

### Betreff:

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

Ergebnis des Wettbewerbs und weiteres Vorgehen

### Bericht

#### Ausgangssituation



Das bestehende Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Nürnberg e. V (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 verworfen. In Anbetracht der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum entschieden sich daher die wbg und AWO gemeinsam, in unmittelbarer Nachbarschaft einen Ersatzneubau für das Altenheim zu errichten und – nach Umzug der Einrichtung in den Neubau – die Bestandsimmobilie abzubrechen und den östlichen Teil des Grundstücks Wohnbauzwecken zuzuführen.

#### Wettbewerb

Für das Alten- und Pflegeheim ist ein Neubau mit ca. 140 Betten, mit integrierter Demenzabteilung, Verwaltungsbereich und Versorgungsküche geplant. In einem ersten Schritt wurde für den gesamten Umgriff Planungsstudien erarbeitet und im zweiten Schritt sollte im Rahmen eines Wettbewerbs Vorschläge für Pflegeheim und Wohnungsbau entwickelt werden. Im Herbst 2017 wurde von der wbg gemeinsam mit der AWO ein Realisierungs- und Ideenwettbewerb unter 16 eingeladenen Büros ausgelobt.

Der Realisierungsteil umfasste das Pflegeheim auf dem westlichen Grundstücksteil. Im Rahmen eines städtebaulichen Ideenteils erfolgte im Kontext der umgebenden Bau- und Grünflächenstruktur die Entwicklung ergänzender Wohnungsneubauten. Die im Wettbewerb ausgeschriebene Planungsaufgabe stand im Zusammenhang mit den Konzepten der wbg für das Quartier Langwasser Süd unter Berücksichtigung der Empfehlungen des INSEK SÜDOST und des Stadterneuerungsgebietes Soziale Stadt Langwasser.

Die Erarbeitung des Auslobungstextes sowie die erforderliche Abstimmung mit den städtischen Dienststellen erfolgte im Sommer 2017, die Auslobung wurde Ende September 2017 den Büros zugesandt, die Abgabe war für Mitte November 2017 festgesetzt. 12 Architekturbüros haben sich am Wettbewerb beteiligt und einen Beitrag abgegeben. Die Vorbereitung und Vorprüfung des Wettbewerbs wurde durch das Büro stm° architekten, Prof. Stößlein, Nürnberg, vorgenommen.

Am 19.12.2017 beurteilte die Jury unter dem Vorsitz von Frau Prof. Hannelore Deubzer, Dipl.-Ing. Architektin, München, die eingereichten Arbeiten. In der Jury waren außerdem unabhängige Architekten, Landschaftsplaner, die AWO, die wbg, der Bürgerverein Langwasser und die Stadtplanung vertreten.

Die Jury vergab zwei 2. Preise und drei Anerkennungen:

2. Preis	Heinle, Wischer und Partner, Freie Architekten, Köln,
2. Preis	Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg,
Anerkennung	Haid+Partner, Architekten und Ingenieure, Nürnberg,
Anerkennung	fischer_Z architekten, München,
Anerkennung	BKS & Partner, Bauer, Reichert, Seitz, München.

Die Jury empfahl, die Preisträger der beiden 2. Preise mit der Überarbeitung der Beiträge unter Beachtung der Juryhinweise zu beauftragen. Die Jury bedankte sich ausdrücklich bei den zwei 2. Preisträgern für die Überarbeitung und die hohe Qualität der Arbeiten.

Im Ergebnis der Überarbeitung der Planungen empfahl die Jury den Bauherren die Realisierung des Wettbewerbsbeitrages:

Heinle, Wischer und Partner, Freie Architekten, Köln.



1. Preis Modell, Heinle, Wischer und Partner / Modell

Bild Stadtplanungsamt



1.Preis Heinle, Wischer und Partner freie Architekten

Bild Heinle Wischer

Von der Jury wurden besonders gewürdigt: Die städtebauliche Einordnung des Pflegeheimes als „städtebaulicher Höhepunkt in Verlängerung der Zeilenbauten der Salzbrunner Straße, die Organisation und Luftigkeit des Gebäudes und die Anordnung des Speisesaals und dessen Außenbereich, die ein Angebot für das Quartier darstellen und zur Teilhabe einladen“.

### **Pflegeheim (Realisierungsteil)**

Die Pflegegeschosse sind in jeweils 2 Ringstrukturen angeordnet, aus jedem Zimmer ist der Blick nach außen gewährleistet. Die Ringstrukturen ermöglichen die Bewegung der Bewohner ohne finale Flurenden. Die Trennung zwischen „öffentlich“ und „privat“ (Stationen) ist in die Mitte des Gebäudes verlagert worden. Der Gemeinschaftsraum der Bewohner entwickelt sich aus der Aufweitung der Nord-Süd Achse und bietet einen Blick nach Osten und eine großzügige Loggia nach Westen.

Der Eingangsbereich verbindet die halböffentlichen Funktionen wie Speisesaal und Frisör mit einem großzügigen Foyer von dem aus die Verwaltung und die Demenzgruppe angeschlossen ist. Der Speisesaal öffnet sich großzügig zu dem angelegten Platz am Ende der Salzbrunner Straße, ermöglicht den Aufenthalt im Freien und wertet so das städtische Quartier auf.



1. Preis Heinle, Wischer und Partner / Demenzgarten Innenhof

Bild: Heinle, Wischer

Die Demenzabteilung im Erdgeschoss verfügt über einen innenliegenden Demenzgarten und unmittelbaren Bezug zum Außenraum.

Auch die Barrierefreiheit für Menschen mit Seh- und Hörbehinderungen wird umgesetzt.

Die Orientierung im Gebäude ist durch die klare Wegeführung sehr übersichtlich und wird durch einen hohen Tageslichtanteil erleichtert. Die Aufzüge mit gegenüber positioniertem Treppenhaus sind zentral angeordnet und minimieren die Verkehrswege innerhalb einer Ebene.

### **Wohnungsbau (Ideenteil)**

Als Wohnungsbau werden vier Baukörper mit jeweils 6 Geschossen plus Penthouse vorgeschlagen. Die vier Gebäude orientieren sich auf der einen Seite zum Grünzug des Ferdinand-Drexler-Wegs und auf der anderen Seite zu einem Innenhof von dem aus auch der Zugang erfolgt. Unter den Wohngebäuden befindet sich eine Tiefgarage in welcher neben den Stellplätzen für Bewohner auch ein Teil des Stellplatzbedarfs des Pflegeheims abgedeckt werden könnte. Insgesamt werden im Entwurf rund 50 Wohneinheiten dargestellt.

### **Verkehr**

Durch den Neubau des Pflegeheimes muss auch die Zufahrtssituation geändert werden. Bisher wird das Pflegeheim nur über den Ferdinand-Drexler-Weg angefahren. Die Durchfahrtsperre der Salzbrunner Straße befindet sich auf der Höhe des Garagenhofs. Künftig wird das Pflegeheim von der Salzbrunner Straße aus erschlossen. Die Durchfahrtsperre wird künftig an den Ferdinand-Drexler-Weg verlegt werden, um Durchfahrtverkehr zu unterbinden.

Der Wettbewerbsentwurf von Heinle, Wischer und Partner sieht im Ideenteil einen sehr großzügigen verkehrsberuhigten Bereich mit Aufenthaltsqualitäten vor. Inwieweit eine Umsetzung sinnvoll ist wird im weiteren Verfahren geklärt.

### **Grünbestand**

Vor der Auslobung des Wettbewerbs wurde eine genaue Bestandsanalyse der Bäume auf dem Grundstück durchgeführt. Von Anfang an war klar, dass die Umsetzung der Maßnahme nur mit Eingriffen in den Baumbestand umgesetzt werden kann. Dennoch war es ein Ziel des Entwurfes gerade die Bäume entlang des Grünzugs zu erhalten. Leider werden im Zuge der Baumaßnahme auch einige erhaltenswerte Bäume gefällt werden müssen. Es wird im Baugenehmigungsverfahren für einen Ausgleich gesorgt werden.

### **Planungsrecht**

Für das Grundstück des Alten- und Pflegeheims liegen planungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4294 vor und sind hier als Art der Nutzung "Fläche für den Gemeinbedarf – Altenheim" festgesetzt. 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. Das geplante Pflegeheim wird teilweise auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 4294 „Fläche für den Gemeinbedarf“ und teilweise im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet werden.

Aus fachlicher Sicht ist angestrebt sowohl Pflegeheim als auch Wohngebäude ohne Bebauungsplanänderung auf der bestehenden Rechtsgrundlage zu genehmigen.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Die Wettbewerbsarbeiten waren im Offenen Büro des Stadtplanungsamtes vom 16.02. bis 23.02.2018 öffentlich ausgestellt. Preise und Auszeichnungen können auf der Internetseite des Baureferates angesehen werden: <https://www.nuernberg.de/internet/referat6/wettbewerbe.html>  
Die wbg plant außerdem über die Entwicklungsziele und das Wettbewerbsergebnis vor Ort im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung zu informieren.  
Über das Projekt wurde im Stadtplanungsausschuss am 30.03.2017 berichtet.

### **Fazit**

Durch den Ersatzneubau neben dem Bestand wird es möglich ein neues, den aktuellen Pflegeanforderungen entsprechendes Pflegeheim zu planen welches den Bewohnern einen deutlich besseren Standard bietet und das gebaut werden kann, während das bestehende Pflegeheim noch in Betrieb ist. Nach der Realisierung des neuen Pflegeheimes und dem Abbruch des alten Pflegeheimes, steht die östliche Fläche des Grundstücks für Wohnungsbau zur Verfügung.