

Positivbeispiele zum Flächenrecycling bei Altlasten

Am Leonhardspark in Nürnberg

Autoren: Dr. J. Kisskalt, LGA; Frau von Frantzky, Fa. Bayerngrund GmbH

Mittelfranken

Vornutzung:

Schlachthof der Stadt Nürnberg

Nachnutzung:

Wohnen, Läden, Praxen, Kultur, Freizeit

Grundfläche:

ca. 90.000 m²

Altlastensituation:

Gebäude: Teerkorkplatten (Kühlräume)
Untergrund: kontaminierte Auffüllungen

Sanierungsverfahren:

Qualifizierter Rückbau; Bodenaustausch

Zeitraumen:

Rückbau und Sanierung 1998 bis 2000
Erschließung und Neubau seit 2001

Kosten:

Abbruch: 1,7 Mio. €

Sanierung: 3,9 Mio. €



Ehemalige Schlachthalle



Nachnutzung Teilbereich „Villa Leon“

Historie und Standortentwicklung

Die Errichtung des Schlacht- und Viehhofs der Stadt Nürnberg - St. Leonhard fällt in das Jahr 1891. Seit 1874 wurden auf dem Schlachthofgelände Viehmärkte abgehalten. In der südlichen Talau der Pegnitz gelegen war das Areal eine feuchte Niederung mit einem kleinen Weiher, das von Osten nach Westen vom Landgraben durchflossen wurde.

In späteren Jahren erfolgten Ausbau und Vergrößerung der Gebäude und Hallen mit zunehmender Versiegelung der Flächen. Bis etwa fünf Meter tiefe Kellerräume (Kühlkeller) mit Versorgungsgängen und Verbindungen wurden errichtet.

Das Gelände wurde nach Südwesten erweitert und ein Teil des Betriebs in die Webergasse vor die Schlachthofmauer verlegt.



Schlachthalle



Büro- u. Verwaltungsgebäude TIPP

Folgenutzung

Das Schlachthofareal wurde in das Modellprogramm „Offensive Zukunft Bayern – Siedlungsmodelle“ aufgenommen, das zum Ziel hat, preiswertes, ökologisches und soziales Wohnen zu ermöglichen. Um die Umnutzung des Schlachthofareals zeitnah zu realisieren, schrieb die Stadt Nürnberg 1995 den „Städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb Nürnberg – St. Leonhard“ aus.



Strukturplan

Im Jahr 2000 wurde ein neuer städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Ein vielfältiges Angebot kostengünstiger Miet- und Eigentumswohnungen bietet Raum für unterschiedlichste Wohnformen (Mehrgenerationen- und betreutes Wohnen, Alleinerziehende). Neben kleinen, den Wohneinheiten zugeordneten Freiräumen wurde ein zentraler öffentlicher Quartiersplatz angelegt. Die bestehende Altbausubstanz wurde saniert und wird nun für gemeinnützige Zwecke genutzt (Bibliothek, Kinderkulturzentrum). Einzelhandelsgeschäfte und Praxen an der Rothenburger Straße erweitern das Infrastrukturangebot.

Zwischenzeitlich sind nahezu 20.000 m² Grün- und Freiflächen angelegt, fast 55 % aller Bauflächen sind bereits verkauft, 161 Wohnungen bezogen und zwei Parkhäuser fertig gestellt. Weitere 213 Wohnungen, Läden und Praxen sind derzeit im Bau.

Finanzierung

Der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg haben zur Umsetzung des Projekts die „Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard Nord mbH“ errichtet. Zur Finanzierung hat der Freistaat Bayern der Gesellschaft ein zinsgünstiges Darlehen gewährt. Die Stadt Nürnberg hat der Gesellschaft die Flächen des ehemaligen Schlachthofareals verkauft, wobei sich der Kaufpreis um den für die Altlastensanierung aufgewendeten Betrag reduziert. Für den Fall, dass nach Abwicklung der Gesellschaft entsprechende Überschüsse erzielt werden, trägt die Gesellschaft einen Teil der Kosten. Voraussichtlich belaufen sich die Kosten für die Altlastensanierung auf insgesamt 5,6 Mio. €.



Stadtteilpark (Modell)