

# SCHLACHTHOF- UND GÜTERBAHNHOFSAREAL COBURG







## DER WIRTSCHAFTS- STANDORT COBURG

Das Oberzentrum Coburg lebt seine historische Rolle als Bindeglied zwischen Oberfranken und Thüringen. Es beheimatet rund 42.000 Einwohner in der Stadt, deren Wahrzeichen die mächtige Veste ist. Der Einzugsbereich Coburgs umfasst rund 250.000 Einwohner. Als Oberzentrum bietet die Stadt 33.000 Arbeitsplätze und ein attraktives Lebensumfeld inmitten einer wunderschönen Landschaft. Das reichhaltige kulturelle Angebot lockt jährlich tausende von Besuchern an. Coburg liegt verkehrsgünstig direkt an der Autobahnverbindung A73 Nürnberg – Erfurt und verfügt über Anschlüsse an die Bundesstraßen B4, B303. Zukünftig wird das Oberzentrum an die ICE-Trasse von München über Erfurt nach Berlin angebunden sein.

Im Jahre 1919 entschied sich die Coburger Bevölkerung als ersten Volksentscheid Deutschlands für eine Zugehörigkeit zu Bayern. Doch noch heute ist der Geist des ehemaligen Herzogtums spürbar, das in Stadt und Landkreis Spuren in Form von Museen, Bauwerken, Archiven und kulturellen Schätzen (z. B. Coburger Landestheater) hinterließ.

Coburg ist ein hochindustrialisierter Standort und gehört zu den wirtschaftlich stärksten Räumen in Bayern - die Kaufkraft liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Stärken der Stadt liegen in der Vielfalt der Branchen und in der Mischung der verschiedensten Betriebsgrößen. Diese Situation hat den Raum Coburg bis heute flexibel und stark gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen gemacht.

Zu den Hauptbranchen im Bereich des produzierenden Gewerbes zählen die Automobilzulieferindustrie, der Maschinenbau, die Kunststoffverarbeitung und die Elektrotechnik, aber auch Betriebe der Konsumgüterindustrie und des Handwerks. Viele der ansässigen Firmen sind Hidden Champions oder Global Player, die ihre Produkte oder anspruchsvolle Lösungen in die ganze Welt versenden. Im Dienstleistungssektor trägt einer der größten deutschen Versicherer, die HUK-Coburg Versicherungsgruppe, sogar den Stadtnamen im Logo. Durch die Hochschule Coburg entwickeln sich am Standort stetig neue, innovative Branchen wie die Sensor- und Aktortechnik, die Kreativwirtschaft, die Designbranche und die integrative Gesundheitsförderung.

Die Stadt Coburg steht für eine beeindruckende Historie, fränkische Lebensart und vor allem für einen innovativen, zukunftsweisenden Industrie- und Dienstleistungsstandort, der gleichzeitig auf eine in der Region tief verwurzelte Tradition zurückblicken kann. Nicht umsonst lautet das Motto Coburgs „Werte und Wandel“. Über Jahrhunderte war die Stadt Herrschaftssitz von Herzögen und Treffpunkt des europäischen Hochadels. Als Residenzstadt des einstigen Herzogtums Sachsen-Coburg und Gotha, schrieb Coburg mit seiner geschickten Heiratspolitik dynastische Weltgeschichte. Besonders Prinz Albert von Sachsen-Coburg und Gotha (1819-1861) ist als Gemahl von Königin Victoria von Großbritannien einer der bekanntesten Söhne der Stadt. Er gilt als einer der ersten Wirtschaftsförderer und Visionäre seiner Zeit und sorgte auch in seiner Heimatstadt Coburg für wirtschaftlichen Aufschwung.





## DAS PROJEKT

### Schlachthof- und Güterbahnhofsareal Coburg

Es sind derzeit die wohl wichtigsten sechs Hektar Wirtschaftsfläche für die Stadt Coburg: Das Areal am ehemaligen Güterbahnhof und Schlachthof bietet eine ideale Ausgangslage für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Das langgestreckte Gelände, das nur rund einen Kilometer von der Innenstadt entfernt ist, soll in der Vestestadt ein Band für Kultur, Wissenschaft, Dienstleistung und Gewerbe werden. Eine kreative Brücke zwischen historischer Innenstadt, Industrie, Gewerbe und Hochschule.

Visionen sollen hier geformt werden. Die Stadt Coburg will kein alltägliches Gewerbegebiet aufbauen, sondern ein lebendiges, leistungsstarkes und lebenswertes Quartier erschaffen. Möglichkeiten bietet das Gelände viele: Bestehende Baudenkmäler wie das ehemalige Verwaltungsgebäude, die Schlachthofhalle oder die identitätsstiftenden Bestandsgebäude wie z. B. die Stückguthalle sollen in die zukünftige Struktur integriert werden. Die historische SÜC-Brücke könnte reaktiviert werden, um einen Anschluss für Fußgänger und Radfahrer zu stellen. Zudem verläuft der Fluss Itz über das Areal als wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem südlichen Landschaftsraum. Durch die Öffnung des Uferbereichs könnte die Itz erlebbar gemacht und in einen attraktiven Frei- und Erholungsraum verwandelt werden.

Kein banales Gewerbegebiet soll auf dem Gelände entstehen, sondern ein Refugium in dem sich Wirtschaft, Wissenschaft, Dienstleistung und Kultur ergänzen und befruchten: Deshalb gibt die Stadt Coburg, die seit 2013 Eigentümerin des Güterbahnhofs- und Schlachthofareals ist, in ihrem

Rahmenplan keine starren Ansichten vor, sondern präsentiert sich offen für kreative Ideen und Vorschläge. Auch die Coburger Bürger wurden mehrfach in die Ideenfindung einbezogen. Der Rahmenplan bildet das flexible Grundgerüst für die Entwicklung des Geländes. Entworfen hat ihn der Würzburger Architekt und Stadtplaner Professor Martin Schirmer in Kooperation mit Experten der Stadt Coburg. Auf der Grundlage des Rahmenplans, der vom Stadtrat einstimmig bewilligt wurde, werden nun die weiteren Schritte eingeleitet: Die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Durchführung eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs.

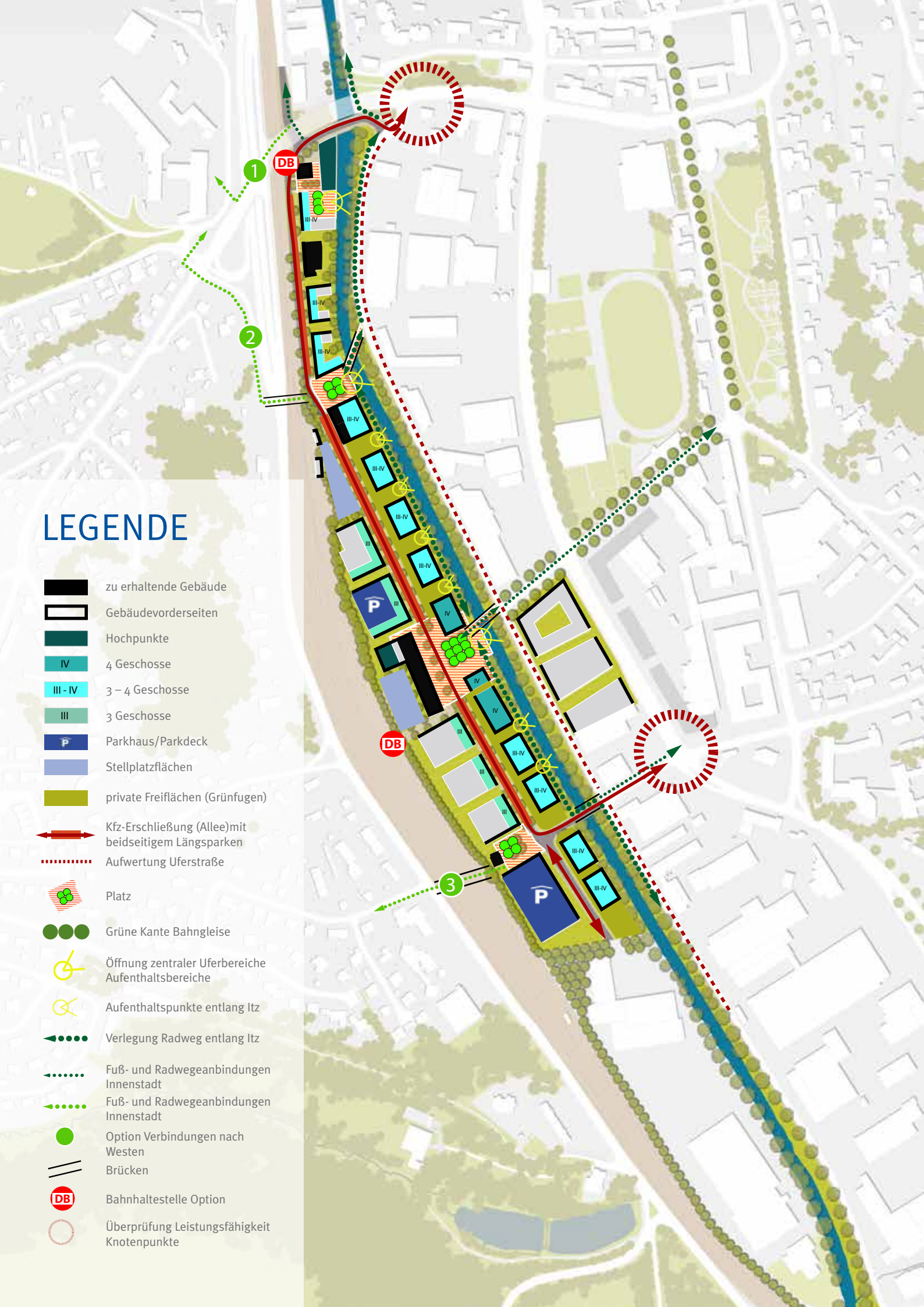
Vorstellbar sind auf dem Gelände Flächen für Wissenschaft und Gewerbe: Innovative, moderne Unternehmen, Büros, Ateliers und Institute der Hochschule, aber auch kurzzeitige Wohnangebote wie ein Boardinghouse oder Hotel, ein Start-Up-Center für Unternehmensgründer, Cafés, Gastronomie und die passenden Parkmöglichkeiten.

Das Areal am ehemaligen Coburger Güterbahnhof und Schlachthof soll ein Leuchtturmprojekt für Coburg werden. Die Adresse für Innovation, Forschung, Kreativität und Dienstleistung in direkter Innenstadt Nähe mit viel Raum für neue Ideen.

Lassen Sie sich mitreißen vom Spirit des Neuen. Coburg bietet Ihnen den Raum dazu!

[www.coburg.de/investincoburg](http://www.coburg.de/investincoburg)





## LEGENDE

- zu erhaltende Gebäude
- Gebäudevorderseiten
- Hochpunkte
- IV 4 Geschosse
- III - IV 3 - 4 Geschosse
- III 3 Geschosse
- P Parkhaus/Parkdeck
- Stellplatzflächen
- private Freiflächen (Grünfugen)
- Kfz-Erschließung (Allee) mit beidseitigem Längsparken
- Aufwertung Uferstraße
- Platz
- Grüne Kante Bahngleise
- Öffnung zentraler Uferbereiche Aufenthaltsbereiche
- Aufenthaltsbereiche entlang Itz
- Verlegung Radweg entlang Itz
- Fuß- und Radweganbindungen Innenstadt
- Fuß- und Radweganbindungen Innenstadt
- Option Verbindungen nach Westen
- Brücken
- Bahnhaltestelle Option
- Überprüfung Leistungsfähigkeit Knotenpunkte

## RAHMENPLAN

### Der Rahmenplan

verdichtet die Ziele des städtebaulichen Strukturkonzepts und der einzelnen Vertiefungsstudien zu grundsätzlichen Planungshinweisen für die zukünftige Entwicklung. Er stellt die Grundprinzipien der Nutzungsverteilung sowie der räumlichen Organisation und der Gestaltung dar.

### Der öffentliche Raum

Das Grundgerüst des öffentlichen Raumes setzt sich aus einer Abfolge von Straßen und Plätzen zusammen. Eine zentrale Allee als Erschließungsrückgrat prägt mit beidseitigem Längsparken einen urbanen Charakter des neuen Stadtquartiers. Plätze in anspruchsvoller Gestaltung rhythmisieren den Raum und bilden als attraktive Aufenthaltsorte die räumliche Verbindung zum angrenzenden Stadtgefüge und ermöglichen direkte Blickbeziehungen zum Wasser. Mit der Aufwertung der Uferstraße entsteht an der östlichen Seite ein attraktiver Gebietsrand.

### Die Bebauung

Die Bebauung zeigt mit einer hochwertigen Gestaltung Gesicht zur Straße als öffentlichen Raum und prägt damit eine attraktive Standortadresse. Die Höhenentwicklung zur Bahn wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Zur Itz sind 3-4 Vollgeschosse möglich. Zur räumlichen Markierung des zentralen Platzes sollte hier die Bebauung zwingend 4 Vollgeschosse umfassen. Zur Itz bzw. zur Uferstraße sind die Fassaden als Vorderseiten zu gestalten. Zentrale Bestandsgebäude sind in die städtebauliche Struktur zu integrieren und mit neuer Nutzung zu reaktivieren.

### Grün- und Freiflächen

Bäume im Straßenraum und auf den Plätzen prägen die Grünstruktur. Der Bereich zwischen Straße und Itz sollte als grüner, privater Freiraum eine räumliche Verbindung zum Fluss und Blickbeziehungen gewährleisten. Eine intensive Randeingrünung zur Bahn wertet als grüne Kante den südlichen Stadteingang auf.

### Erschließung und Verkehr

Der Rahmenplan schafft die Voraussetzung für eine Reduzierung des motorisierten Verkehrs durch eine Aufwertung der Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer sowie durch Stärkung des ÖPNV. Ein engmaschiges Netz von Fuß- und Fahrradwegen verbindet das neue Quartier mit der Stadt und erschließt längs der Itz bisher unzugängliche Räume. Die Verbesserung der Verbindung zur Hochschule und zu den westlichen Wohnquartieren ist als Option weiter zu verfolgen. Die Anbindung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Schlachthofstraße und die Ernst-Faber-Straße.

### Nutzungsverteilung

Die Nutzungsverteilung folgt dem Prinzip zunehmender gewerblicher Nutzungsanteile nach Süden. Kulturelle Nutzungen stärken die Attraktivität des Quartiers im Norden und am zentralen Platz. Hier findet sich auch der Schwerpunkt innovativer, adressbildender Nutzungsbausteine.









## HOCHSCHULE & KULTUR

- Übergang Hochschule - Planungsgebiet
- „Wahrzeichen“ (Hochpunkt)
- Hochschulnutzung
- Kultur
- Zugeordnetes Parken
- Alternativer Bahnhofpunkt Nord

## WISSENSCHAFT

- Institute
- Institutsausgründungen
- Zugeordnetes Parken

## ZENTRALE EINRICHTUNGEN

- Start-Up-Center
- Innovationsterminal
- Ausstellung, Tagung, Gastronomie
- Hotel, Boardinghouse
- Platz- und Freiflächen
- Fuß- und Radsteg über die Itz
- Zugeordnetes Parken
- Alternativer Bahnhofpunkt Süd

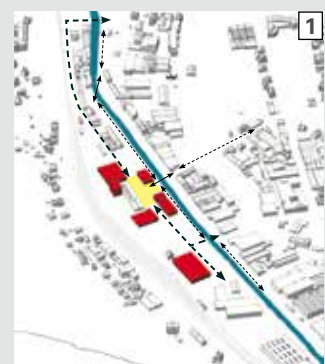
## GEWERBENUTZUNG

- Nicht störendes Gewerbe
- Brücke an der Ernst-Faber-Straße
- Parkdeck / Parkhaus (Industrie)
- Zugeordnetes Parken (Gewerbe)

## FA. ROS

- Firmengelände der ROS GmbH & Co. KG





Phase 1: Entwicklung der Mitte

## ENTWICKLUNGS-ABSCHNITTE

Das städtebauliche Grundgerüst bietet eine Bandbreite unterschiedlicher Baustufen. Dennoch sollte bei der Gebietsentwicklung Sorge dafür getragen werden, dass einerseits frühzeitig eine Adressbildung erfolgt, andererseits aber auch erforderliche Erschließungen realisiert werden. Dem entsprechend erscheinen folgende Abschnitte sinnvoll:

### Phase 1

Bau der südlichen Brücke an der Ernst-Faber-Straße als Haupteinfahrt in das Quartier und Zufahrt für die Fa. Ros. Bau des neuen Parkhauses und Gestaltung des angrenzenden Platzbereichs. Realisierung der Verbindungsstraße zum zentralen Platz. Gestaltung des zentralen Bereichs um die Stückguthalle mit einem neuen Platz und Realisierung der neuen Fußgänger- und Fahrradfahrerbrücke. Öffnung des Raumes zur Itz und Entwicklung der ersten Bausteine Start-Up-Center, Innovationsterminal, Veranstaltungshalle, Boardinghouse. Die Gebäude am nördlichen Gebietseingang können in dieser Phase für studentische Nutzungen und Künstlerateliers zwischengenutzt werden.



Phase 2: Wachsen nach außen / Fassung der Plätze



Phase 3: Finale Entwicklung Areal

### Phase 2

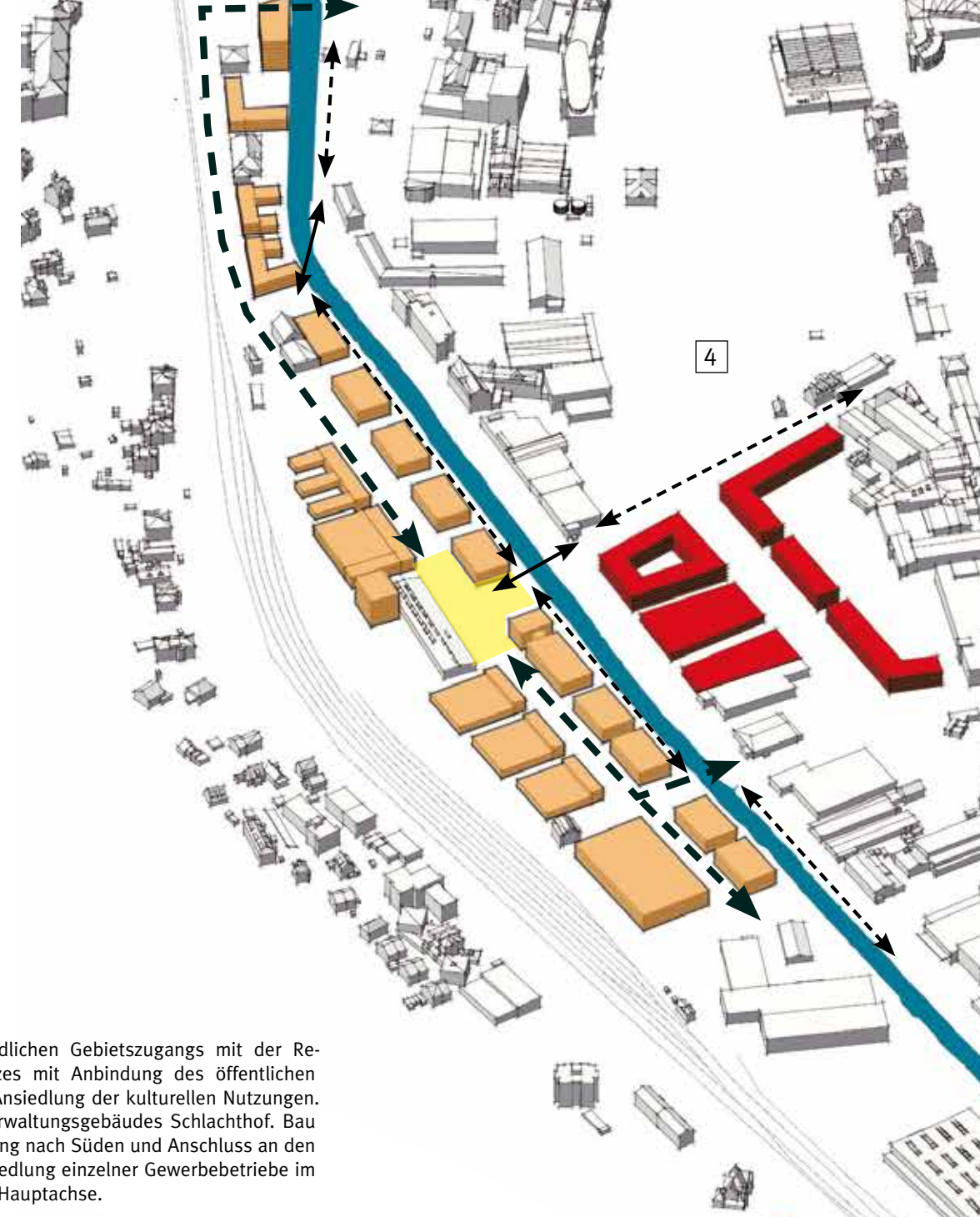
Gestaltung des nördlichen Gebietszugangs mit der Realisierung des Platzes mit Anbindung des öffentlichen Raumes an die Itz. Ansiedlung der kulturellen Nutzungen. Renovierung des Verwaltungsgebäudes Schlachthof. Bau der Straßenverbindung nach Süden und Anschluss an den zentralen Platz. Ansiedlung einzelner Gewerbebetriebe im Süden beidseits der Hauptachse.

### Phase 3

Gestaltung des Platzes an der SÜC-Brücke. Anschluss des neuen Fahrradwegs entlang der Itz an die beiden Plätze. Sukzessive Ansiedlung der Wissenschafts- und Forschungsnutzungen.

### Phase 4

Die letzte Phase zeigt eine notwendige städtebauliche Entwicklung der Bamberger Straße. Hier wird die Aufwertung des öffentlichen Raumes vom Areal weiter Richtung Innenstadt entlang der Karchestraße getragen und somit eine gestalterisch attraktive Anbindung an das Gebiet umgesetzt.







## IMPRESSUM

### **Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH**

Markt 1  
96450 Coburg  
Telefon: 09561 89-2300  
Fax: 09561 89-2309  
wifoeg@coburg.de  
www.coburg.de/investincoburg

### **Wohnbau Stadt Coburg GmbH**

Heiligkreuzstraße 26  
96450 Coburg  
Telefon: 09561 877-0  
Fax: 09561 877-130  
info@wohnbau-coburg.de  
www.wohnbau-coburg.de

### **Rahmenplanung**

#### **Schirmer Architekten und Stadtplaner**

Huttenstraße 4  
97072 Würzburg  
Telefon: 0931 7940778-0

### **Städtebauförderung in Oberfranken**

Dieses Projekt wird gefördert im Bayerischen Sonderprogramm der Städtebauförderung zur Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen mit Mitteln des Freistaats Bayern.



Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium  
des Inneren, für Bau  
und Verkehr

**Bayern.**  
Die Zukunft.





