

Konzeptpapier

Zur Nachnutzung der Siemens Mitte Liegenschaft an der Werner-von-Siemens-Straße in Erlangen

Stand: September 2017



Luftbild: Vorhabensbereich

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE.....	1
2	ANLASS ZUR NACHNUTZUNGSKONZEPTION	3
3	PLANUNGSZIELE	5
4	FAZIT	9

1 Ausgangslage

Für die Siemens Liegenschaft an der Werner-von-Siemens-Straße 65/67/69, Mozartstraße 28 und Zenkerstraße 10 - nachfolgend „SIEMENS MITTE“ genannt - soll ein Nachnutzungskonzept erstellt werden. Dieses Konzept ist erforderlich, um das Gebäudeensemble, nach Verlagerung der Fa. Siemens in den „Siemens Campus“, einer geeigneten Nachnutzung unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder zuzuführen.

SIEMENS MITTE zeichnet sich durch seinen historisch städtebildprägenden Charakter in der Stadt Erlangen aus. Erlangen und Siemens verbindet eine lange Historie. SIEMENS MITTE stellt neben dem benachbarten „Himbeerpalast“ das Herzstück dieser Verbindung dar: *„Kaum ein Gebäude wird in Erlangen so stark mit Siemens in Verbindung gebracht wie der sogenannte 'Himbeerpalast' in der Werner-von-Siemens-Straße 50.“* Mit der Entscheidung der universitären Nachnutzung durch Teile der philosophischen Fakultät der FAU, wurde für den historischen Himbeerpalast bereits eine geeignete Nachnutzung angestoßen. Der Einzug der FAU in den Himbeerpalast unterstreicht die strategische Entscheidung der Fa. Siemens der ersten Nachkriegsjahre, sich am Standort Erlangen zu positionieren. Dieses langfristige Bekenntnis wurde und wird weiterhin maßgeblich durch die Nähe zur renommierten Friedrich-Alexander-Universität geprägt.¹

Ziel des Konzeptpapiers ist es, analog des Himbeerpalastes, eine geeignete Nachnutzung für SIEMENS MITTE zu erarbeiten.

Der Standort SIEMENS MITTE zeichnet sich durch seine städtebauliche Prägnanz in zentrumsnaher Lage aus. Die Liegenschaft befindet sich an einer der wichtigsten Hauptverkehrsachsen der Stadt, der Werner-von-Siemens-Straße, mit Nähe zur Innenstadt in Nord-Westlicher Richtung und Bezug zu primär wohnwirtschaftlicher Nutzungen in Süd-Östlicher Richtung.

Die Liegenschaft umfasst fünf Gebäude auf insgesamt rund 35.761 m² Grundstücksfläche. Drei Bürogebäude, ein Mitarbeiterkasino sowie ein Parkhaus. Unter dem „Roten Platz“ sowie teilweise unterhalb des Bürogebäudes „Elefantentreppe“ (Werner-von-Siemens-Straße 69) befindet sich zudem eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 453 Stellplätzen. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der Liegenschaft.

¹ <https://www.siemens.com/press/pool/de/events/2015/digitalfactory/2015-02-hannovermesse-pk/hintergrund-himbeerpalast-d.pdf>

#	Adresse	Gebäude	Geschosse	Baujahr	Sanierung/ Modernisierung	Fläche (BGF)
1	W.-v.-S.-Str. 65	„Bingelhaus“	6	1957	1988	17.238 m ²
2	W.-v.-S.-Str. 67	„Hochhaus“	18	1962	1998, 2007	29.777 m ²
3	W.-v.-S.-Str. 69	„Elefantentreppe“	8	1982	2007	29.809 m ²
4	Mozartstr. 28	Kasino	1	1960	2009	7.452 m ²
5	Zenkerstr. 10	Parkhaus	5 Ebenen	1990	laufend	16.388 m ²
6	Tiefgarage	„Roter Platz“ / Elefantentreppe	-2	1982	2014	12.635 m ²
Fläche (oberirdisch) gesamt						100.664 m²



Die Gebäude sind miteinander durch unterirdische Fußgängertunnel verbunden. Darüber hinaus bestehen Verbindungen zu den benachbarten Gebäuden Himbeerpalast (Werner-von-Siemens-Straße 50), der Werner-von-Siemens-Straße 61 und Mozartstraße 33.

Die Stellplätze der Liegenschaft verteilen sich primär auf das Parkhaus und die Tiefgarage. Ergänzt werden diese durch Außenstellplätze in dem Innenhofbereich der Werner-von-Siemens-Straße 69 (ca. 11 Stp.), vor dem Mitarbeiterkasino (ca. 5 Stp.) sowie im Innenhof des Mitarbeiterkasinos (ca. 16 Stp.), wie in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Stellplatzart	Anzahl
Parkhaus Zenkerstraße	ca. 690
Tiefgarage	ca. 453
Außenstellplätze	ca. 32
Stellplätze insgesamt	ca. 1.175

2 Anlass zur Nachnutzungskonzeption

Die Fa. Siemens hat eine Konzentrationsbewegung ihrer aktuellen Standorte in den neu entstehenden Siemens Campus Erlangen angestoßen. Auf dem Grundstücksareal mit insgesamt ca. 540.000 m², werden insgesamt ca. 320.000 m² BGF für primär Büro- sowie Labor-, Hotel- und Konferenznutzung entstehen. Das erste Modul, bestehend aus acht Bürogebäuden und drei Parkhäusern auf einer Fläche von rund 100.000 m², wird bereits 2020 fertiggestellt.²

Nach und nach werden die Siemens Liegenschaften aufgrund der angestrebten Verlagerung in den Siemens Campus entlang der Werner-von-Siemens-Straße leergezogen. Ziel der Stadt Erlangen ist es, einen koordinierten Abzug der Fa. Siemens unter Berücksichtigung öffentlicher Belange zu gewährleisten. Dieser abgestimmte Prozess soll verhindern, dass großflächige Siemens Liegenschaften - ohne definiertes Nachnutzungskonzept - leergezogen werden. Aus diesem Grund steht die Stadt Erlangen und die Stadtplanung bereits im Austausch mit der Fa. Siemens als derzeitiger Nutzer sowie den Eigentümern der Liegenschaften, um einen Nachnutzungsprozess zu strukturieren.

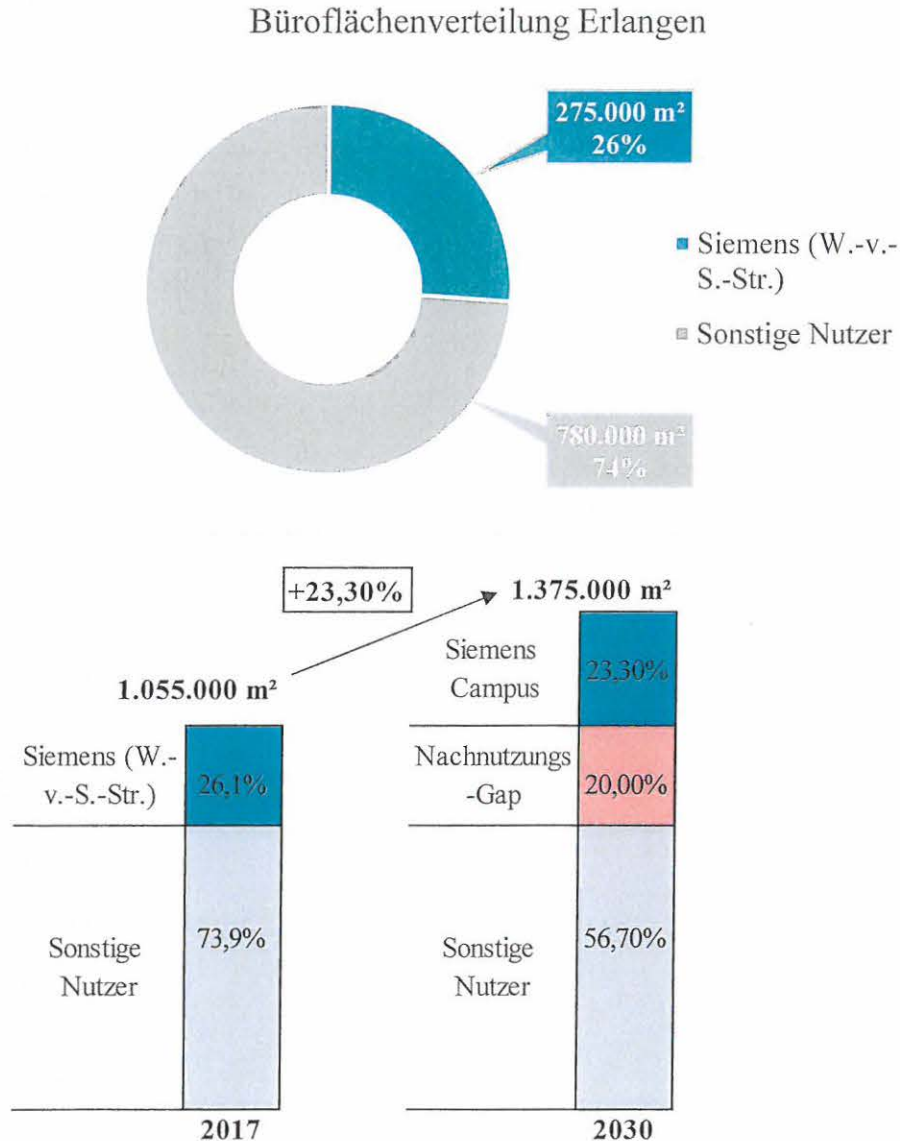
Der Büromarkt der Stadt Erlangen verzeichnete in den letzten Jahren eine Kompressionsbewegung. Bei einem Gesamtbestand an Büroflächen von rund 1.055.000 m² liegt die Leerstandsquote bei 2,0 %.³ Die Siemens Liegenschaften entlang der Werner-von-Siemens-Straße entsprechen mit rund 275.000 m² BGF (Schätzwert) über 25 Prozent der gesamten Büroflächen in

² <https://www.siemens.com/press/pool/de/feature/2014/corporate/2014-07-siemens-palais/eckdaten-siemens-campus-erlangen-d.pdf>

³ JLL Research 05/2017

Erlangen. SIEMENS MITTE bildet mit ca. 100.000 m² BGF über ein Drittel dieser Siemens Flächen ab.

Abbildung 1: Büroflächenverteilung Erlangen aktuell und nach Fertigstellung Siemens Campus



Quelle: Siemens Real Estate; JLL Research 05/2017; Flächenschätzung der Siemens Liegenschaften an der Werner-von-Siemens-Straße

Neben den rund 320.000 m² neu entstehenden Büro-/Gewerbeflächen⁴ auf dem Siemens Campus, welche primär zur Nutzung durch die Siemens AG geschaffen werden, wird die Stadt Erlangen in den nächsten 10 bis 15 Jahren mit einem Überangebot an Gewerbeflächen konfrontiert.

⁴ Vgl. <https://www.realestate.siemens.de/siemens-campus-erlangen/de/projekt/index.php>

Insbesondere für die frei werdenden rund 275.000 m² Bruttogrundfläche entlang der Werner-von-Siemens-Straße erscheint aufgrund der relativen Größe mit nahezu 20% bezogen auf das Gesamtangebot, eine reine Büro-/Gewerbenachvermietung als äußerst schwierig (vgl. Abb. 1).

3 Planungsziele

Die Planungsziele der Siemens Nachnutzung müssen aufgrund des entstehenden Büroflächenüberangebots alternative Nachnutzungsmodelle vorsehen. Geeignete Konzepte sind dringend erforderlich und frühzeitig zu erarbeiten. Die Stadt Erlangen sieht sich in der Verantwortung die nötigen städtebaulichen Rahmenbedingungen für adäquate Nachnutzungen rechtzeitig zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist der frühzeitige Dialog und Austausch mit allen Beteiligten, insbesondere der Eigentümer der Liegenschaften und potentiellen neuen Investoren, essentiell.

Weiterführend werden die Planungsziele für SIEMENS MITTE im Detail vorgestellt.

Das rund 100.000 m² BGF umfassende Quartier weist Fixpunkte auf, die in der Nachnutzungs-konzeption zu berücksichtigen sind.

A. Bestandsgebäude

Hochhaus:

Das unter Denkmalschutz stehende Siemens Hochhaus bildet den zentralen Ausgangspunkt der Nachnutzungskonzeption. Die Neuordnung des Quartiers wird sich ausgehend von und um diesen markanten Hochpunkt herum entwickeln. Als grundlegende Voraussetzung der Nachnutzung des Hochhauses ist eine Aufhebung des Denkmalschutzes erforderlich. Das Hochhaus wurde Kraft Eigenschaft der historisch erhaltenswerten Fassaden des Architekten Hans Maurer seiner Zeit unter Denkmalschutz genommen. Die Fassadensubstanz ist abgängig und nicht mehr tragfähig, wodurch die für eine Nachnutzung erforderlichen



Umbaumaßnahmen gehemmt werden. Eine Nachnutzung des Hochhauses ist nur durch grundlegende Umbaumaßnahmen und Kernsanierungen möglich. Die Denkmaleigenschaft (Fassade) kann im Falle einer Nachnutzung nicht erhalten bleiben. Darüber hinaus unterliegt die Fassade einer nicht unerheblichen Asbestbelastung und der Eingriff in die Gebäudehülle würde die Erfüllung der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung erfordern. Abschließend erscheint die

Aufhebung des Denkmalschutzes für das Hochhaus als sinnvolle Konsequenz und Voraussetzung einer Nachnutzung der 100.000 m² Liegenschaft.⁵ Zu selbigem Ergebnis ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zur Nachnutzung des ebenfalls denkmalgeschützten Siemens „Zwillings-Hochhauses“ des Architekten Hans Maurer in der Baierbrunner Straße in München gekommen.

Nach Aufhebung des Denkmalschutzes kann, unter Erhaltung der historischen Identifikation, eine Umnutzung des Hochhauses erfolgen. Als geeignete Nachnutzung erscheint die Umwidmung in eine wohnwirtschaftliche Nutzung als realisierbar und für den Gesamtkontext geeignet. Die Grundriss- und Gebäudestruktur ermöglicht eine solche Nachnutzung, wie das Beispiel in München zeigt.⁶ Vor dem Hintergrund der universitären Nachnutzung des Himbeerpalastes kann das Hochhaus einer Wohnnutzung für Lehrende und Lernende zugeführt werden. Ergänzt durch verschiedene Wohnungsarten und -größen kann ein, sich in die Bedürfnisstruktur der Stadt Erlangen einfügendes, vertikales Wohnquartier geschaffen werden.

Tiefgarage (Roter Platz / Elefantentreppe):

Die 1982 zusammen mit der Elefantentreppe errichtete Tiefgarage wurde 2014 aufwendig kernsaniert und modernisiert. Ein Rückbau dieser zwei Geschosse und rund 453 Stellplätze umfassenden Tiefgarage ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt ist aus ökonomischen und bautechnischen Gründen schwierig und wird geprüft, um gegebenenfalls die Anwohner vom Zufahrtsverkehr zu entlasten.

Elefantentreppe:

Die Elefantentreppe kann, vorbehaltlich genauerer Untersuchungen der Gebäudesubstanz, ggf. erhalten und einer adäquaten Nachnutzung zugeführt werden. Aufgrund der vorherrschenden Gebäudestruktur erscheint eine Nachnutzung durch einen großflächigen Alleinnutzer sinnvoll. Hier wäre eine universitäre Nachnutzung vorstellbar und wünschenswert. In Verbindung mit dem gegenüberliegenden



⁵ Vgl. VG Ansbach – Urteil v. 15.11.2016 – AN 9 K 14.00389

⁶ Vgl. <http://www.meilipeter.de/de/projekte/in-arbeit/?c=1>

Himbeerpalast und dem Roten Platz - der aus der Vogelperspektive betrachtet einen Elektronikchip darstellt - als zentralem Kommunikationstreffpunkt, könnte ein Wissenschafts-Campus geschaffen werden.

Alternativ ist eine Single-Tenant Nachnutzung, z.B. durch eine städtische Verwaltungseinrichtung, denkbar. Aufgrund der Gebäudestruktur und der nicht unerheblichen Flächenineffizienzen, ist eine gewerbliche Multi-Tenant Nachnutzung nur schwer abbildbar.

Bingelhaus:

Das Bingelhaus weist eine, vorbehaltlich genauerer Untersuchungen, nicht erhaltenswerte Bausubstanz auf. Darüber hinaus bildet es als Querriegel eine Abschirmung des Quartiers in Richtung Innenstadt. Für die Neuordnung des Quartiers empfiehlt sich der Rückbau des Gebäudes. Dieser bietet die Flexibilität,



einen Neubau unter Berücksichtigung städtebaulicher Visionen innerhalb des Quartieres neu zu situieren. Zur Aufnahme der Prägnanz des Hochhauses ist das Setzen eines weiteren Hochpunktes denkbar. Eine gewerbliche Nutzung als beispielsweise Hotel-/ Boardinghouse aufgrund der zentrumsnahen Lage ist vorstellbar. Ebenso bietet sich die Nutzung durch eines der großen lokalen Unternehmen im Sinne der Schaffung eines integrierten Wirtschafts- und Wissenschaftscampus an. Daneben ermöglicht ein Neubau, bei einer gewerblichen Nutzung die Anforderungen für ein Multi-Tenant-Gebäude umzusetzen. Eine gewerbliche Nachnutzung erhält und sichert die Gewerbesteuerschöpfung des Gebäudes.

Mitarbeiterkasino:

Das Mitarbeiterkasino versiegelt als Flachbaukörper große Teile der Grundstücksfläche. Es ist zu prüfen, inwiefern in einem neu entwickelten Quartier der Bedarf nach einem Kasino besteht. Im Sinne einer modernen Quartiersentwicklung könnte das Kasino gegebenenfalls abgerissen und die frei werdenden Flächen sinnvoll nachgenutzt werden.

Parkhaus:

Das Parkhaus bildet momentan einen abschirmenden Querriegel zur umliegenden Wohnbebauung. Im Sinne der Öffnung des SIEMENS MITTE Areals und der Einbindung in den öffentlichen

und städtebaulichen Gesamtkontext, sollte über eine Umstrukturierung an dieser Stelle nachgedacht werden. Ein Rückbau zur Schaffung der Quartiers-Nachnutzungsflexibilität wäre möglich. Allerdings müsste geprüft werden, wie alternative Parkplätze geschaffen werden können. Durch einen Rückbau könnte neben diversen Neubauten auf den frei werdenden Flächen die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und Parkraumbereitstellung für das Quartier und eine verkehrliche Entlastung der Sophienstraße erreicht werden. Die Neubauten können gemischte Nutzungsinhalte im Sinne des „Leben und Arbeiten im urbanen Quartier“ aufnehmen. Neben verschiedenen Wohnformen können moderne Bürowelten mit Fokus auf lokale Unternehmen und junge Start-up Unternehmen sowie kleinflächige Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschoss, im Hinblick auf die Nahversorgung und Lebensqualität im Quartier (Shops, Bäckereien, Gastronomie, Cafés, etc.) entstehen – ohne eine Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Einzelhandel zu schaffen.

B. Erschließung

Medienerschließung:

Aktuell erfolgt die Medienerschließung des SIEMENS MITTE Quartiers über siemenseigene Infrastruktureinrichtungen im Himbeerpalast. Im Zuge der Nachnutzung sollte die gesamte Infrastruktur für das Quartier autark abgebildet und entsprechend vom Himbeerpalast entkoppelt werden. Die öffentliche Versorgung (z.B. über die ESTW) muss im Zuge der Nachnutzungskonzeption im Detail untersucht werden.

Verbindungstunnel:

Die Verbindungstunnel der Fa. Siemens hatten ihre historische Daseinsberechtigung aufgrund der Single-Tenant Nutzung des gesamten Areals und der umliegenden Bürogebäude. Im Zuge der Neunutzung der SIEMENS MITTE als gemischt genutztes urbanes Quartier mit unterschiedlichen Gebäude- und Eigentümerstrukturen, erscheinen diese Verbindungen als nicht mehr erforderlich und für die Neuentwicklung des Areals als hinderlich (Unterhaltung, Eigentumsverhältnisse, Verkehrssicherung, etc.).

Wege- und Sichtbeziehungen:

Im Zuge der Neuordnung des Quartiers soll die Einbindung in den innerstädtischen Kontext optimiert werden. Die vorgenannten Abriss- und Neubauaktivitäten bieten die dafür erforderliche, konzeptionelle und gestalterische Flexibilität. Insbesondere der „Rote Platz“ soll als zentrales und historisch bedeutsames Element in die Planung eingebunden werden und einen öffentlich zugänglichen Charakter im lebendigen Quartier erhalten. Durch den Rückbau und die Neuentwicklung des Quartiers kann die Flächenversiegelung reduziert und Grünflächen, Wege sowie Plätze geschaffen und neu geordnet werden. Die Erstellung eines Erschließungs- und Mobilitätskonzeptes erscheint für das neu entstehende urbane Quartier als sinnvoll.



4 Fazit

Die Stadt Erlangen steht vor einer gravierenden Veränderung des lokalen Büromarktes. Durch die Verlagerung der Fa. Siemens in den neu entstehenden Siemens Campus, müssen großflächige Bürogebäude entlang der Werner-von-Siemens-Straße einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Stadt Erlangen verfügt, geografisch bedingt, über begrenzte Möglichkeiten der Flächenexpansion. Die Größenordnung der frei werdenden Siemens-Flächen stellt für Erlangen ein entsprechend großes Potential dar, das frühzeitig genutzt werden muss. Es gilt das vermeintliche Risiko dieser Rochade, als Chance zu nutzen, die frei werdenden Flächen geeigneten Nachnutzungen zuzuführen. Um das entstehende Flächenpotential optimal nutzen zu können, müssen frühzeitig, unter Integration der Öffentlichkeit und Eigentümer, geeignete Nachnutzungskonzepte erarbeitet werden. SIEMENS MITTE stellt aufgrund der Größe und Situierung einen zentralen Ausgangspunkt dieser Nachnutzung dar. Die Stadt Erlangen sieht sich in der Verantwortung, die erforderlichen Beschlüsse, als Voraussetzung der Neuentwicklung und Nachnutzung der Liegenschaft, frühzeitig zu fassen.