ÜBERSICHTSPLAN

Standorte

1 Gebbertstraße
2 Schuhstraße
3 Güterbahnhofstraße
4 Gossenareal

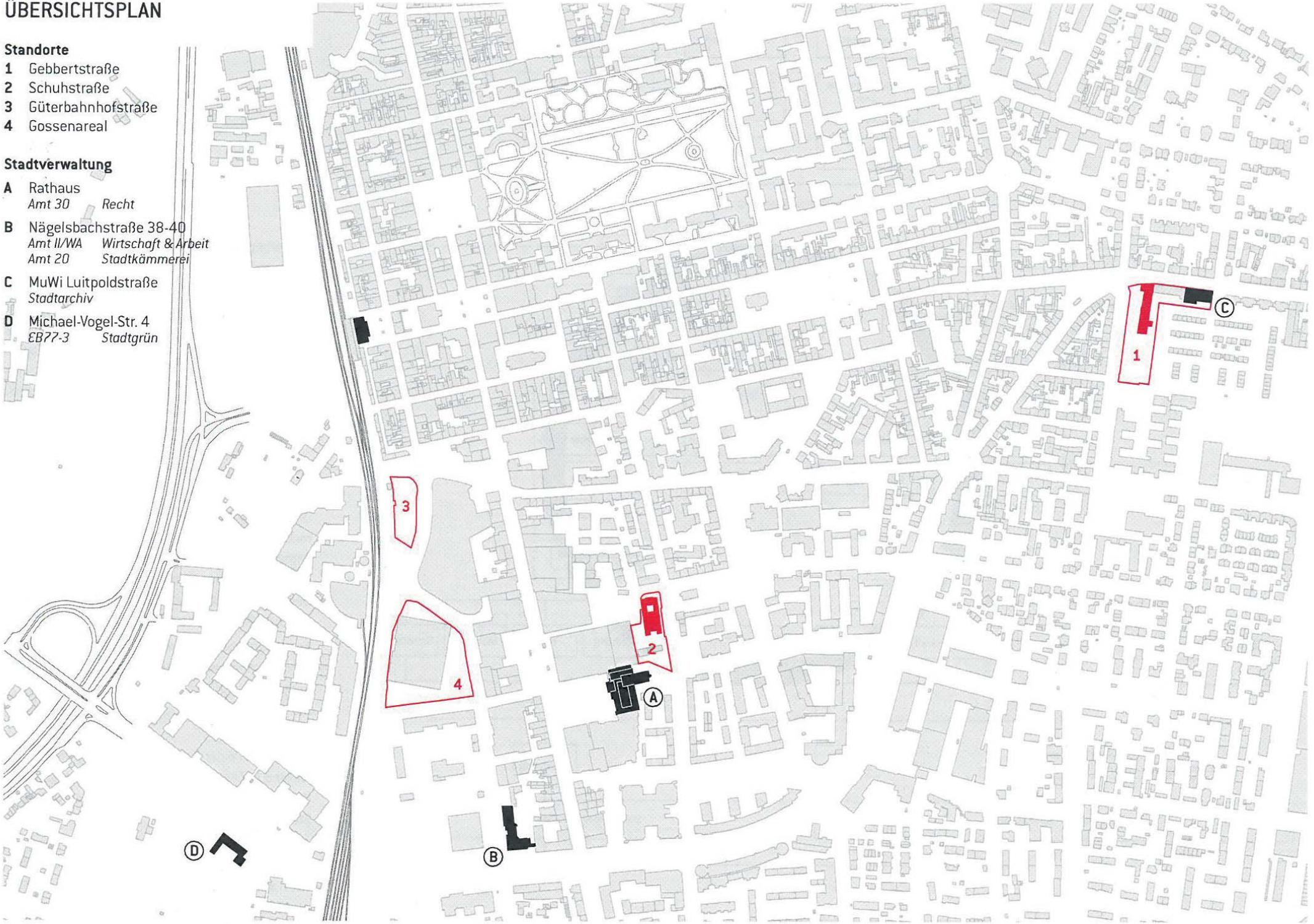
Stadtverwaltung

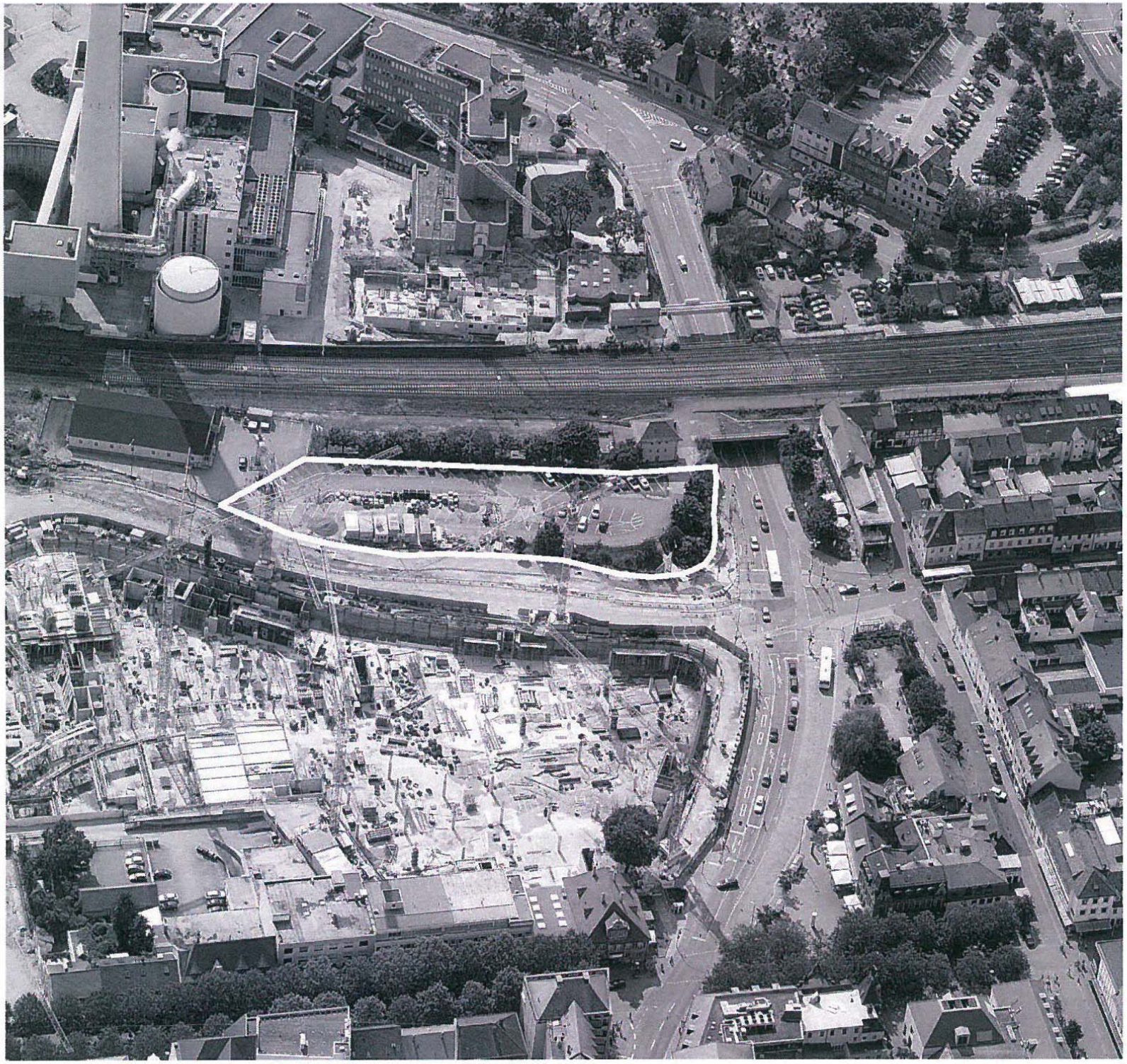
A Rathaus
Amt 30 Recht

B Nägelsbachstraße 38-40
Amt II/WA Wirtschaft & Arbeit
Amt 20 Stadtkämmerei

C MuWi Luitpoldstraße
Stadtarchiv

D Michael-Vogel-Str. 4
EB77-3 Stadtgrün





GÜTERBAHNHOFSTRASSE

Vorteile

(++)	Grundeigentum der Stadt Erlangen
(++)	zentrale Lage, Erreichbarkeit ÖV
(+)	keine Störung des Arbeitsbetriebes
(+)	Aufwertung des Stadteingangs
(+)	keine Störung des laufenden Bürobe triebs

Nachteile

(--)	hohe Baukosten durch vollständigen Neubau
(--)	Lärmbelastung durch Bahn und Straße
(--)	Präsenz: Konkurrenz durch Arcaden
(-)	Stellplatznachweis nur mit TG
(-)	geringe Aufenthaltsqualität der Außen räume durch Verkehr
(-)	Entfernung zu Stadtverwaltung

GÜTERBAHNHOFSTRASSE

RAUMPROGRAMM

Bestand BGF (m²)	0m²
Neubau BGF (m²)	8031m²

TOPOS - FUNKTIONALITÄT

Erreichbarkeit	6,8 pt
Erreichbarkeit Stadtverw.	4,4 pt
Erreichbarkeit Besucher	9,2 pt
Emissionen	6,5 pt
Lärmbelastung	3,0 pt
Bodenbelastung	10,0 pt
Stellplätze	TG pt

TOPOS - STÄDTEBAU

Präsenz, Aussenwirkung	7,5 pt
Qualität der Außenräume	4,0 pt
Typologische Schwierigkeit	7,0 pt
Städtebaulicher Mehrwert	7,5 pt

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Grundeigentum	10,0 pt
Baukosten (Note)	2,9 pt
Gesamt (Mio €)	12,8€
Sanierung (Mio €)	0€
Neubau (Mio €)	12,8€
Zusatzertrag	2,0 pt

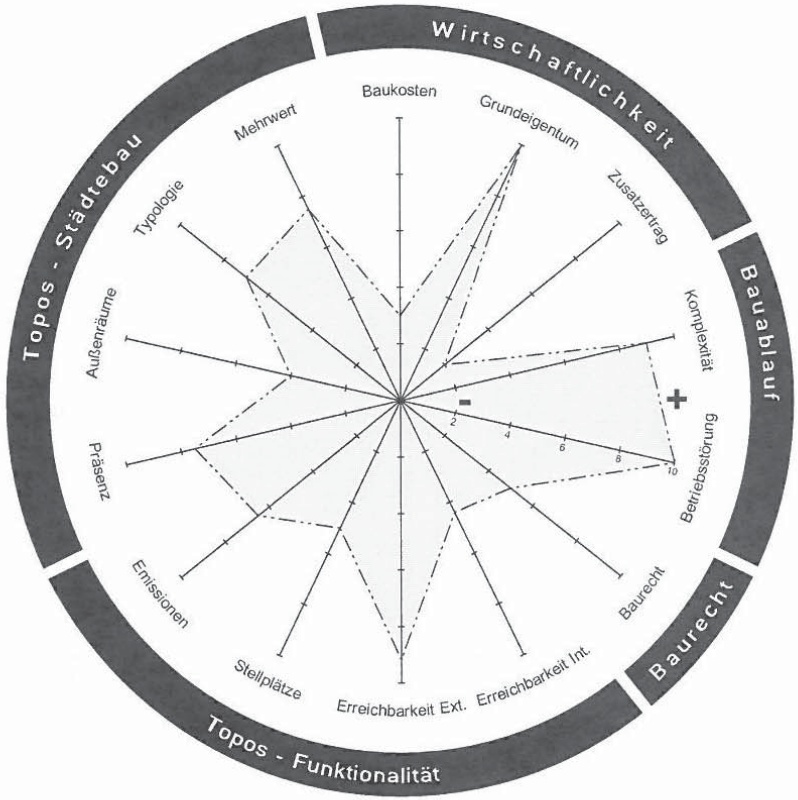
BAUABLAUF

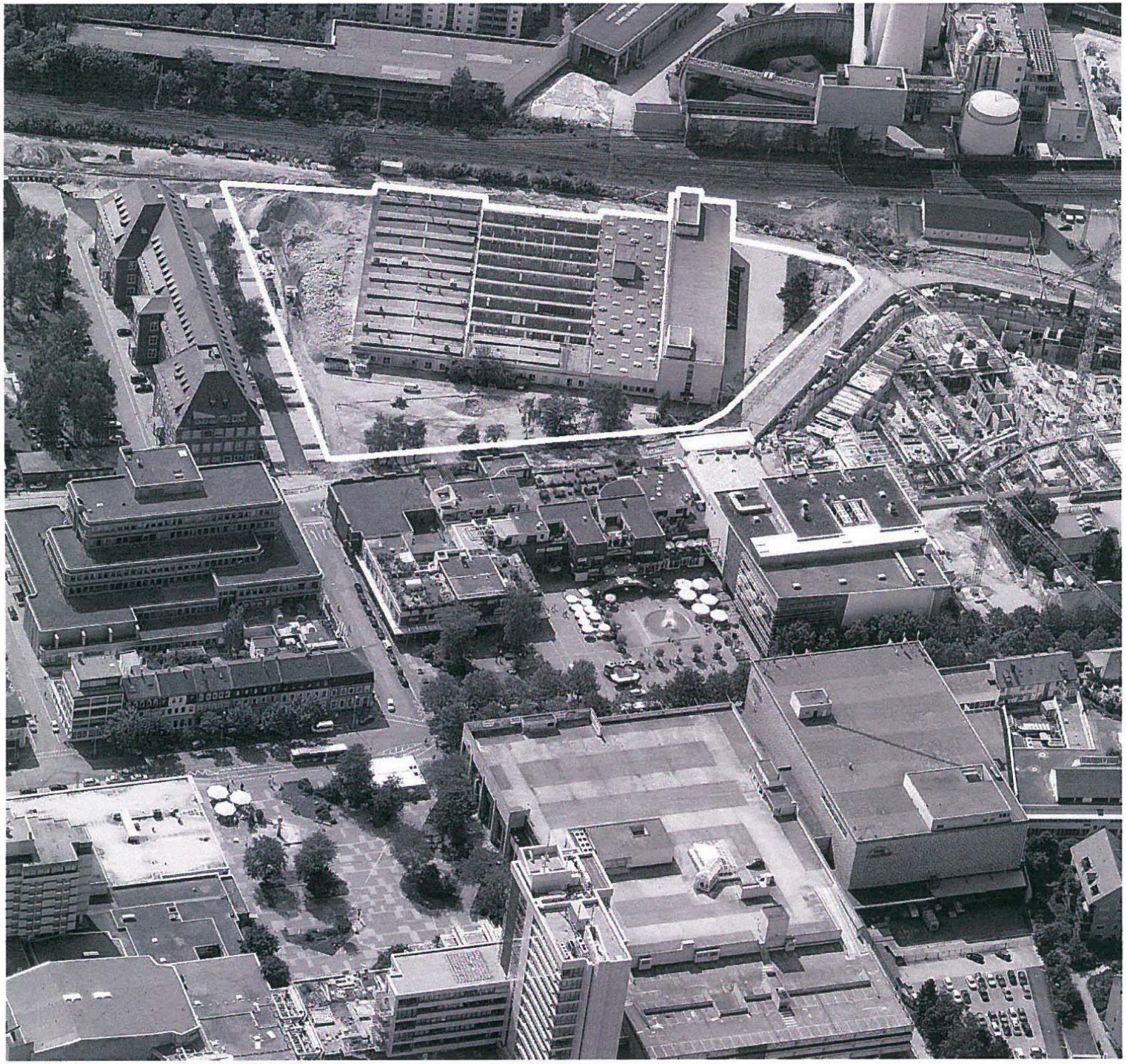
Komplexität	9,0 pt
Betriebsstörung	10,0 pt

BAURECHT

Genehmigungsfähigkeit	5,0 pt

> Grundlagen sind erst zu schaffen





GOSSENAREAL

Vorteile

(++)	zentrale Lage, Erreichbarkeit ÖV
(+)	Nähe zu Rathaus
(+)	keine Störung des Arbeitsbetriebes
(+)	städtebaulich/ typologisch einfache Situation

Nachteile

(- -)	privates Grundeigentum
(- -)	hohe Baukosten durch vollständigen Neubau
(- -)	Lärmbelastung durch Bahn und Straße
(-)	Präsenz: neu entwickelter Standort
(-)	Stellplatznachweis nur mit TG
(-)	Bodensanierung nötig

RAUMPROGRAMM

Bestand BGF (m²)	0m²
Neubau BGF (m²)	8031m²

TOPOS - FUNKTIONALITÄT

Erreichbarkeit	6,9 pt
Erreichbarkeit Stadtverw.	5,6 pt
Erreichbarkeit Besucher	8,3 pt
Emissionen	3,5 pt
Lärmbelastung	3,0 pt
Bodenbelastung	4,0 pt
Stellplätze	TG

TOPOS - STÄDTEBAU

Präsenz, Aussenwirkung	4,0 pt
Qualität der Außenräume	4,0 pt
Typologische Schwierigkeit	9,0 pt
Städtebaulicher Mehrwert	5,0 pt

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Grundeigentum	0,0 pt
Baukosten (Note)	2,9 pt
Gesamt (Mio €)	12,8€
Sanierung (Mio €)	0€
Neubau (Mio €)	12,8€
Zusatzertrag	2,0 pt

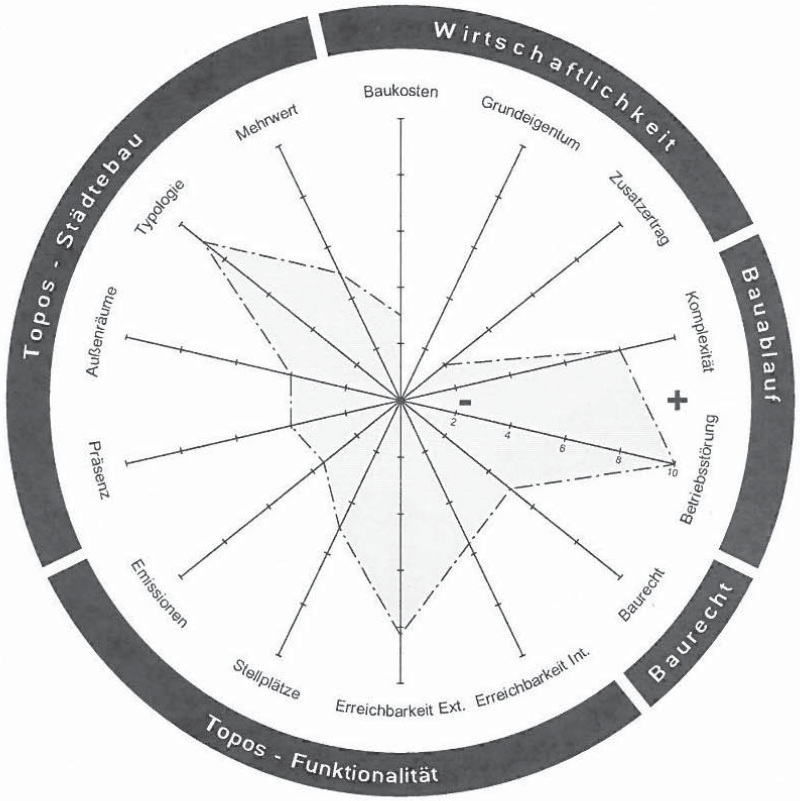
BAUABLAUF

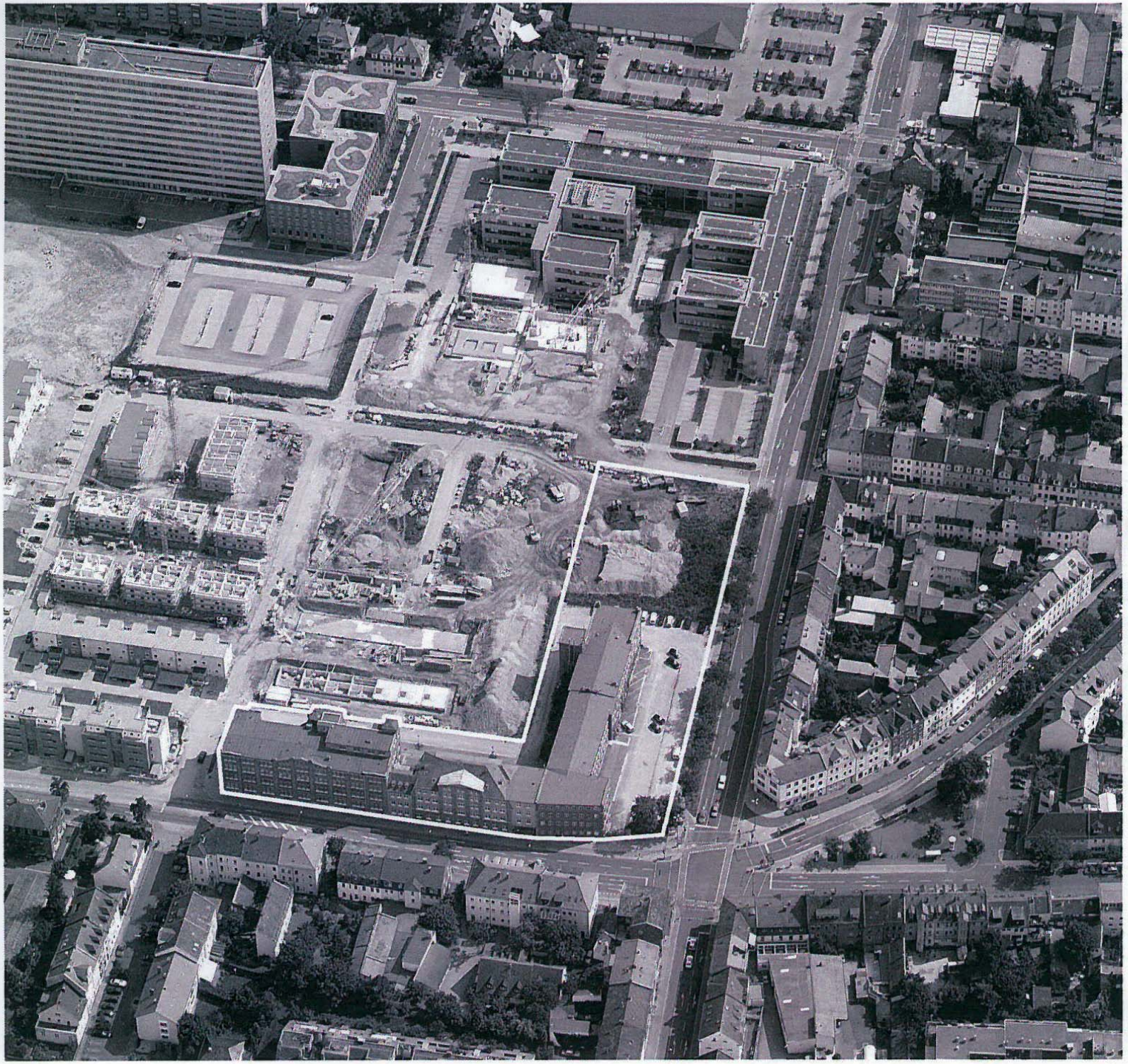
Komplexität	8,0 pt
Betriebsstörung	10,0 pt

BAURECHT

Genehmigungsfähigkeit	5,0 pt

> Grundlagen sind erst zu schaffen





GEBBERTSTRASSE

Vorteile

(++)	Grundeigentum der Stadt Erlangen
(++)	Zusatzertrag durch Grundstücksverkauf möglich
(+)	niedrigere Baukosten durch Nutzung des Bestandsgebäudes
(+)	Nähe zu Archiv
(+)	Präsenz: Denkmalgeschützter Bestand
(+)	Nachnutzung/Aufwertung des MuWi

Nachteile

(- -)	Entfernung zu Stadtverwaltung
(- -)	Entfernung zu Zentrum, eingeschränkte Erreichbarkeit ÖV
(-)	hohe Sanierungskosten aufgrund des baulichen Zustandes des MuWi
(-)	Störung des Arbeitsbetriebes
(-)	Nutzungsüberlagerung mit Siemens Med Archiv (> Präsenz)
(-)	Stellplatznachweis nur mit TG
(-)	Städtebaulich/Typologisch anspruchsvoll (Bestand/Baulücke)
(-)	Räumliche und Funktionale Trennung von Siemens Med Archiv nötig

GEBBERTSTRASSE

RAUMPROGRAMM

Bestand BGF (m²)	3486m²
Neubau BGF (m²)	4545m²

TOPOS - FUNKTIONALITÄT

Erreichbarkeit	4,5 pt
Erreichbarkeit Stadtverw.	3,9 pt
Erreichbarkeit Besucher	5,0 pt
Emissionen	9,5 pt
Lärmbelastung	9,0 pt
Bodenbelastung	10,0 pt
Stellplätze	TG

TOPOS - STÄDTEBAU

Präsenz, Aussenwirkung	10,0 pt
Qualität der Außenräume	7,5 pt
Typologische Schwierigkeit	5,0 pt
Städtebaulicher Mehrwert	8,5 pt

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Grundeigentum	10,0 pt
Baukosten (Note)	5,5 pt
Gesamt (Mio €)	10,9€
Sanierung (Mio €)	3,6€
(MuWi: 1040€/m² BGF)	
Neubau (Mio €)	7,3€
Zusatzertrag	8,5 pt

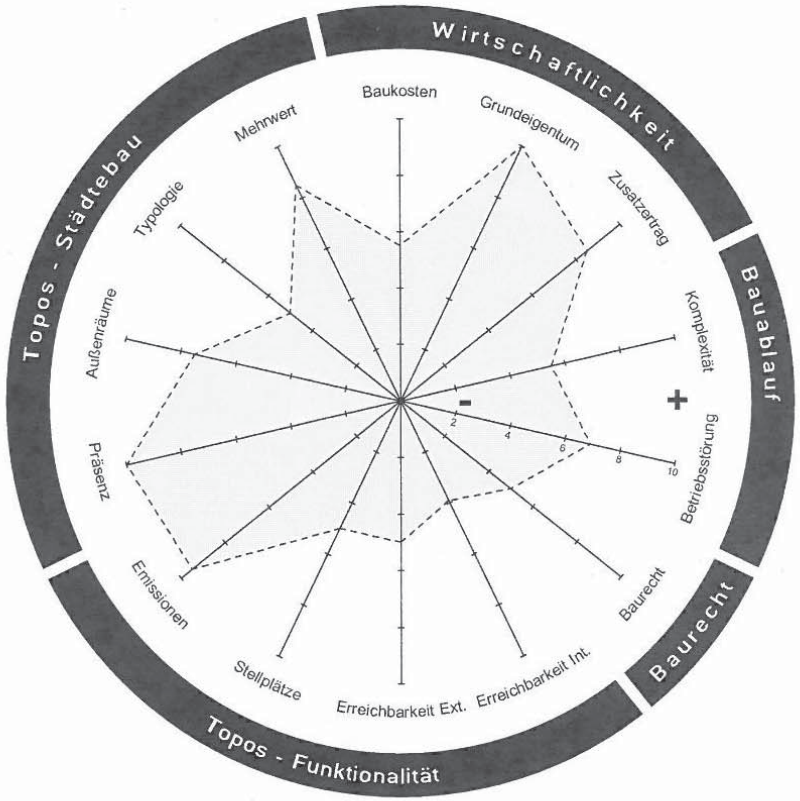
BAUABLAUF

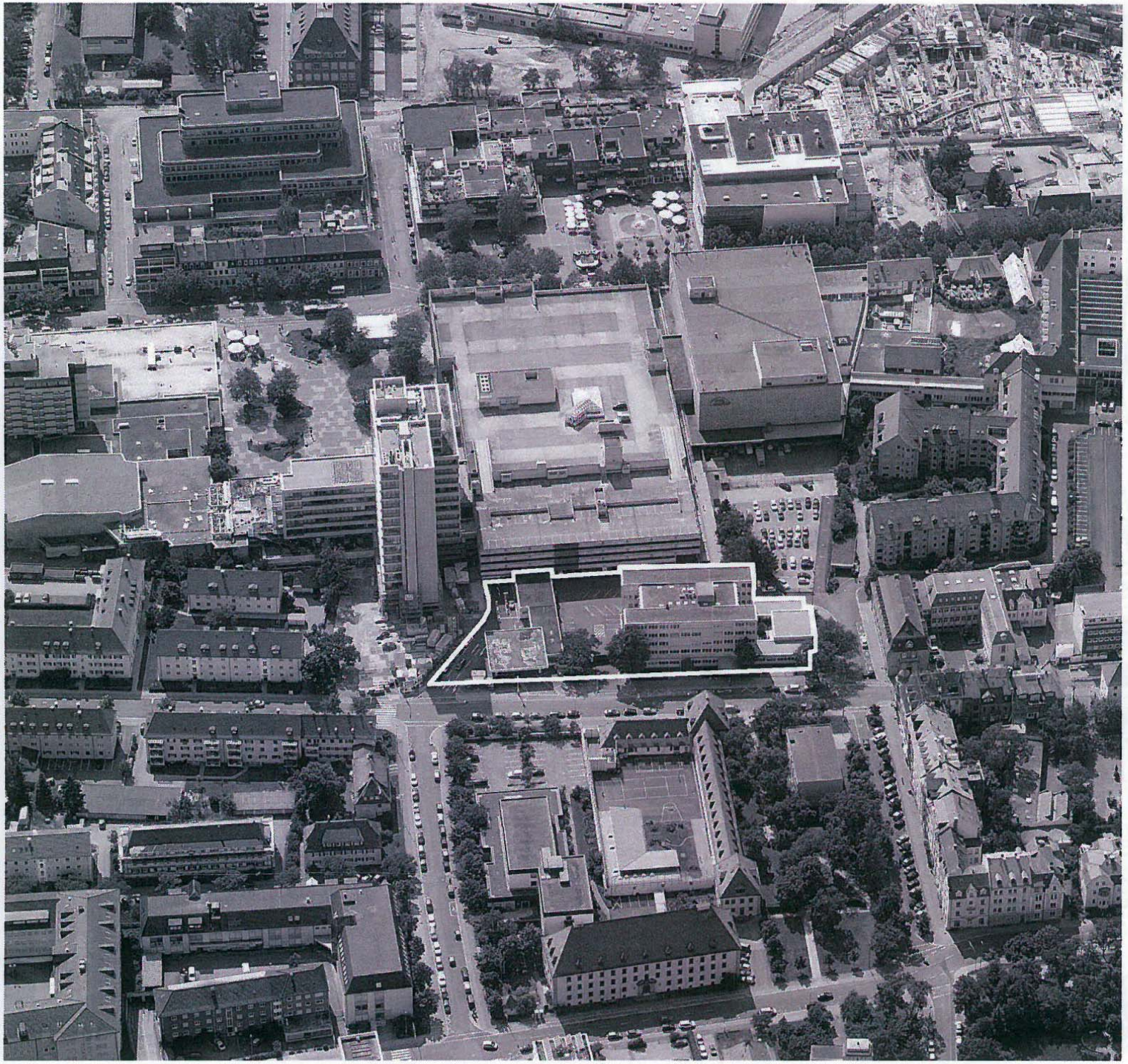
Komplexität	5,5 pt
Betriebsstörung	6,9 pt

BAURECHT

Genehmigungsfähigkeit	5,0 pt

> Befreiung von B-Plan nötig





SCHUHSTRASSE

Vorteile

(++)	Aufwertung der schwierigen städte baulichen Situation
(++)	Nähe zu Stadtverwaltung (Synergieef fekte)
(++)	zentrale Lage
(+)	fast 100% Grundeigentum der Stadt Erlangen
(+)	niedrigere Baukosten durch Nutzung des Bestandsgebäudes
(+)	niedrigerer Sanierungsbedarf für Bestand
(+)	Präsenz: Nähe zu Rathaus

Nachteile

(- -)	Städtebaulich/Typologisch sehr an spruchsvoll
(-)	Lärmbelastung durch Zufahrt/ Anliefe rung Parkhaus
(-)	Störung des Arbeitsbetriebes
(-)	Sichtbarkeit: Rückseite des Rathauses
(-)	Stellplatznachweis nur über Ablöse
(-)	Grundstückszukauf
(-)	Mehrkosten durch Neugestaltung der Platzsituation

RAUMPROGRAMM

Bestand BGF (m²)	4500m²
Neubau BGF (m²)	3531m²

TOPOS - FUNKTIONALITÄT

Erreichbarkeit	6,7 pt
Erreichbarkeit Stadtverw.	6,4 pt
Erreichbarkeit Besucher	6,9 pt
Emissionen	8,8 pt
Lärmbelastung	7,5 pt
Bodenbelastung	10,0 pt
Stellplätze	Tiefgarage

TOPOS - STÄDTEBAU

Präsenz, Aussenwirkung	8,5 pt
Qualität der Außenräume	7,5 pt
Typologische Schwierigkeit	3,0 pt
Städtebaulicher Mehrwert	10,0 pt

WIRTSCHAFTLICHKEIT

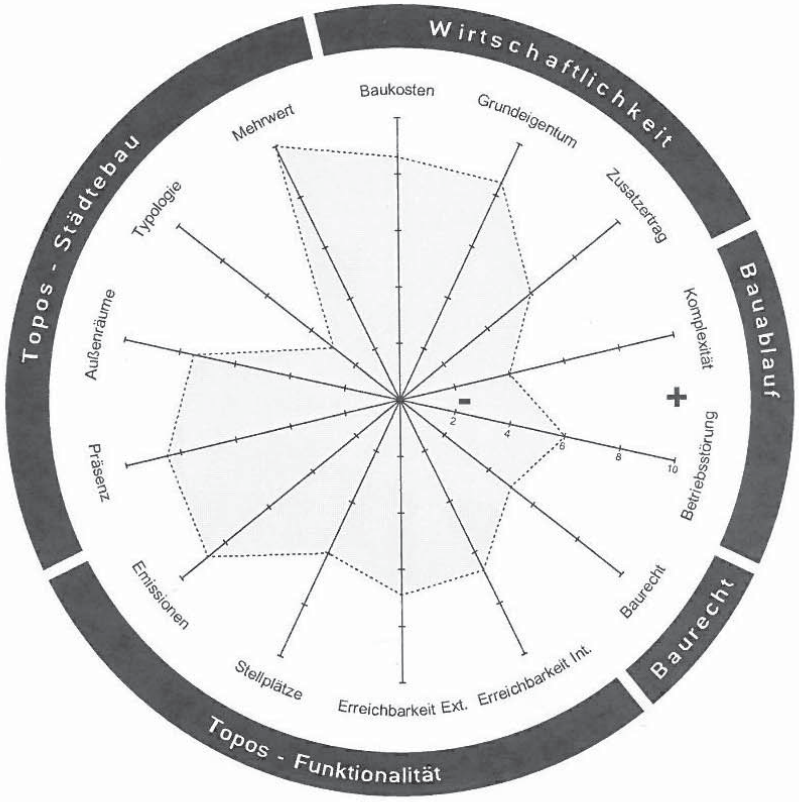
Grundeigentum	8,5 pt
Baukosten (Note)	8,6 pt
Gesamt (Mio €)	8,5€
Sanierung (Mio €)	2,9€
(Schuh 40: 640€/m² BGF)	
Neubau (Mio €)	5,6€
Zusatzertrag	6,0 pt

BAUABLAUF

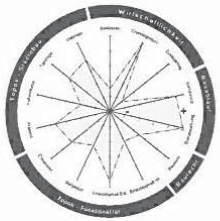
Komplexität	4,0 pt
Betriebsstörung	6,0 pt

BAURECHT

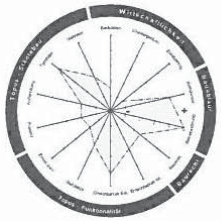
Genehmigungsfähigkeit	5,0 pt
> Befreiung von B-Plan nötig	



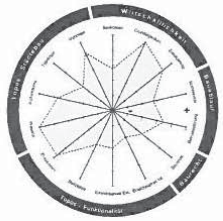
AUSWERTUNG PHASE I
Vergleichende Bewertung



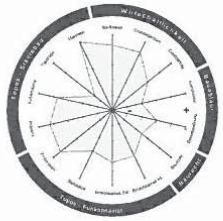
Ø 6.5



Ø 5.3

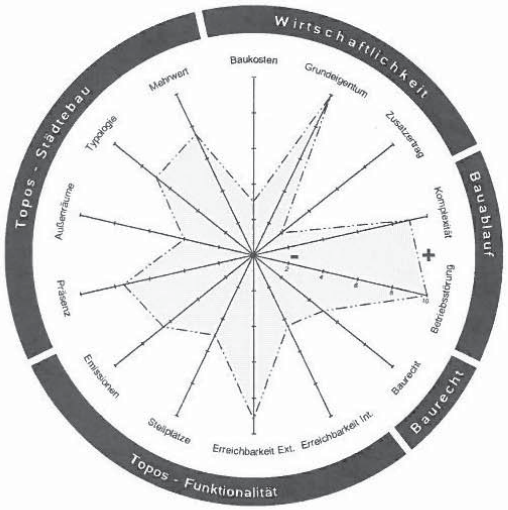


Ø 6,8

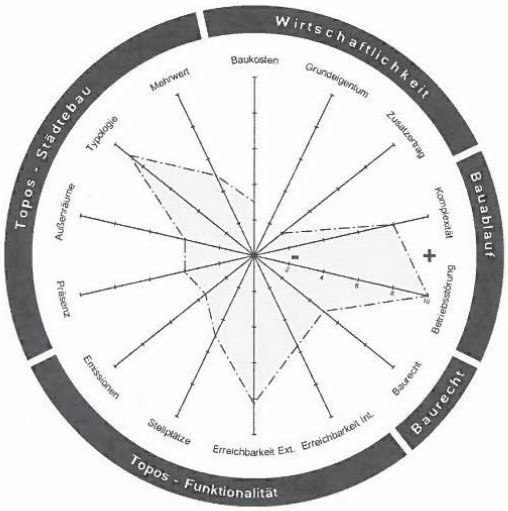


Ø 6,5

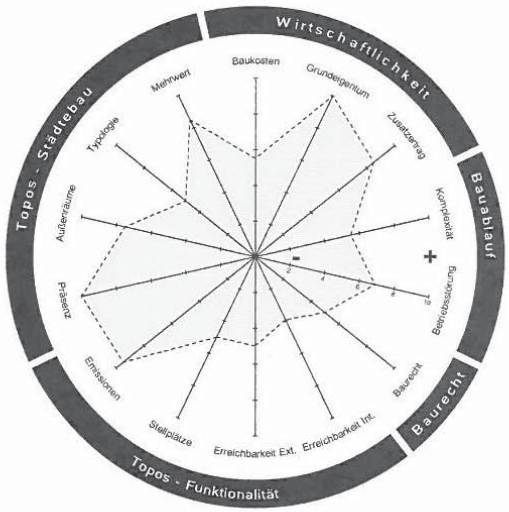
GÜTERBAHNHOFSTRASSE		GOSSENAREAL		GEBBERTSTRASSE		SCHUHSTRASSE		BEWERTUNGSKRITERIEN	
RAUMPROGRAMM		**RAUMPROGRAMM**		**RAUMPROGRAMM**		**RAUMPROGRAMM**		**RAUMPROGRAMM**	
Bestand BGF (m²)	0m²	Bestand BGF (m²)	0m²	Bestand BGF (m²)	3486m²	Bestand BGF (m²)	4500m²	Bestand BGF (m²)	
Neubau BGF (m²)	8031m²	Neubau BGF (m²)	8031m²	Neubau BGF (m²)	4545m²	Neubau BGF (m²)	3531m²	Neubau BGF (m²)	
TOPOS - FUNKTIONALITÄT		**TOPOS - FUNKTIONALITÄT**		**TOPOS - FUNKTIONALITÄT**		**TOPOS - FUNKTIONALITÄT**		**TOPOS - FUNKTIONALITÄT**	
Erreichbarkeit	6,8 pt	Erreichbarkeit	6,9 pt	Erreichbarkeit	4,5 pt	Erreichbarkeit	6,7 pt	Erreichbarkeit	10= kurze Distanz
Erreichbarkeit Stadtverw.	4,4 pt	Erreichbarkeit Stadtverw.	5,6 pt	Erreichbarkeit Stadtverw.	3,9 pt	Erreichbarkeit Stadtverw.	6,4 pt	Stadtverwaltung (Rathaus, Nägelsbachstr.)	
Erreichbarkeit Besucher	9,2 pt	Erreichbarkeit Besucher	8,3 pt	Erreichbarkeit Besucher	5,0 pt	Erreichbarkeit Besucher	6,9 pt	Besucher (Anbindung ÖV, Fußgänger)	
Emissionen	6,5 pt	Emissionen	3,5 pt	Emissionen	9,5 pt	Emissionen	8,8 pt	Emissionen	10= keine Em.
Lärmbelastung	3,0 pt	Lärmbelastung	3,0 pt	Lärmbelastung	9,0 pt	Lärmbelastung	7,5 pt	Lärmbelastung (Verkehr)	
Bodenbelastung	10,0 pt	Bodenbelastung	4,0 pt	Bodenbelastung	10,0 pt	Bodenbelastung	10,0 pt	Bodenbelastung (Kontamination)	
Stellplätze	TG	Stellplätze	TG	Stellplätze	TG	Stellplätze	TG	Stellplätze	Tiefgarage/ Eben
TOPOS - STÄDTEBAU		**TOPOS - STÄDTEBAU**		**TOPOS - STÄDTEBAU**		**TOPOS - STÄDTEBAU**		**TOPOS - STÄDTEBAU**	
Präsenz, Aussenwirkung	7,5 pt	Präsenz, Aussenwirkung	4,0 pt	Präsenz, Aussenwirkung	10,0 pt	Präsenz, Aussenwirkung	8,5 pt	Aussenwirkung	10= hohe Präsenz
Qualität der Außenräume	4,0 pt	Qualität der Außenräume	4,0 pt	Qualität der Außenräume	7,5 pt	Qualität der Außenräume	7,5 pt	Außenräume	10= hohe Qualität
Typologische Schwierigkeit	7,0 pt	Typologische Schwierigkeit	9,0 pt	Typologische Schwierigkeit	5,0 pt	Typologische Schwierigkeit	3,0 pt	Typologische Schwierigkeit	10= einfache Bed.
Städtebaulicher Mehrwert	7,5 pt	Städtebaulicher Mehrwert	5,0 pt	Städtebaulicher Mehrwert	8,5 pt	Städtebaulicher Mehrwert	10,0 pt	Städtebaulicher Mehrwert	10= Aufwertung
WIRTSCHAFTLICHKEIT		**WIRTSCHAFTLICHKEIT**		**WIRTSCHAFTLICHKEIT**		**WIRTSCHAFTLICHKEIT**		**WIRTSCHAFTLICHKEIT**	
Grundeigentum	10,0 pt	Grundeigentum	0,0 pt	Grundeigentum	10,0 pt	Grundeigentum	8,5 pt	Grundeigentum	10= Stadt Erlangen
Baukosten (Note)	2,9 pt	Baukosten (Note)	2,9 pt	Baukosten (Note)	5,5 pt	Baukosten (Note)	8,6 pt	Baukosten	10=7,5Mio, 0=15Mio
Gesamt (Mio €)	12,8€	Gesamt (Mio €)	12,8€	Gesamt (Mio €)	10,9€	Gesamt (Mio €)	8,5€	Gesamt (Mio €)	(KG 300+400)
Sanierung (Mio €)	0€	Sanierung (Mio €)	0€	Sanierung (Mio €)	3,6€	Sanierung (Mio €)	2,9€	Sanierung (Mio €)	MuWi:1040€/m² Schuh: 640€/m²
Neubau (Mio €)	12,8€	Neubau (Mio €)	12,8€	Neubau (Mio €)	7,3€	Neubau (Mio €)	5,6€	Neubau (Mio €)	1600€/m²
Zusatzertrag	2,0 pt	Zusatzertrag	2,0 pt	Zusatzertrag	8,5 pt	Zusatzertrag	6,0 pt	Zusatzertrag	Grundstücksverkauf, Vermietung
BAUABLAUF		**BAUABLAUF**		**BAUABLAUF**		**BAUABLAUF**		**BAUABLAUF**	
Komplexität	9,0 pt	Komplexität	8,0 pt	Komplexität	5,5 pt	Komplexität	4,0 pt	Komplexität	10= niedrig
Betriebsstörung	10,0 pt	Betriebsstörung	10,0 pt	Betriebsstörung	6,9 pt	Betriebsstörung	6,0 pt	Betriebsstörung	10= keine Störung
BAURECHT		**BAURECHT**		**BAURECHT**		**BAURECHT**		**BAURECHT**	
Genehmigungsfähigkeit	5,0 pt	Genehmigungsfähigkeit	5,0 pt	Genehmigungsfähigkeit	5,0 pt	Genehmigungsfähigkeit	5,0 pt	Genehmigungsfähigkeit	10= genehmigungsfähig
> Grundlagen sind erst zu schaffen		> Grundlagen sind erst zu schaffen		> Grundlagen sind erst zu schaffen		> Grundlagen sind erst zu schaffen			



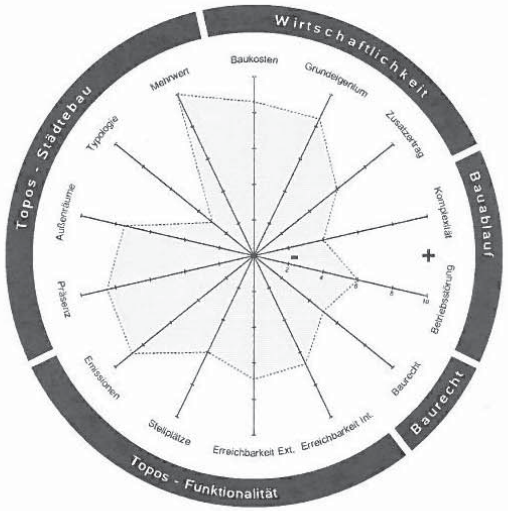
GÜTERBAHNHOFSTRASSE



GOSSENAREAL



GEBBERTSTRASSE



SCHUHSTRASSE

Fazit Auswertung

Ziel der städtebaulichen Machbarkeitsstudie war die Untersuchung einer räumlichen Konzentration zu einem ‚Haus der Ideen', das bürgernah aller Ämter und Dienststellen des Referates Planen und Bauen beherbergt und Raum für Ausstellungen und Bürgerversammlungen bietet. Nach der vorab in Auszügen dargestellten Untersuchung der vier vakanten Flächen im Stadtgebiet – Güterbahnhofstraße (Kreuzung Güterhallenstraße), Gossenareal, Gebbertstraße 1 und Schuhstraße 40 (‚kleines Rathaus') – kristallisiert sich ein Standort aufgrund der Bewertungsmatrix heraus: Gebbertstraße 1.

Das Grundstück hat ca. 9.309 qm. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude ‚Museumswinkel' soll direkt angegliedert und mitgenutzt werden (BGF Bestand: 3.486 qm, BGF Neubau: 4.545 qm). Nach einer entsprechend funktionalen und energetischen Sanierung sowie Anpassung der bestehenden Raumorganisation kann bereits ein großer Teil der benötigten Flächen im Bestand nachgewiesen werden.

Die typologisch anspruchsvolle Baulücke wird als städtebauliche Herausforderung und als Chance verstanden diese Lücke zu schließen und mit hochwertiger Architektur den gelungenen Umgang mit denkmalgeschütztem Bestand zu zeigen. Auch wenn andere Standorte eine höhere Zentralität besitzen, bietet dieser bestehende Baustein einen guten Identifikations- wie auch Anknüpfungspunkt und bildet eine einmalige Adresse. Es besteht die Möglichkeit, an diesem Standort ein Stück Stadt weiter zu bauen und gleichzeitig energetischen, organisatorischen und sozialen Belangen Rechnung zu tragen.

Durch die Errichtung auf Grundeigentum der Stadt Erlangen und der möglichen Veräußerung eines Grundstückteils lassen sich weitere Kosten einsparen.

VARIANTE REIHUNG // GEBBERTSTRAßE

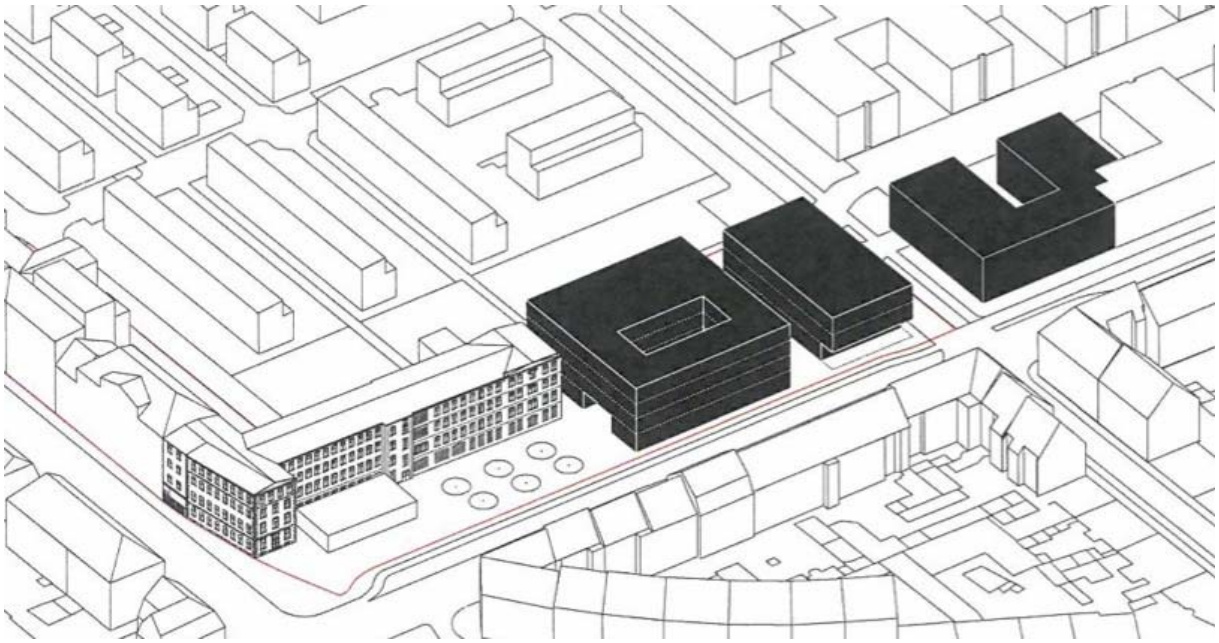


KENNWERTE

- Erfüllung Flächenbedarf 101 %
- BauRef BGF 8.147 qm
- Erweiterungspotential BGF
  - BauRef 1.626 qm
  - Vermietung - - -
- Dichte GRZ / GFZ 0,4 / 1,3
- Sanierung / Neubau 43 % / 57 %

	PRO		CONTRA
(+)	Kontinuität der Straßenbaulinie	(-)	mangelhafte Einbindung MuWi
(+)	Erweiterungspotenzial durch Aufstockung	(-)	Baukörper dominiert Bestand
(+)	Flexibilität der Bürotypologie (Teilbarkeit, Tiefe)	(-)	interne Kommunikation zwischen Bestand und Neubau (Flaschenhals)
(+)	große Tiefgarage	(-)	trennende Wirkung zu Wohnquartier
		(-)	eingeschränkte Sichtbarkeit Zugang (Siemens Med)

VARIANTE KOPF // GEBBERTSTRAßE



KENNWERTE

- Erfüllung Flächenbedarf 100 %
- BauRef BGF 8.001 qm
- Erweiterungspotential BGF
  - BauRef - - -
  - Vermietung - - -
- Dichte GRZ / GFZ 0,4 / 1,6
- Sanierung / Neubau 44 % / 56 %

	PRO		CONTRA
(+)	Effizientes, kompaktes Volumen	(-)	Mangelnde städtebauliche Integration
(+)	Grundstücksverkauf	(-)	Zu dominant gegenüber Bestand
(+)	Flexibilität der Bürotypologie	(-)	Dichte, Abstandsflächen