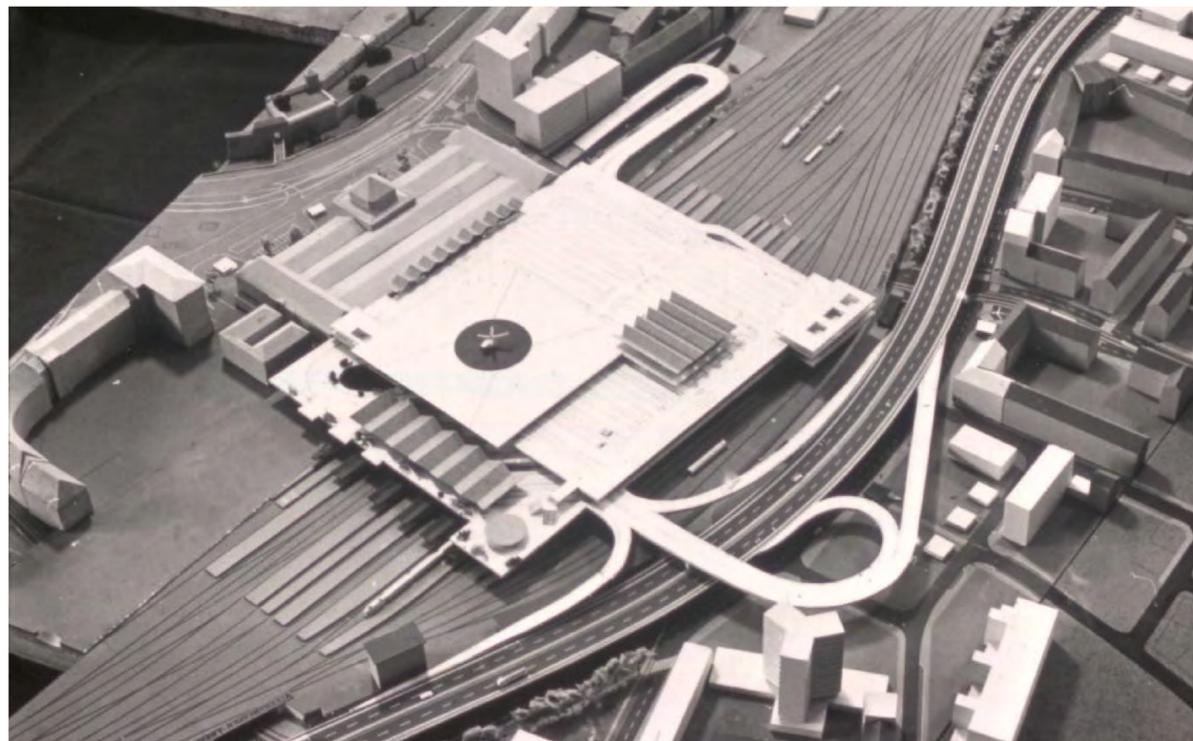
Urbanität durch Dichte



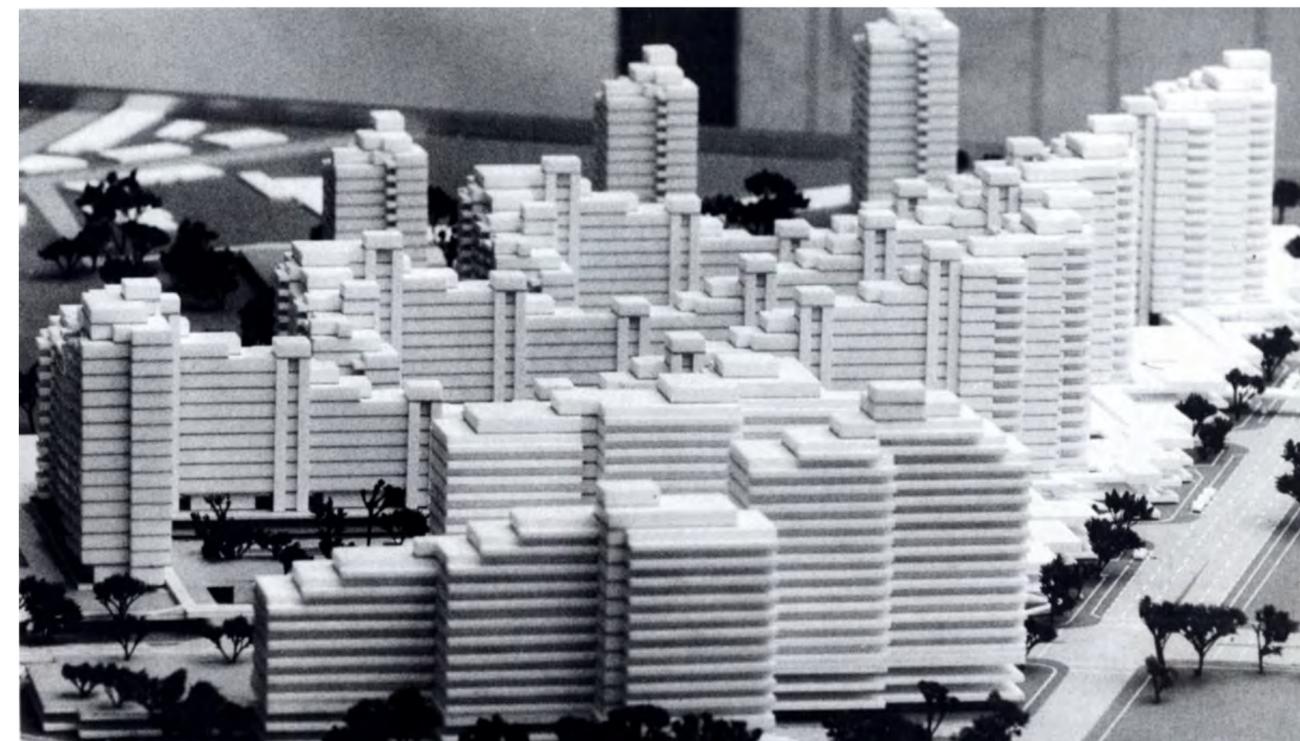
▲ Modell des KOMM-Projekts zwischen Königs- und Marienortgraben, 1969



KÖMA-Projekt 1969



Wetzendorf 1973



## Deutschland

Baulinienplänen im 19. Jh. - Fluchtliniengesetz 1873

Siedlungsverbände und erste Generalsiedlungspläne 1920

Gründung der ersten Akademie (DASL) 1922 -1930

Erste staatliche Raumordnung 1935

### Baugesetzbuch (BUND)

Regelt das Bauplanungsrecht ! Bauordnung ist Ländersache !

Ermächtigt Kommunen zu u.a. diversen Satzung

**BBauG 1960** erstmalig verabschiedet -  
Diskussion seit 1950

Städtebauförderungsgesetz 1971

**BauGB 1987 / 1990** (Wende) / .../ **2017 / 2023**

## Bayern

Landesentwicklungsprogramm

Regionalplanung - (zahnloser Tiger)

BayBO - Bayerische Bauordnung

### BauNVO

Regelt die Bebauung der Grundstücke nach

- ART der baulichen Nutzung
- MASS der baulichen Nutzung

**BauNVO 1962** erstmalig Inkrafttreten -  
Ermächtigungsgrundlage war BBauG 1960

**1968 / 1977 / 1986 / 1990 / 2013 / 2017**

**BauNVO 2013** z.B. 13a - Innenentwicklung

**BauNVO 2017** z.B. 13b - Außen

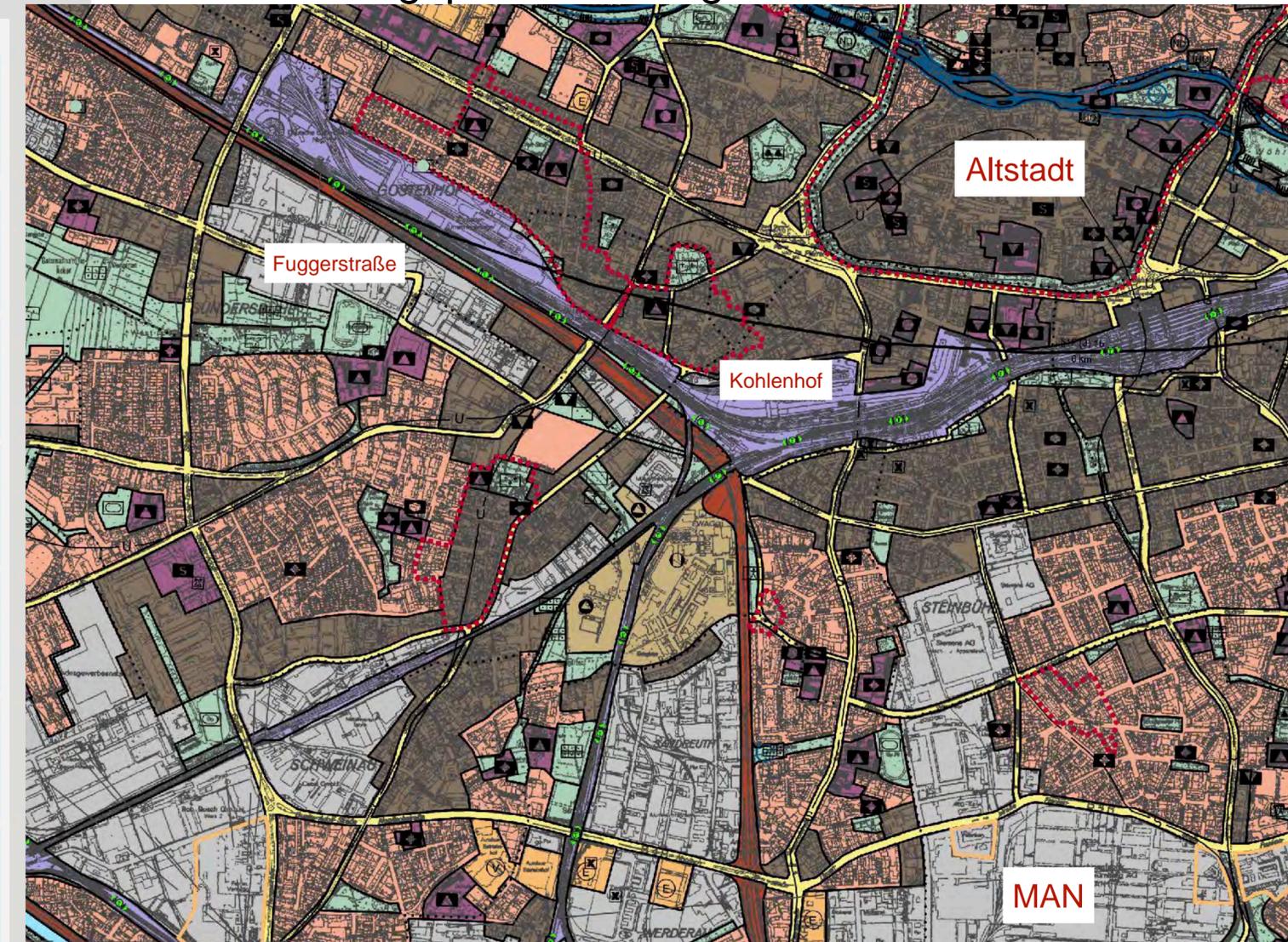
**BauNVO 2023** letzte Änderung

**Abb. 8: Art und Maß der baulichen Nutzung in der BauNVO 1962**

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO 1962)



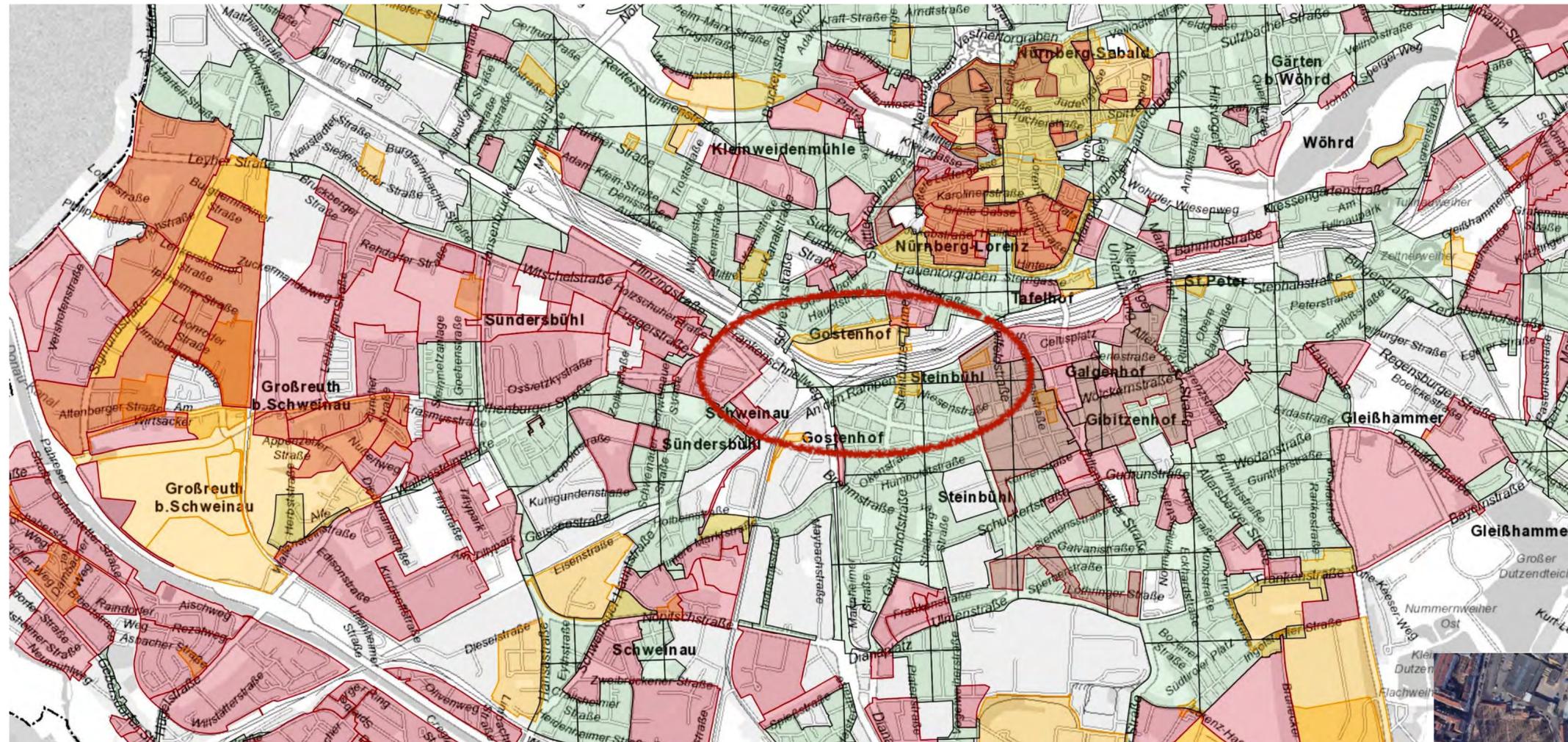
Flächennutzungsplan Nürnberg 1998 - 2003



Behördenverbindlicher Plan  
Vorbereitende Bauleitplanung

Rechtsverbindlicher Plan  
Vorbereitende Bauleitplanung

- NEU 2017**
- § 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung
  - § 6a Urbane Gebiete
  - § 13a Ferienwohnung



### Nürnberg

**Bebauungspläne**  
 Rot - rechtskräftig  
 Gelb - in Aufstellung

Baulinienpläne

§34 BauGB

Innenbereich ohne B-Plan  
 Maß richtet sich  
 Nach der Umgebung



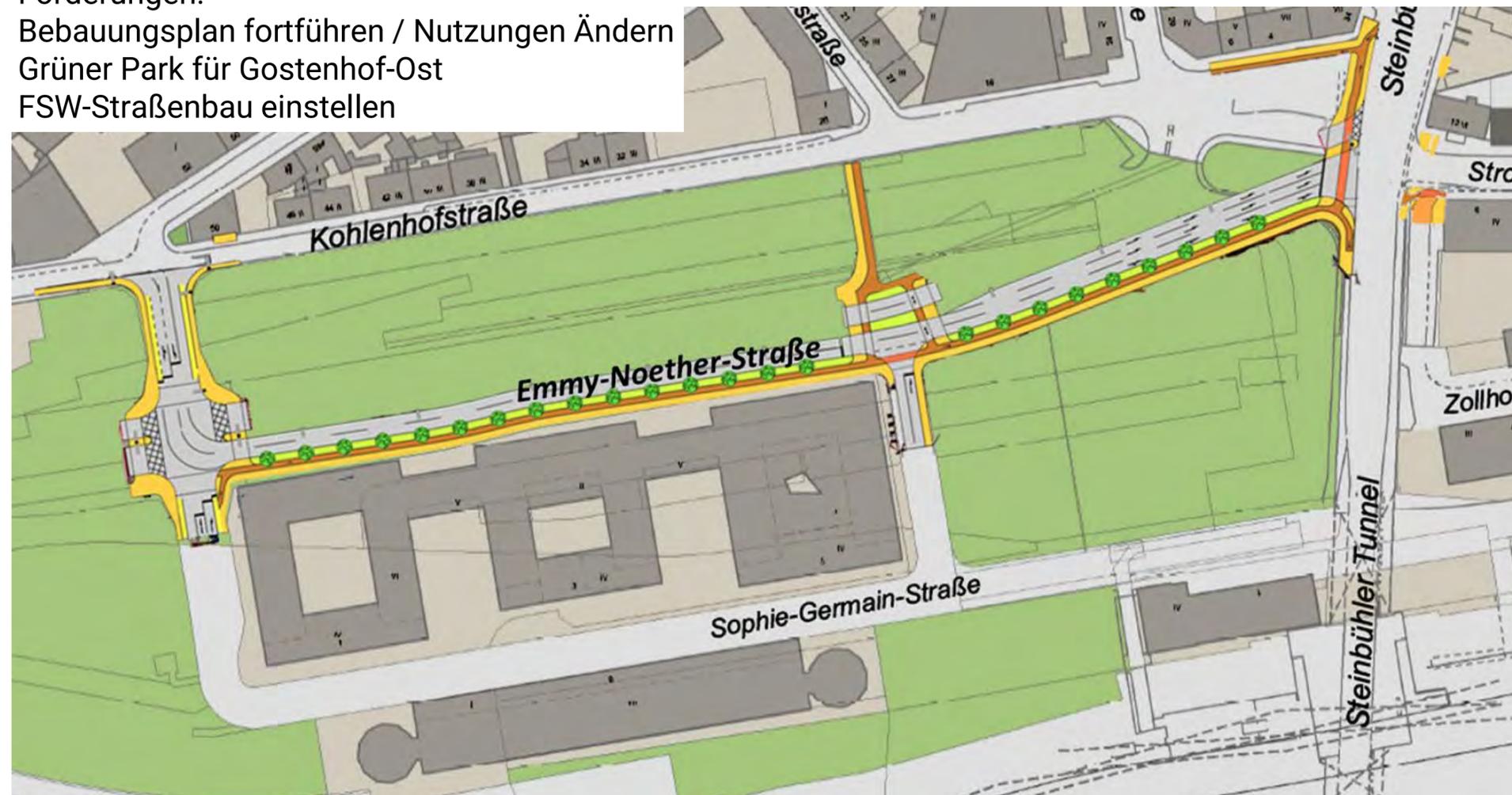
Kohlenhof - B-Plan in Aufstellung  
 Monostrukturen in der Innenstadt

Green-washing FSW  
 Tunnel zur Schwabacher Straße



Durchmischung statt Monostrukturen

Forderungen:  
Bebauungsplan fortführen / Nutzungen Ändern  
Grüner Park für Gostenhof-Ost  
FSW-Straßenbau einstellen



Animation mit grüner Welt?



Stadt der kurzen Wege?

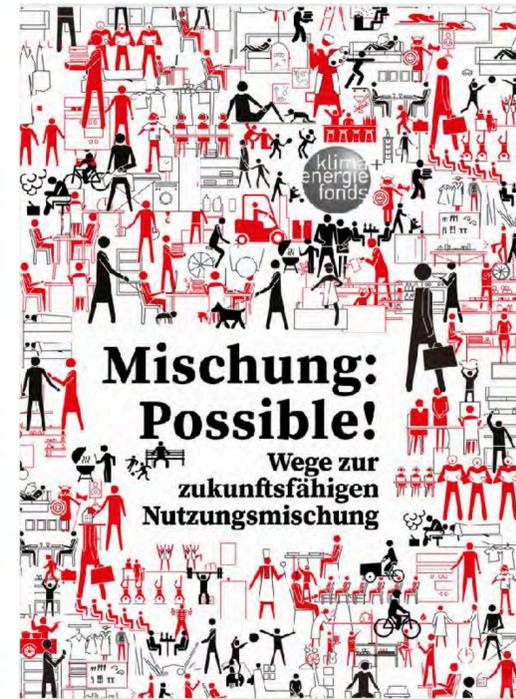
Tübingen Nutzungsmischung seit 20 Jahren





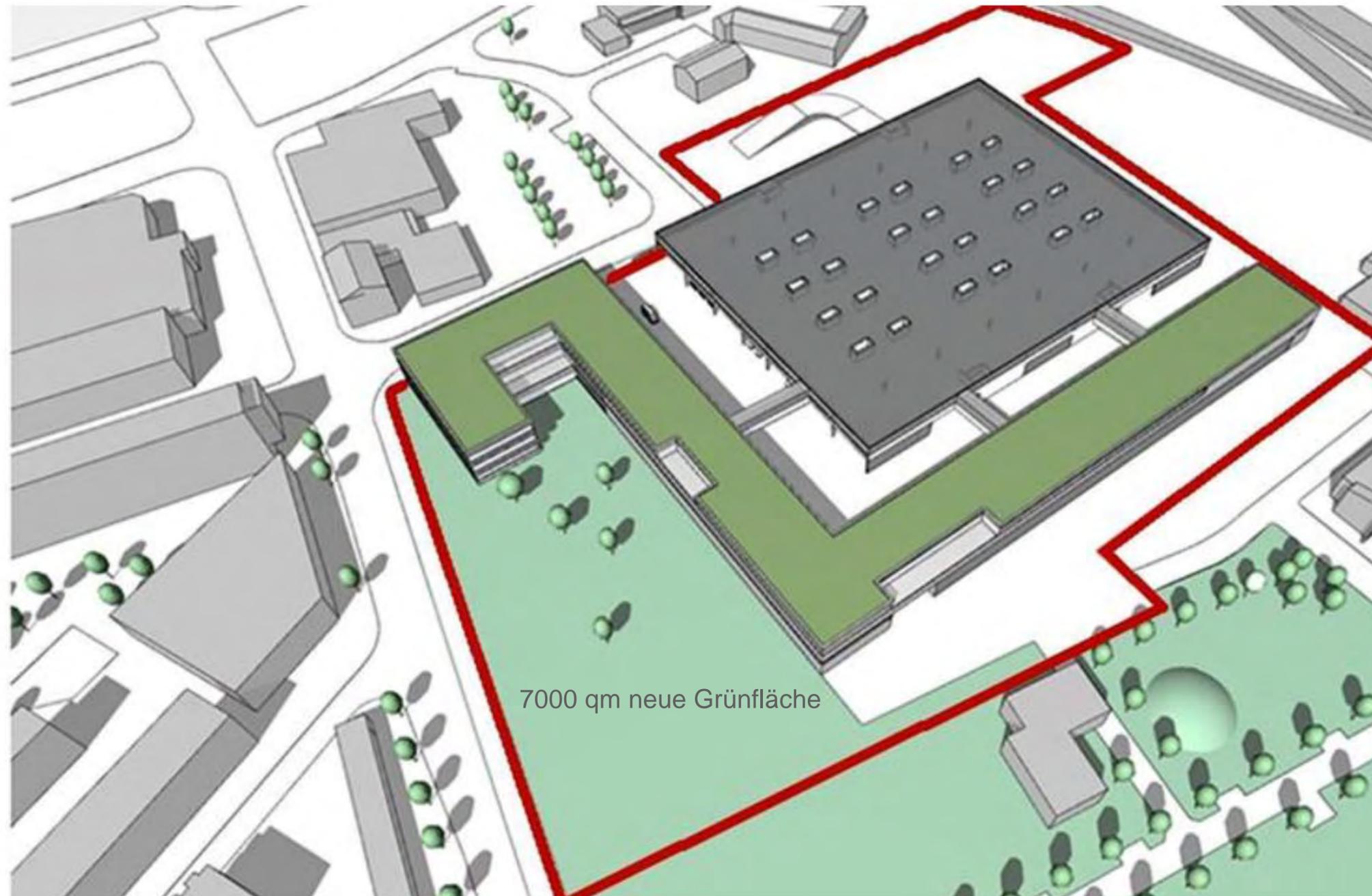
**Mehrfach  
genutzt!**  
Beispiele und Tipps zur Umsetzung

Stadt  
Wien



**Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier**

- Mehrfachnutzungen im Gebäude
- Nutzungen schichten
- Zeitliche unterschiedliche Nutzung Gebäude
- Offene Flächen für zeitlich unterschiedl. Nutzung
- Räume teilen / variable Nutzungen



### Plan für die neue Betriebszentrale

So soll die neue Sör-Zentrale einmal aussehen.



Muckibude auf Parkhaus in Kopenhagen

© Visualisierung: Sör, Stadt Nürnberg

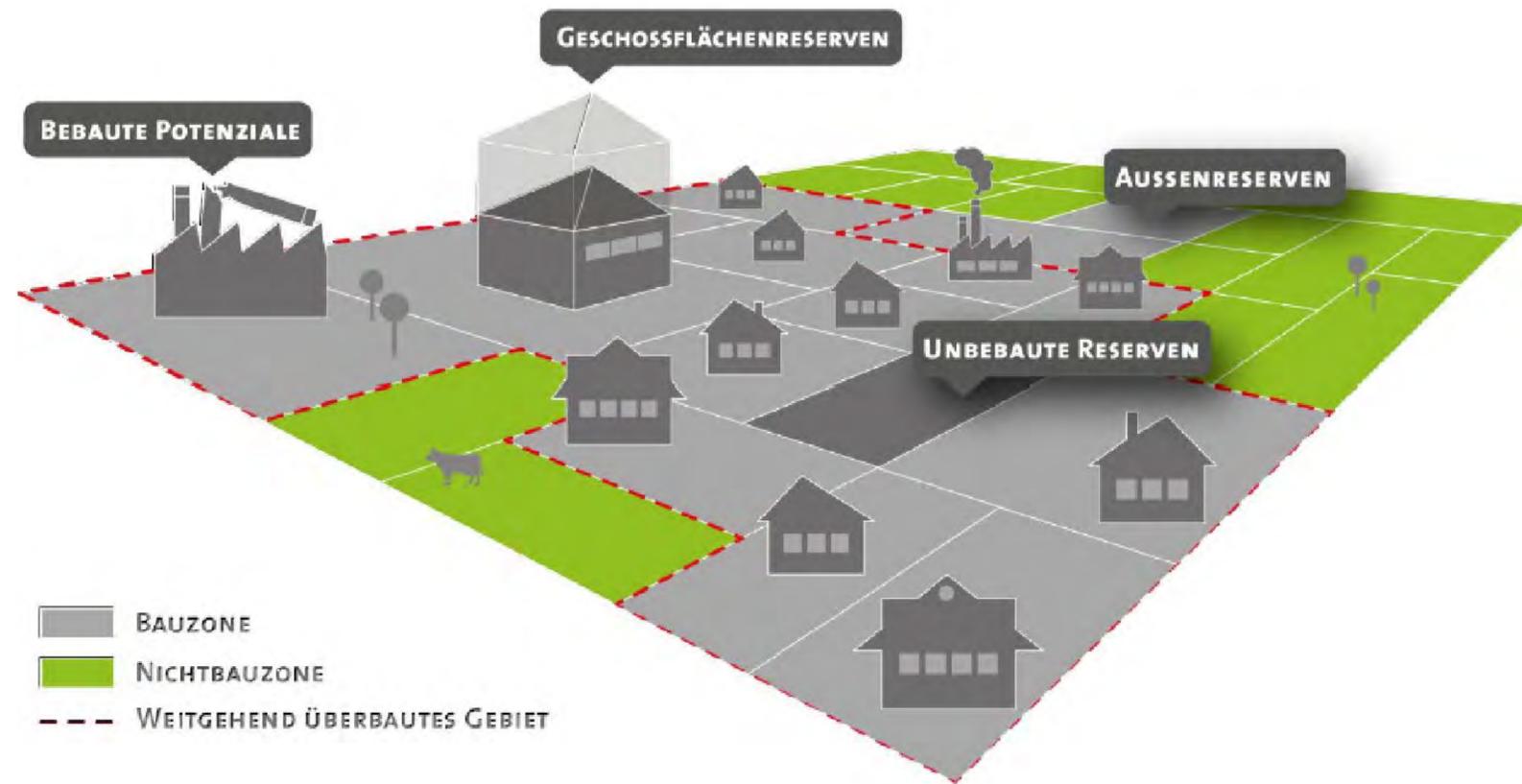


Spazierengehen und Aussicht genießen auf der Oper von Oslo



Ski-Fahren auf der Müllverbrennungsanlage von Kopenhagen

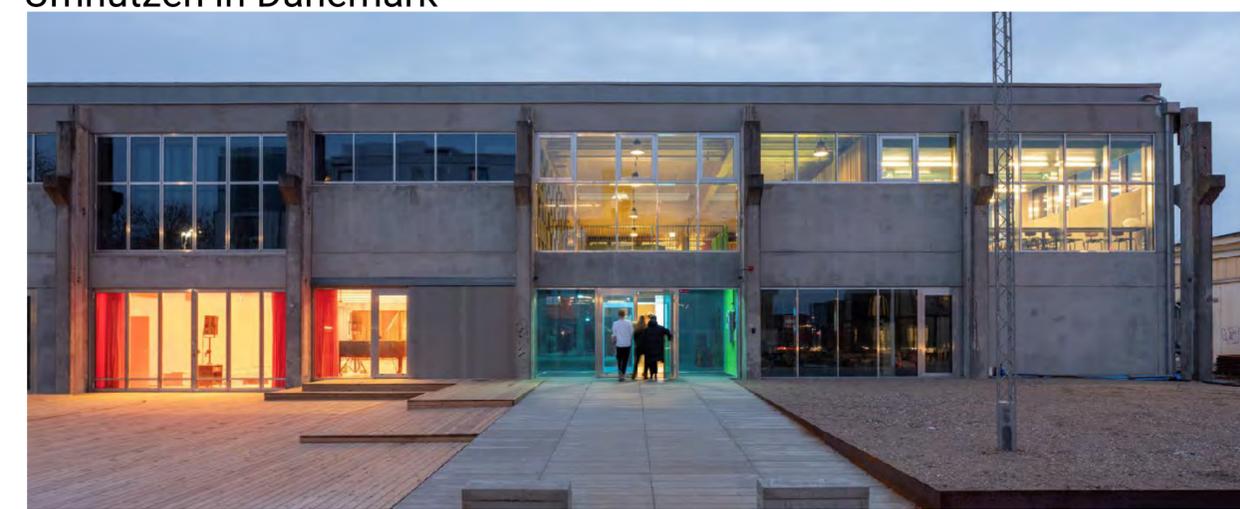
Bestandserhalt und - transformieren



Flächenpotentiale nutzen - für Grün und Bau



Umnutzen in Dänemark





<https://wirlandwirten.de/photovoltaik-im-weinberg-ist-nicht-nur-klimaschutz/>

### Mono-Codierung der Fläche als Problem



Bildquelle: Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten: Ländliche Entwicklung in Bayern 2006  
Präsentation Sören Schöbel

Prof. Dr. Manfred Miosga | Seite 4

Prof. Dr. Miosga / Sören Schöbel

### Mehrgewinn durch Mehrfachnutzung und Multi-Codierung



Stadt- Landkonflikt gegensteuern  
Gegenseitiges Profitieren

## Cityförster - Recyclinghaus



## Wiederverwenden von Baustoffen Baustoffbörsen einrichten

**Concular** Home Projekte Alle Produkte Kategorien Ankauf Beschaffung Kontakt

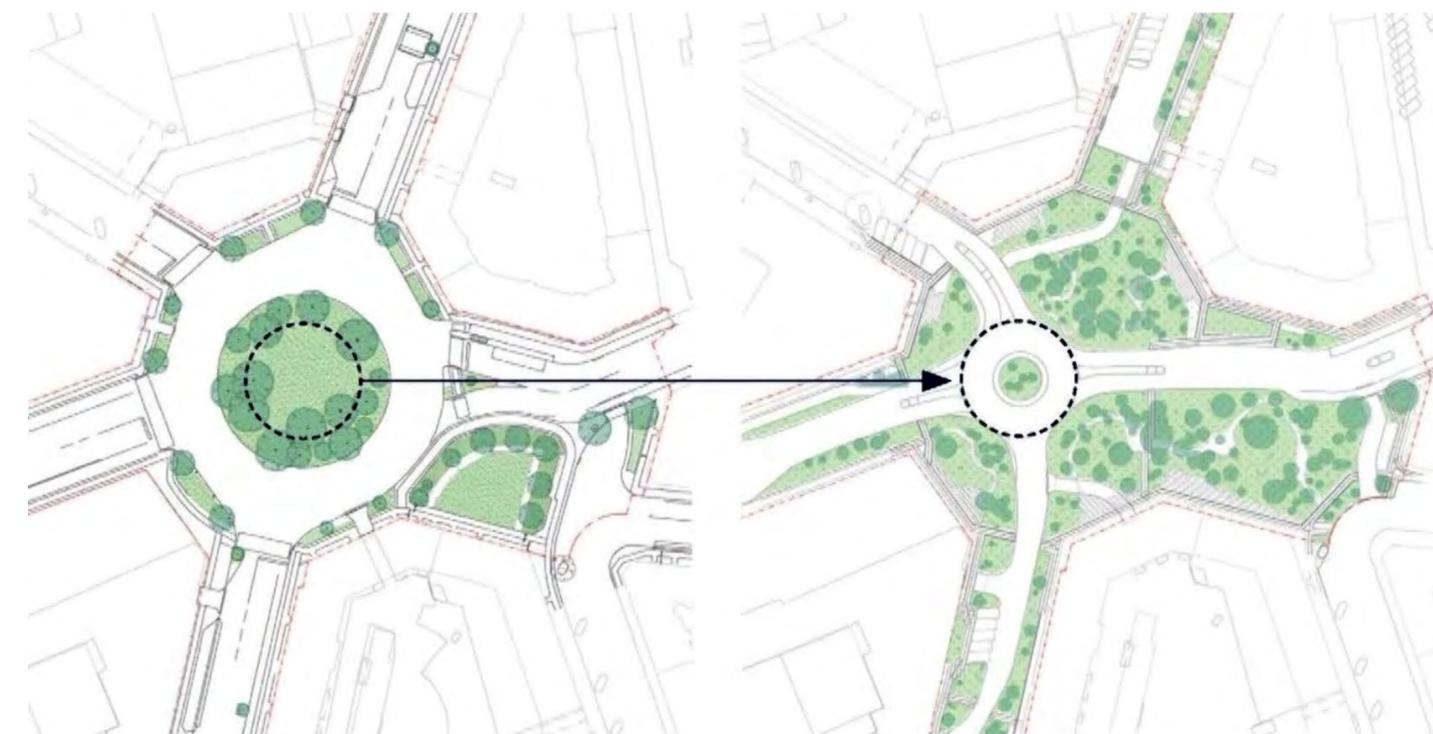
Filter: Produkttyp Verfügbarkeit Preis Weitere Filter Sortieren nach: Ausgewählt 50 Pro

 <p>Arbonia Heizkörper / Röhrenradiator   1475x700x105 7 auf Lager <del>€99,00 EUR VB</del> €59,00 EUR VB</p>	 <p>vintage Spiegel goldener Rahmen   580x980x30 3 auf Lager <del>€129,00 EUR VB</del> €59,00 EUR VB</p>	 <p>Wandspiegel Planilux   2620x1200x5 1 auf Lager Preis nach Anfrage</p>	 <p>Wandspiegel Planilux   2780x1200x5 1 auf Lager Preis nach Anfrage</p>
			

# Öffentliche Räume für Mensch und Natur

Öffentliche Räume  
Rückgewinnen

Straßenflächen  
rückbauen + entsiegeln

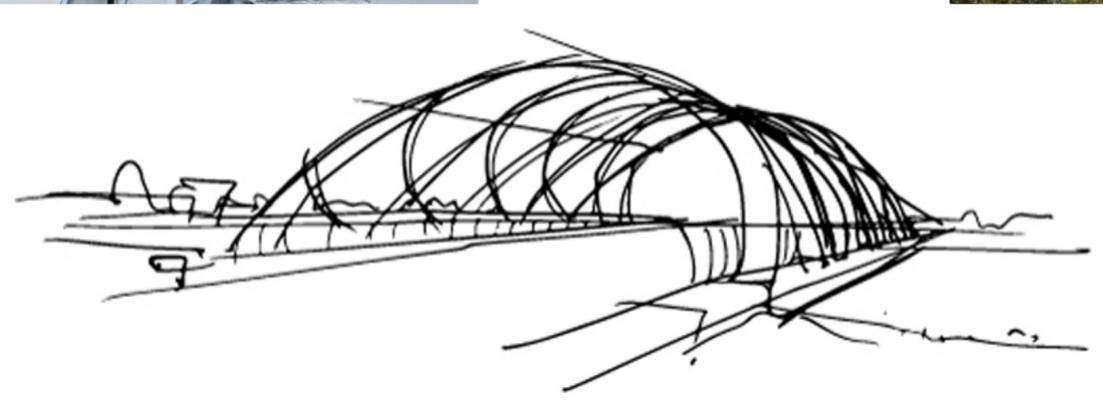


Beispiel Straßenrückbau Dänemark

**More urban nature**



Genehmigung für den Bau der Hafenbrücke liegt vor  
 Planfeststellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 31. August 2023 veröffentlicht



### Stadtteile warten

Fuggerstraße  
 Animationen +  
 Green-washing als Argument  
 Für Umwidmung und als  
 Vermarktungsstrategie

erforderlichen Verkehrsraum. Fahrzeuge werden weiterhin gebraucht, das darf man nicht wegdiskutieren“, betont Bürgermeister Vogel. „Der kreuzungsfreie Ausbau des Frankenschnellwegs bringt für die Nürnbergerinnen und Nürnberger neue Grünverbindungen, mehr Lärmschutz, sichere Fahrradwege und weniger Stau. Mit diesem Projekt öffnen wir für die angrenzenden Stadtviertel eine Zukunftsperspektive, die wir gerade in Zeiten des Klimawandels dringender denn je benötigen.“ aus Pressemitteilung der Stadt Nürnberg 1162 / 13.10.2022



Frankenschnellweg - A73  
17. August 2023 - 18:30 Uhr

**Klima bringt Vision des Stadtkanals auf den Weg**



© Ines Richardt

## FAZIT

Wir brauchen **Visionen** - wie den Stadtkanal

Wir müssen den Bestand kreativ transformieren

Wir brauchen Mut zur Änderung

- > Politik: Abrissgenehmigungen wieder einführen  
Abrissgenehmigung erst wenn Baugenehmigung vorliegt
- > Politik: Gesetz zum Nachhaltigen Bauen analog Skand. Länder  
Keinen Abriss mehr, nur wenn wirklich besseres entsteht  
Kreislaufwirtschaftorientiert  
Und nachgewiesen ohne CO2 Belastung
- > Politik: Anbindegebot - kein Bauen in die freie Landschaft
- > Politik: **Funktionsmischungen** fördern - Gesetze ändern
- > Politik: Ökobilanz bei Neubauten - Wiederverwenden v. Baustoffen
- > Politik: Steuer- und Subventionspolitik mit Vorrang Bestand



Ausstellung noch bis 29.9.2023  
Lebenswerte Stadt - 28 x Stadtentwicklung in Dänemark

**„Ob eine Stadt zivilisiert ist, hängt nicht von der Zahl ihrer Autobahnen und Schnellstraßen ab, sondern davon, ob ein Kind auf dem Dreirad unbeschwert und sicher überall hinkommt“<sup>1</sup>.**

*Enrique Peñalosa*  
(Bürgermeister von Bogota)

*Vielen Dank und Ahoi*



© Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg