



**FREIRAUMPLANUNG
GÜTERBAHNHOF**

WIEDERNUTZBARMACHUNG

**EHEMALIGER
31.01.2025**



Auszug auf dem städtebaulichen Konzept Quas-Stadtplaner, Weimar 2024

STANDORT

1. Der Standort des ehemaligen Güterbahnhof liegt zentral in der funktionellen Achse zwischen der zentralen Innenstadt und dem Wohngebiet Wolkenrasen. Eigentümer der Grundstücke ist die Stadt Sonneberg.
2. Die insgesamt ca. 35.000 qm Fläche grenzt an die Bahnlinie Nürnberg – Sonneberg, Eisenach – Sonneberg und Sonneberg – Neuhaus. Sie ist über eine Fuß- und Radwegbrücke barrierefrei an die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen angebunden. Mit einem P + R Parkplatz sowie einem Taxi-Parkplatz wird der Mobilitätsknoten abgerundet.
3. Die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Sonnebad mit Eishalle, Stadion mit Freizeitareal für

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag 8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN: DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON

Kinder und Jugendliche) und das Flächenpotential für ergänzende Angebote bieten die Voraussetzung für die Entwicklung eines innerstädtischen Areals.

FUNKTIONALE EINBINDUNG DES STANDORTES

Grundlagen

Der Stadtteil südlich der Bahnlinie wird als Wolkenrasen bezeichnet und umfasst eine Fläche von rd. 61 ha. Im Stadtteilkonzept aus dem Jahr 1996 wird wie folgt ausgeführt: „Der Stadtteil ist überwiegend vom Geschosswohnungsbau der 60er bis 80er Jahre geprägt. Lediglich in den westlichen und nordöstlichen Randbereichen ist das Gebiet durch Ein- bis Zweifamilienhäuser bebaut. In den 90er Jahren ist angrenzend im südwestlichen Randbereich eine neue Siedlungseinheit mit einem geringen Anteil an Geschosswohnungsbau entstanden...

Der Stadtteil Wolkenrasen entstand in den wesentlichen Teilen nach 1953. In der 1. Phase sind noch in geringem Umfang Reihenhäuser gebaut worden. Bereits ab 1959 wurden dann Plattenbauten im Geschosswohnungsbau errichtet. Im Laufe von 30 Jahren wurde der Stadtteil im komplexen Wohnungsbau weiter entwickelt, so dass insgesamt 3.420 Wohnungen entstanden. Parallel dazu wurde der Stadtteil Wolkenrasen mit öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Nahversorgungseinrichtungen ergänzt, die nach 1989 im östlichen Wolkenrasen nach den auf Nachverdichtung und extensive Stadtentwicklung ausgerichteten Planungsparametern weiter ausgebaut wurden.“

Im 2023 fortgeschriebenen Stadtteilkonzept wird die heutige Situation wie folgt beschrieben: „Der Stadtteil Wolkenrasen war bereits seit der Wiedervereinigung einer der Schwerpunktbereiche des zielgerichteten Stadtumbaus. In den letzten zwei Jahrzehnten war der ehemals dichtbesiedelte Stadtteil südlich des Stadtzentrums von Sonneberg vor allem geprägt durch Rückbaumaßnahmen sowie einen intensiven Aufwertungs- und Umgestaltungsprozess. Sowohl die Bevölkerungsstruktur als auch die Wohn- und Wohnumfeldansprüche im Wolkenrasen haben sich mittlerweile geändert und eine „neue Phase“ des Stadtumbaus wird eingeleitet.“

Heutige Herausforderungen

Aktuelle Herausforderungen liegen den Bereichen:

- Schrumpfung der Bevölkerung,
- Sanierungsstand der Gebäude
- Soziokulturelle Herausforderungen durch Unterbringung Geflüchteter
- Stärkung des Bevölkerungszusammenhalts

Als Ziel des Stadtteilkonzeptes wurde vor allem die Steigerung der Attraktivität durch weiteren Rückbau und Erhöhung der Aufenthaltsqualität, die Stärkung und Vernetzung der lokalen Akteure sowie weitere soziale und integrative Maßnahmen definiert.

Bedeutung der zu beplanenden Fläche

Im Lageplan in der Anlage ist die Bedeutung der Fläche neben den Bewohnern vor allem für das Stadtteilzentrum Wolke 14, die verschiedenen Schulen, Kindergarten und Seniorenzentrum



ersichtlich. Die vorhandene Fußgängerbrücke über die Bahnlinie Richtung Nürnberg ist die wichtigste fußläufige Verbindung des Stadtteils in die Innenstadt Sonnebergs.

Am neuen Spielzeugbahnhof beginnt dort die sogenannte Spielmeile (<https://sonneberg.de/app.php/erleben/spielmeile.html>), die der rote Faden durch die Fußgängerzone bis zum Spielzeugmuseum bildet.

Das Stadiongelände mit einem Kunstrasenspielfeld und dem neuen, frei zugänglichen Jugend- und Freizeitareal, dessen Fertigstellung 2025 vorgesehen wird, wird vor allem aktuell von den weiterführenden Schulen genutzt. Zukünftig wird dieses auch von den Bewohnern des Stadtteils zu nutzen sein.

FÖRDERMITTEL

Es sollen Mittel aus der Städtebauförderung zum Tragen kommen. Diese wurden aus den Programmen „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie zu großen Teilen „Sozialer Zusammenhalt“ in Aussicht gestellt. Die Beteiligung der Schulen, des Stadtteilzentrums Wolkenrasen sowie der sozialen Verbände ist daher von größter Bedeutung.

AUFGABENSTELLUNG

Auf Basis eines vorhandenen Städtebaulichen Konzeptes der Quaas Stadtplaner, Weimar 2024 soll im Rahmen der Entwurfsplanung die stufenweise Vergabe und Umsetzung geplant werden. Ziel ist es, schnellstmöglich den 1. Bauabschnitt fertigzustellen (31.12.2026). Dieser beinhaltet das Areal unterhalb der Fußgängerbrücke (Verlängerung der vorhandenen Grünzuges) und die Erschließung der geplanten Großküche mit Bistro.

Die Aufgabe des Planers ist die Ausarbeitung eines Entwurfs für das gesamte Güterbahnhofsareal mit Aufteilung in sinnvolle Bauabschnitte unter der Beteiligung der lokalen Akteure wie Schulen, das Stadtteilzentrum Wolke 14, die Wohnungsbaugesellschaften, soziale Verbände und das Seniorenheim. Das Angebot beinhaltet die nachfolgenden Leistungen:

Stufe 1 Leistungsphase 0 - Beteiligungsphase

Beteiligungsformat	Personen- tage	Preis	Preis brutto in Eur
1. Erstellung eines Beteiligungskonzeptes			
2. Vorbereitung, Durchführung einer Kick-off Veranstaltung im Stadtrat mit Vorstellung des Beteiligungskonzeptes und Beschluss			

3.	Erstellung, Durchführung und Auswertung einer digitalen Umfrage z.B. in den Schulen (Regelschule und Gymnasium)			
4.	Durchführung eines Auswahlverfahrens bei den lokalen Akteuren zur Ermittlung der Workshopteilnehmenden			
5.	Vorbereitung und Durchführung von einem Workshop (Methode: z.B. Zukunftswerkstatt) zum Nutzungsbedarf/Ideensammlung des ehem. Güterbahnhofgeländes auf Grundlage des bestehenden Städtebaulichen Entwurfs mit den folgenden Akteuren: Bewohner, Schulen (je ein Gremium der Regelschule u. Gymnasium), Stadtteilzentrum Wolke 14, Seniorenzentrum, Soziale Verbände/Vereine			
6.	Vorstellung der Ergebnisprotokolle und Handlungsempfehlungen im Stadtrat mit Festlegung der Verarbeitung im Entwurf			

Nach Bestätigung der Planung durch den Stadtrat kann die Beauftragung weiterer Planungsstufen erfolgen:

Stufe 2 Leistungsphasen 1 bis 3

- Lph. 1 bis 2 zu 20% für Freianlagenplanung
- Lph. 3 für die Freianlagenplanung für das Areal, welches im beiliegenden Lageplan farbig dargestellt ist

Stufe 3 Leistungsphase 4 – 9

- Lph. 4-9 für Freianlagen 1. Bauabschnitt (Zufahrt entlang der Fußgängerbrücke incl. Freifläche unterhalb und sinnvolle Teile des Festplatzes)

Ziel ist die Herstellung Akzeptanz, Umsetzungsfähigkeit, die Umsetzungsplanung und die Umsetzung des 1. Bauabschnittes.

ACHTUNG: Statt des Kreisels soll eine Kreuzung geplant werden.

INFORMATIONEN ZUR ANGEBOTSABGABE

Als Basis für das Honorarangebot, soll die folgende Kostenannahme für die Gesamtkosten für den 1. Bauabschnitt dienen:

Freianlagen: 1.500.000 €

Ein Pauschalangebot ist zulässig und als solches zu kennzeichnen.



VORLIEGENDE UNTERLAGEN

- Stadtteilentwicklungskonzept Wolkenrasen 2035
- Städtebaulicher Entwurf Quartiersentwicklung Sonneberg Güterbahnhof bestehend aus:
 - Schwarzplan
 - Übersichtsplan
 - Lageplan mit Schnitten
 - Verkehrskonzept
 - Nachhaltigkeitskonzept
 - Details und Schnitte
- Schalltechnische Untersuchung
- Vermessung vor Rückbau
- Baugrunduntersuchungen

- Bestandsunterlagen der Versorgungsträger
- Dienstbarkeiten, Baulasten
- Alkis-Daten des Untersuchungsgebietes

ZEITPLAN

Angebotsabgabe	19.03.2025
Leistungsphase 0 (Beteiligungsphase)	30.08.2025
Vorstellung des Entwurfs mit Durchführung der Beteiligung	15.11.2025
Leistungsphase 1 bis 3	15.12.2025
Lph. 4 bis 8 für den 1. Bauabschnitt	31.12.2026

WERTUNGSKRITERIEN UND WICHTUNG

1. Wirtschaftlichkeit (Preis/Honorarkosten)	25%
2. Beteiligungskonzept	20%
3. Nachhaltigkeitskonzept	25%
4. Qualifikation des Projektteams	30%

(Beschreibung in der Anlage)

Zur Klärung von offenen Fragen, wird eine Rücksprachetermin angeboten.

Städtisches Bauamt
Stadtplanung

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag	8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag	13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN: DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON