

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Präambel

Städtebauliche Planung heißt, die Rahmenbedingungen und übergeordneten Festlegungen, die von öffentlichem Interesse sind, zu definieren und vorzugeben. Innerhalb dieses Rahmens können dann einzelne Akteure ihre Projekte entfalten. Genau diesem Anspruch dienen die hoheitlichen Planungsinstrumente, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

Auch bei dem vorliegenden Projekt Nestlé-Areal bedeutet diese Herangehensweise, aus einer übergeordneten Sichtweise mit großer Flughöhe Potenziale und Bezüge des Standorts zu erkennen und in die Entwicklung zukünftiger Projekte einfließen zu lassen. Damit wird den Investoren und Grundeigentümern bei der Planung ihres Investments die Möglichkeit gegeben, ihr Objekt optimal auf die Zielsetzungen der Stadt Linz abzustimmen und in Einklang mit einem großräumigen Entwicklungskonzept wirtschaftlich nachhaltig zu realisieren.

Linz - polyzentrale Arbeitsstadt

Im Stadtraum von Linz finden sich seit vielen Jahrzehnten vor allem entlang der Eisenbahnlinie bzw. deren Anschlussgleisen in sich geschlossene kompakte Betriebsbaugebiete. Das Konzept einer polyzentralen Arbeitsstadt ist für die Stadtmorphologie von Linz überaus typisch.

Das Vorhandensein kompakter, betrieblicher Widmungen stellt für die Stadtentwicklung eine unwiederbringliche Ressource (Anmerkung: vergleichbare Flächen könnten mit den heutigen Vorgaben kaum mehr gewidmet werden) und eine außerordentliche städtebauliche Chance dar. Denn sie erlaubt die Weiter- und Neuentwicklung von im dicht verbauten Stadtgebiet eingebetteten Unternehmensstandorten.

In Verbindung mit nahegelegenen Wohnvierteln wird im übergeordneten Maßstab eine sinnvolle und auch zukunftsfähige Nutzungsmischung ermöglicht: dieses kompakte, vielfältig vernetzte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten greift nicht nur eine historisch gewachsene stadtstrukturelle Qualität von Linz auf, sondern entspricht optimal den zeitgemäßen Zielen der Stadt der kurzen Wege.

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Gleichzeitig werden durch die clusterartige Konzentration unternehmerischer Aktivitäten Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnbauten weitgehend vermieden, sodass die Betriebsstandorte sich auch in der Zukunft sinnvoll weiterentfalten können. Erst diese langfristige Perspektive einer kontinuierlichen Weiterentwicklung des Standorts gibt den Unternehmen Sicherheit für Ihre Investitionen.

Ein Paradebeispiel eines städtischen Unternehmenscluster ist die Tabakfabrik. Gemeinsam mit den zahlreichen rundum angesiedelten Betrieben und der Entwicklungsperspektive der Fleischmarkthallen strahlt dieses Areal schon jetzt international weit aus. Weitere geballte Unternehmenscluster finden sich im Areal rund um die Universität, beim Gewerbepark in Urfahr mit dessen Leitbetrieb Keba. Auch die Post City könnte langfristig ein starker Standort für Unternehmen werden.

Triangel am Bahnbogen – Unternehmenscluster mit Potenzial

Auch das Nestlé-Areal bildet gemeinsam mit den umliegenden Betriebsstandorten schon jetzt einen derartigen innerstädtisch integrierten Arbeitsstandort, beginnend im Norden mit dem neuen Raiffeisen Campus, über den Blumau Tower, ORF- Landesstudio, Scherbbürohaus, Nestlé-Areal, Franck-Kontor, Lidl- und ÖBB-Grundstück, Courtyard Marriot Hotel, Designcenter mit angrenzendem Parkplatz, Programmfabrik und auch die nur wenig entfernt liegende Medizinuniversität. Das gesamte Gebiet kann als ‚Triangel am Bahnbogen‘ beschrieben werden und soll im Sinne der genannten Zielsetzung zu einem Unternehmenscluster mit klarem Profil entwickelt werden.

Der Standort soll in Zukunft als eigene Marke etabliert werden und hochwertige Leitbetriebe anlocken. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung eines Stadtquartiers für innovative Arbeitswelten sind großartig:

- Existierende vitale Leitbetriebe

Rund um das Design Center finden sich bereits jetzt hochrangige Arbeitgeber, die signifikanten Objekte des Designcenters und ORF-Landesstudios offerieren einzigartige Nutzungen bzw. Räumlichkeiten.

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

- Großmaßstäbliche Strukturen

Städtebaulich besonders auffällig ist darüber hinaus der Maßstab: Fast alle Baulichkeiten im Triangel zeichnet der Maßstab „XL“ aus. Sie sind wesentlich größer als die Bauten der Nachbarschaft und eröffnen damit ungewohnte und spezifische Nutzungspotenziale.

- Erstklassige Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist herausragend, optimale Straßen- und Busanbindungen existieren bereits, und in Zukunft wird mit dem S-Bahnhof in der Lastenstraße und der geplanten zweiten Haupt-ÖV-Achse eine Vernetzung mit dem öffentlichen Verkehr gegeben sein. Allein 8.000 Passanten/Tag ohne Buslinien und ohne Designcenter werden den neuen Knotenpunkt nutzen und den Hauptbahnhof entlasten. 46.000 Autos pro Tag sollen dann die umgebenden Straßen befahren. Damit wird dieser Ort zu einem der höchstfrequentierten Orte in der Stadt und optimal für hochwertige Angebote mit hoher Nutzerdichte.

- Standort mit Aussicht

Stadträumlich bilden die Gleistrasse und der südlich der Bahn gelegene St. Barbara Friedhof eine beeindruckende Perspektive – diese Weite des Blicks an der Bahn und über sie hinweg stellt eine Besonderheit im Stadtraum dar. Der Friedhof und die Bahnbogen sind folglich wichtige „Mitspieler“ in der Entwicklung des Standorts.

Zusammenfassende Punkttation der Standortqualitäten für das neue Unternehmercluster:

- Schon jetzt ausgezeichnete Erreichbarkeit mit Auto und Buslinien; in Zukunft hochwertige Anbindung an die S-Bahn und die zukünftige zweite hochrangige ÖV-Achse (eventuell Schienenachse)
- Zahlreiche attraktive Service- und Raumangebote mit Alleinstellungsmerkmalen und Synergiemöglichkeiten: Design-Center, ORF-Landesstudio, das Courtyard-Hotel, der geplante Franck-Kontor mit Nahversorgung und Büroflächen

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

- Hochwertige Leitbetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft: RLB mit Blumau-Tower und zukünftigem Raiffeisen-Campus, Programmierfabrik und Medizinuniversität
- Zahlreiche Liegenschaften in dem Triangel im Wandel, Umnutzungen und Aufwertungen sind schon geplant oder könnten auch aufgrund der zukünftig herausragend guten ÖV-Anbindung demnächst neu entwickelt werden (Franck-Kontor in Planung, Nestlé-Areal und Raiffeisen-Campus in Vorbereitung, Lidl- und ÖBB-Gründe im Süden, Design-Center-Parkplatz, Neubau der Medizinuniversität)
- Zahlreiche Wohnquartiere in unmittelbarer Nachbarschaft
- Eine durchgängige Widmung für einen Arbeitsstandort, die ,so nicht mehr zu bekommen wäre` ist Potenzial und keine Einschränkung

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Zentrale Empfehlung

Innovativer Nutzungsmix – programmatische Exzellenz

Es wird empfohlen, als ersten Schritt innovative Nutzungsvarianten für das Areal zu entwickeln, um über eine exzellente Programmierung den herausragenden und einzigartigen Standortqualitäten gerecht werden zu können.

Ein konsequent durchdachtes Nutzungskonzept ist für die Stadt langfristig gesehen entscheidend und daher bedeutsamer als die Geschwindigkeit der Revitalisierung des Standortes. Eventuell temporär, brachliegenden Flächen könnten mit Zwischennutzungen belegt werden, die von hochwertigen Nutzungen, zum passenden Zeitpunkt, abgelöst werden. Erst auf Basis dieser Grundlage sollte über die konkrete Entwicklung der Baukörper nachgedacht werden.

Wohnen bleibt an diesem Standort aus besagten Gründen unter allen Umständen ausgeschlossen.

Städtebauliche Vorgaben

Dichte

Für das Nestlé-Areal wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Dichte von 2,5 vorgegeben. Das entspricht einer oberirdischen BGF von 41.000m².

Im Rahmen des Verfahrens kann eine Erhöhung der BGF auf maximal 60.000m² erfolgen (das entspricht in etwa der Dichte des Franck Kontor ohne Hochgarage), wenn diese Erhöhung aus dem Entwurf städtebaulich und gestalterisch stichhaltig nachgewiesen werden kann und von der Begleitgruppe einstimmig gutgeheißen wird.

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Höhenentwicklung

Als Referenz für die Gebäudehöhen sind die differenzierte Höhenentwicklung des Projekts Franck-Kontor und die Baumassen der unmittelbaren Nachbarschaft, Scherbürohaus, Courtyard-Hotel, heranzuziehen.

Eine Standort-adäquate Hochausentwicklung, die von der Franckstraße abrückt, ist stadträumlich gut vorstellbar.

Bei der Baukörpergestaltung ist auf die prominente Sichtachse von der Franckstraße auf den Pöstlingberg besonders zu achten.

Baufluchten

An der Franckstraße ist die bestehende Bauflucht zu übernehmen (Referenz = historischer Bestand) und auf eine weitgehend geschlossene Straßenflucht zu achten.

Freiraum – Park am Bahnbogen

Prinzipiell ist der Raum entlang der Bahn nicht als Rückseite, sondern als potenziell attraktiver, öffentlicher Stadtraum zu behandeln. Die Vorgabe des Grünflächenplanes sieht eine ausreichende Durchgrünung vor, die im Moment nicht gegeben ist. Als Ergänzung zur baulichen Verdichtung ist daher ein „Park am Bahnbogen“ mit mindestens 4.000 m² (rund 25% der Grundstücksfläche) als kompakte, zusammenhängende öffentlich zugängliche Parkfläche vorzusehen. Diese soll standortgerechte Funktionen für die Nutzer der Umgebung anbieten.

Zusätzlich soll der Park eine mikroklimatische Außenraumplanung integrieren. Die anfallenden Regenwässer der Bebauung und befestigten Flächen sollen in der Parkanlage zur Versickerung kommen. Diesbezüglich sind konzeptionelle Überlegungen zu erarbeiten.

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Der Park dient auch als hochwertige Wegverbindung, die parallel zum Gleiskörper verläuft. Angestrebt wird ein durchgängiger Fuß- und Radweg vom Areal südlich der Lastenstraße (Lidl, ÖBB) der Lastenstraße bis zur Blumauerstraße unter Einbeziehung des neuen Raiffeisen Campus und der weiterführenden Goethestraße.

Entlang der Franckstraße ist ein ausreichend großer Grünstreifen mit Baumstandorten einzuplanen, der mit der Planung der unterirdisch, liegenden Gleiskörper (neue Schienenachse Linz) kompatibel ist.

Die Anbindung Richtung Osten in die Liebigstraße zum Seniorenzentrum ist genauso wie die westliche Anbindung mit der Haltestelle Design Center inklusive des Ausgangs beim ORF zu berücksichtigen. Diese Querverbindungen zwischen Franckstraße und dem „Park am Bahnbogen“ sind „Grünnadeln“ als wegbegleitende, schmale Grünstreifen einzuplanen. Auch die Stichstraße zwischen Franck-Kontor und Nestlé-Areal ist mit Bäumen zu versehen und als attraktive Wegverbindung zu dem Rad- und Fußweg am Bahnbogen zu gestalten.

Prozessuale Vorgaben

Das Kooperative Verfahren/Workshop Verfahren soll zweistufig gestaltet werden:

1. In einem ersten Schritt werden mit allen Beteiligten des ‚Triangels am Bahnogens‘ die Potenziale einer übergreifenden gemeinsamen Entwicklung ausgelotet.
2. Anschließend soll für das Nestlé-Areal ein konkreter Planungsworkshop stattfinden.

Ad 1. Triangel am Bahnbogen

In einem ersten Meeting für die Entwicklung des „Triangel am Bahnbogen“ soll zunächst über die anstehenden Entwicklungen informiert werden. Darauf aufbauend sollen die Potenziale ausgelotet werden, gemeinschaftliche Interessen identifiziert, langfristige Ziele definiert und die weitere

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Vorgehensweise besprochen werden.

Das Ziel dieses ersten Meetings ist, den ‚Triangel am Bahnbogen‘ als Quartier wahrzunehmen, gemeinsame Synergien zu finden, Input und Ideen aufnehmen und strukturieren, stadtstrukturelle Verbindungen erfassen, kurz-, mittel- und langfristige Möglichkeiten aufzuzeigen, Baulichkeiten und Entwicklungen zu koordinieren.

Die Stadt Linz übernimmt für diese übergeordnete Herangehensweise die Initiative und die inhaltliche und terminliche Koordination.

Kooperation mit den benachbarten Eigentümern und Entwicklern:

- Franck Kontor
- Raiffeisen Campus
- Scherb
- ORF
- ILG – Design Center + Parkplatz Design Center
- Lidl
- ÖBB Grundstück im Süden
- Programmierfabrik - Rechenzentrum Linz
- Med Uni
- Uniq
- FH

Ad 2. Kooperatives Verfahren/Workshop Verfahren Nestlé-Areal

Teams:

- Verfahrenssteuerung: Externes, unabhängiges Verfahrenssteuerungsbüro mit Erfahrung
- Begleitgruppe: Vertreter der Stadt Linz und der Projektentwickler, Experten (nominiert von Stadt Linz und Projektentwickler), gleich viele stimmberechtigte Vertreter der Stadt

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Linz und der Projektentwickler

- Expertengruppe: mit Vertretern der Fachabteilungen der Stadt Linz und externe Experten und Gutachtern
- Planungsteam: Das Planungsteam ist interdisziplinär aus 3 -4 Experten aus dem Bereich Städtebau/Architektur mit Erfahrung im Städtebau und Gewerbebau (1 Team wird von der Stadt Linz definiert), Landschaftsplanung, Verkehrsplanung, Nutzungskonzeption/Experten für Programmierung

Die Bearbeitung innerhalb des Kooperativen Verfahrens/Workshop Verfahrens erfolgt in zwei Teilen:

- Teil A: Erarbeitung einer innovativen Programmierung inklusive Input des Impulstreffens
- Teil B: planerisch kooperative Umsetzung der Programmierung

Der Verfahrensablauf / die Verfahrensschritte und Termine sind mit der Stadt Linz im Vorhinein abzustimmen.

Die Eigentümer bzw. Entwickler der angrenzenden Liegenschaften sind in das Verfahren von Beginn an inhaltlich miteinzubeziehen, um verkehrstechnische, räumliche und funktionale Abstimmungen vorzunehmen (Erschließung, Parkierung, Durchwegung, Durchgrünung, Versickerung, Gebäudeausrichtung / Fassadengestaltung etc.)

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Anhang

Thema Verkehr: (Bericht DI Kropf – Abteilung Verkehrsplanung)

Der Stadt Linz liegt zum Projekt Franck-Kontor eine Verkehrsuntersuchung vor, welche von dem Ziv. Ing. Büro ILF als Grundlage für die Raumverträglichkeitsprüfung im September 2014 erstellt wurde. Darin enthalten ist eine Kreuzungsausbildung mit VLSA Absicherung der bereits vorhandenem Stichstraßenanbindung, welche teilweise bereits auf der Grundfläche des Nestlé Areals liegt.

Zusätzlich wurde in Mittellage dieser Stichstraße zur Erschließung der geplanten Garagenanlagen (TG und Parkdeck) des Franck-Kontors ein kleiner Kreisverkehr angeordnet.

Bei der Statusberichtpräsentation wurde von der Fa. Letzbor mitgeteilt, dass auf Basis der angestrebten Projektgröße ca. 800-1.000 Stellplätze erforderlich wären.

Unter Hinweis auf das Projekt Neue Schienenachse Linz sowie den geplanten Nahverkehrsknoten (Verknüpfung ÖBB mit dem ÖV der Linz Linien) wird aber eine Reduzierung dieser Stellplatzanzahl angestrebt.

In der Verkehrsberechnung von 2014 wurde für den neuen VLSA-Knoten auch eine Verkehrsberechnung durchgeführt. Daraus geht hervor, dass die Leistungsfähigkeit für den neuen VLSA-Verkehrsknoten höchstwahrscheinlich mit der zusätzlichen Verkehrserzeugung des Nestlé-Areals nicht gegeben ist.

Zusätzlich wird die geplante gleichzeitige Nutzung des Minikreisverkehrs als Anknüpfungsknoten als ungeeignet erachtet. Demgemäß ist es dringend erforderlich, dass ehestmöglich ein Verkehrskonzept ausgearbeitet wird, welches eine plausible Darlegung für eine mögliche Verkehrsabwicklung beinhaltet.

Zusätzlich ist es dringend notwendig, die beiden Projektüberlegungen Franck-Kontor sowie Nestlé Areal bzgl. der Erschließung einer entsprechenden Abstimmung zu unterziehen.

Städtebaulicher Workshop Nestlé – Gründe

Im Rahmen des Workshops wurde als Zielvorgabe eine Wegverbindung entlang des Bahntrassen-Außenbogens bis zur Lastenstraße formuliert. Die Wegführung im Bereich des Franck-Kontors ist bezogen auf die bereits vorhandene Projektplanung äußerst schwierig. Da aber auf Basis von Planausarbeitungen der ÖBB noch Änderung beim Projekt Franck-Kontor erforderlich werden, sollte hier die Möglichkeit der Anordnung überprüft werden.

Generell müsste in Hinblick auf den zu erwartenden längeren Zeitraum bis zur Verwirklichung des NSL Projektes und des Nahverkehrsknotens in Analogie zur geplanten etappenweisen Ausführung des Franck-Kontors auch eine längerfristige Ausbauentwicklung der Nestlé Gründe erfolgen.