

**Betreff:**

**Entwicklung von Wohnen und Neubau eines Pflegeheims - Planungen der wbg an der Salzbrunner Straße in Langwasser**

**Bericht**

Die wbg Nürnberg GmbH (wbg) beabsichtigt, im Rahmen einer gemeinsamen Projektentwicklung zusammen mit der Arbeiterwohlfahrt Nürnberg (AWO) die Fortentwicklung eines derzeit mit einem Alten- und Pflegeheim baulich genutzten Areals in Langwasser an der Salzbrunner Straße mit dem Ziel, Wohnraum zu schaffen.

Die Weiterentwicklung des Stadtteils Langwasser, vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Wohnungsmarktes sowie soziologischer und ökologischer Aspekte, ist einer der Schwerpunkte der Bestandsentwicklung der wbg. Die Planungsaufgabe steht im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme der wbg für das Quartier LW SÜD unter Berücksichtigung der Empfehlungen des INSEK SÜDOST und des „Soziale-Stadt“- Gebietes Langwasser. Im Rahmen der Stadterneuerung sind vertiefende Untersuchungen für den Focus-Bereich Südost zur Konkretisierung von Handlungsfeldern geplant, die mit Hilfe des Bundesländer-Programms „Soziale Stadt“ gefördert werden können.

**Lage im Stadtgebiet und Bestand**

Der Planbereich liegt mittig im südöstlichen Quadranten des Stadtteils Langwasser und wird im Nordwesten von der Salzbrunner Straße begrenzt. Er hat eine Größe von ca. 9600 m<sup>2</sup> und umfasst zum einen das Grundstück Fl.Nr. 146/245, Gemarkung Langwasser, auf dem sich das „Hans-Schneider-Haus“ befindet, ein Alten- und Pflegeheim der AWO. Zum anderen umfasst der zu überplanende Bereich Teile des angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 146/183 auf dem sich derzeit ein Garagenhof befindet. Das Grundstück des Altenheims ist Eigentum der wbg, es existiert ein Erbbaurechtsvertrag mit der AWO. Das angrenzende Grundstück, das neben dem Garagenhof mit 5 Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen bebaut ist, befindet sich ebenfalls im Eigentum der wbg. Diese Wohnbebauung, Bestandteil der sogenannten „Nachbarschaft A/B“ weist eine, für stadtrandliche Wohnsiedlungen der fünfziger bzw.- frühen sechziger Jahre typische, zeilenförmige Anordnung auf.

Die Erschließung erfolgt derzeit für das Altenheim von der Breslauer Straße aus über die Verlängerung der Salzbrunner Straße parallel zum Ferdinand-Drexler-Weg. Die Salzbrunner Straße selbst ist auf Höhe des Garagenhofs für die Durchfahrt gesperrt, so dass der Garagenhof – der den angrenzenden Mietwohnungen zugeordnet ist – ausschließlich von der Glogauer Straße über die Buchdruckstraße von Westen her angefahren werden kann.

Westlich an das Grundstück des AWO Alten- und Pflegeheims angrenzend zieht sich eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Ferdinand-Drexler-Weges von Nordwest Richtung Südost. Im Süden grenzt das Areal an eine der für Langwasser typischen, die einzelnen Wohnquartiere gliedernden öffentlichen Grünflächen, durch die mittels Wegeverbindungen ein fußläufiger Anschluss an die Neusalzer Straße besteht. Die Bebauung an der Salzbrunner Straße ist durch einen breiten öffentlichen Grünzug von der Breslauer Straße getrennt. Insgesamt weist die Umgebung des Planbereiches die für den Stadtteil Langwasser typische gute Durchgrünung und eine räumliche Gliederung der Baugebiete durch breite öffentliche Grüngürtel auf.

## **Planungsrecht**

Für das Grundstück des Alten- und Pflegeheims liegen planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4294 vor, der seit dem 15.09.1993 rechtsverbindlich ist und hier als Art der Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf – Altenheim – festsetzt. Weiterhin regelt der Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche, die Geschoßigkeit (1 bis 5-geschossig) sowie den zu erhaltenden Baumbestand.

Für den Teil des Planbereichs, auf dem sich derzeit noch der Garagenhof befindet, liegen keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Hier erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur kann das Grundstück als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

## **Planungsanlass**

Das Gebäude der AWO weist einen starken Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, die Überlegung, eine Sanierung bzw. Modernisierung der Anlage bei laufendem Betrieb durchzuführen, wurde aus wirtschaftlichen und praktischen Gründen (Lärmbelästigung, Staub etc.) verworfen. In Anbetracht der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum entschieden sich daher wbg und AWO gemeinsam, in unmittelbarer Nachbarschaft, einen Ersatzneubau für das Altenheim zu errichten und – nach Umzug der Einrichtung in den Neubau – die Bestandsimmobilie abzureißen und das Grundstück Wohnbauzwecken zuzuführen.

## **Nutzungskonzept**

Die neue Aufteilung der Grundstücke in Altenheim und Wohnen würde sich durch die Neuplanung leicht in Richtung Wohnen verschieben. So ist das jetzige Altenheim auf einer Fläche von ca. 6362 m<sup>2</sup> untergebracht und hätte künftig ca. 5.241 m<sup>2</sup> zur Verfügung, während die wohnbauliche Nutzung einen Anteil von ca. 4.332 m<sup>2</sup> zur Verfügung hätte im Gegensatz zu 3.215 m<sup>2</sup> des Garagenhofs (siehe Anlage „Grundstückszuschnitt“). Dies ist gut möglich, da im Rahmen von Voruntersuchungen zur baulichen Nutzung eine angemessene Nachverdichtung der bisher eher mindergenutzten Grundstücke als sinnvoll erachtet wurde.

### **Wohnen**

Das Nutzungskonzept für den Wohnungsbau soll ausschließlich Mietwohnungen mit einem Anteil von ca. 70% freifinanzierten Wohneinheiten und 30% gefördertem Wohnungsbau beinhalten. Als Wohnungsgrößen sind 1- bis 4- Zimmerwohnungen angedacht. Die Dichte der Wohnbebauung orientiert sich hier an den Bedarfen der wbg im Mietwohnungs-Sektor, vorstellbar wäre - bezogen auf den Grundstücksanteil Wohnen - eine GFZ von 1,2 bis 1,6. Insgesamt könnten somit ca. 55 bis 60 Wohneinheiten geschaffen werden.

### **Alten-und Pflegeheim**

Die Kernfunktionen des neu geplanten Alten- und Pflegeheims orientieren sich an der Bestandsimmobilie. Geplant ist eine Einrichtung mit ca. 140 Betten mit integrierter Demenzabteilung, Verwaltungsbereich und Versorgungsküche.

## **Weiteres Vorgehen**

Für die Entwicklung der Maßnahmen Alten-/Pflegeheim und Wohnen beabsichtigt die wbg einen einstufigen nichtoffenen Realisierungswettbewerb mit integriertem städtebaulichen Ideenteil "Wohnen" auszuloben. Die Umsetzung erfolgt durch die wbg nach der Richtlinie für

Planungswettbewerbe (RPW). Der Wettbewerb soll neben der Sicherung einer hohen architektonischen Qualität und der grünordnerischen Ziele zudem Lösungen der verkehrstechnischen Erschließung Pflege/ Wohnen sowie für den ruhenden Verkehr – auch der Bestandsimmobilien - anbieten. Für den Realisierungsteil, der den Neubau des Alten- und Pflegeheims umfasst, werden die hohen Standards bei der Planung ebensolcher Einrichtungen sowie die Ausschöpfung von Fördermöglichkeiten Schwerpunkte sein.

Die Erarbeitung des Auslobungstextes sowie die erforderliche Abstimmung mit den städtischen Dienststellen erfolgt ab April 2017. Über das Wettbewerbsergebnis könnte ca. im 4. Quartal 2017 im AfS berichtet werden. Die wbg plant außerdem über die Entwicklungsziele und das Wettbewerbsergebnis vor Ort im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung zu informieren.

Erst nach Vorliegen des konkreten Entwurfes kann entschieden werden, ob es erforderlich ist, ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen oder ob eine Realisierung der Bauvorhaben auch auf Basis des bestehenden Planungsrechtes möglich ist.