

Betreff:

Nachverdichtung Leuschnerstraße - Langwasser

Bericht

Das St. Gundekar-Werk Eichstätt beabsichtigt auf dessen Grundstück an der Leuschnerstraße in Langwasser ein Wohnhochhaus zu errichten. Das Wohnhochhaus soll in weiterentwickelter Ausprägung die bestehende Wohnhochhausituation ergänzen. Die betreffenden Grundstücke und Nachbargrundstücke befinden sich im Eigentum des St. Gundekar-Werks und des evangelischen Siedlungswerks.

Am 01.06.2016 und 12.10.2016 fanden zwei Veranstaltungen des St. Gundekar-Werks mit den Anwohnern der Leuschnerstraße und Nachbarschaft statt, um über die Erweiterungsabsichten auf dessen Grundstück zu informieren. Aufgrund mehrerer Einwände/Bedenken der Bürger wurde die Planung (Vorentwurf) noch einmal optimiert und dem Bürgerverein Langwasser am 09.02.2017 vorgestellt.

Unter gemeinsam zu formulierenden Voraussetzungen sowie unter zustimmender Kenntnisnahme des Stadtratgremiums soll eine solitäre Entwicklung des Hochhausstandorts ermöglicht werden. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3647 kann nach derzeitiger Einschätzung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Der ehemals geplante zweite Bauabschnitt im südlichen Teil ist ohne eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans nicht möglich. Eine unter anderem vom St. Gundekar-Werk angestrebte Weiterentwicklung im Bereich Leuschnerstraße – Liegnitzer Straße wird nicht verfolgt.

Die Kritikpunkte, welche bei den Veranstaltungen vorgebracht wurden waren insbesondere zu der Wohnform Hochhaus, der alleinigen Erschließung über die Leuschnerstraße und der Grundrissausrichtung mit gegenseitiger Einsichtnahme zwischen den Bestandsgebäuden und dem Neubau. Dies führte zu einer Überarbeitung der Planung. Die Wohnformen wurden modifiziert, die Erschließung wurde in Einfahrt über die Leuschnerstraße und Ausfahrt über die Julius-Leber-Straße aufgeteilt und es erfolgte eine Grundrissoptimierung mit nach Norden ausgelagertem Treppenhaus um die gegenseitige Einsichtnahme zu unterbinden.

Der Bürgerverein Langwasser und die Bürgerinitiative wurden am 03.05.2018 über das aktuelle Konzept und den Vorentwurf informiert.

Doppelte Innenentwicklung

„Stadtwachstum und Freiraumentwicklung“ ist derzeit deutschlandweit ein prominentes Thema. Die Zielsetzung der nachhaltigen Stadtentwicklung, die sog. doppelte Innenentwicklung (Innenentwicklung bei gleichzeitiger ausreichender Versorgung mit öffentlichem Grün und Freiraum) weiterzuverfolgen, führt in vielen Kommunen, gerade in kompakt gebauten Städten wie Nürnberg, häufig zu Konfliktsituationen. In Nürnberg sollen Innenentwicklung und Nachverdichtung gestärkt werden, ohne dass das Gemeinwohl „Grün“ mit seinen vielfältigen sozialen, gesundheitlichen, ökologischen, klimatischen und landschaftsprägenden Funktionen ins Hintertreffen gerät.

INSEK Süd-Ost

Das integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Süd-Ost (INSEK) sieht für den Bereich der Leuschnerstraße vor, Wohnraum quantitativ und qualitativ zu steigern, Nachbarschaftszentren zu stärken und den Außenraum aufzuwerten. Das Konzept des geplanten Wohnhochhauses sieht genau diese Aspekte vor, mit der Schaffung von neuem, qualitativen Wohnraum, Aufwertung der jetzigen Garagenhofsituation und der Einrichtung eines Quartiersmanagement.

Konzept:

Das St. Gundekar-Werk plant die Errichtung von 50% geförderten und somit mietpreisgebundenen Wohnungen. Damit hebt sich der Wohnungsmix deutlich von der sonst üblichen Teilung von 30% gefördertem und 70% freifinanziertem Wohnraum ab. Ergänzt wird dieser Nutzungsmix durch ein betreutes Quartiersmanagement. Hier werden Mieterinnen und Mieter bei Bedarf betreut und unterstützt, zu gleich dient es als Treffpunkt.

Architektur und Konstruktion

Das hier entstehende mindestens 12-geschossige Hochhaus wird aus Holz ausgeführt. Im Gegensatz zu den meisten vergleichbaren Projekten wird dieses jedoch nicht über einen Stahlbetonkern ausgesteift, sondern über eine schachbrettartige Aufteilung der Fassade, womit es zu den ersten Holzhochhäusern in dieser Bauweise gehört.

Die Verwendung von Holz als Baumaterial steht für das Bestreben ökologisch bedachter, nachhaltigem Planen und Bauen Raum zu geben.

Das Fluchttreppenhaus befindet sich außerhalb des Turms und wird über Stege mit diesem verbunden, durch diese Anordnung wird eine Distanz zum Hochhaus im Nord Osten des Gebäudes hergestellt. Die gewählte Konstruktion geht mit einem hohen Vorfertigungsgrad einher, wodurch sich die Bauzeit und somit die Belästigung der Anwohner durch die Baustelle, verkürzt.

Energiekonzept

Ziel des Energiekonzepts ist die Minimierung des Ressourcenverbrauchs in Bau und Betrieb des Gebäudes und gleichzeitig eine optimale Aufenthaltsqualität. Abgesehen vom Nutzerstrom für Geräte (Waschmaschine, Spülmaschine, etc.) wird die erforderliche Energie für den Betrieb des Gebäudes mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gewonnen. Zusätzlich ist vorgesehen die Balkone teilweise mit Photovoltaik zu belegen. Diese Teileinhausung bringt einen gewissen Witterungsschutz gegen Wind und Regen und erhöht dadurch den Zeitraum in dem der Balkon komfortabel nutzbar ist. Die Balkone sind so angeordnet, dass einerseits Fallwinde minimiert werden – was durch ein vertikales Versetzen erreicht wird – und gleichzeitig die Photovoltaikfläche der Wohnfläche angepasst wird. Durch die versetzte Anordnung wird zusätzlich die Tageslichtversorgung bzw. die Besonnung der darunterliegenden Wohnung kaum eingeschränkt. Das Haus soll nach der EnEV 2019 verwirklicht werden und den KfW 40 Standard erreichen und ist damit hinsichtlich der erforderlichen Heizleistung nur zu einem sehr geringen Teil auf Wärme aus dem Anschluss an das Fernwärmenetz angewiesen. Die CO₂ Emissionen die aus der Fernwärmenutzung resultieren werden durch die Solarstrom einspeisung ins öffentliche Netz kompensiert.

Öffentlicher Raum

Im Zuge der Überplanung des derzeit bestehenden Garagenhofes wird auch die Aufwertung der Leuschnerstraße geprüft, der hintere Teil der Straße könnte in eine Spielstraße umgewandelt werden. Eine Aufwertung erfolgt zu Lasten des Verursachers (Erschließungsvereinbarung mit SÖR). Auf dem Sockel des Gebäudes entsteht ein Dachgarten, dieser reduziert zum einen die versiegelten Flächen und dient den Bewohnern zum anderen als Freiraum. Hier gibt es Platz für Bäume, Pflanzbeete und Spielgelegenheit für Kinder.

Ruhender Verkehr

Im Osten des Grundstückes befindet sich ein Park an Ride Platz, hier gibt es Baurecht zur Errichtung eines drei geschossigen Parkdecks, als Schallpuffer zu diesem wird der Turm auf einen gleichhohen Sockel gestellt. Dieser Sockel dient der Unterbringung der Autos des Bestandsturms, des neu entstehenden Gebäudes und einer etwaigen Bebauung im Süden des Grundstückes. Das Parkdeck wird begrünt, die Fassade zur Leuschnerstraße bildet ein viergeschossiger Wohnbau. Während die Dachfläche des Parkdecks mit seiner Begrünung als Dachgarten sowohl das Mikroklima verbessert als auch als Freiraum für Bewohner dient, wird das Parkdeck durch den zur Leuschnerstraße orientierten viergeschossigen Wohnbau integriert

und bietet mit dem dort untergebrachten Quartiersmanagement eine Anlaufstelle für alle Quartiersbewohner.

Individualverkehr

Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über die Leuschnerstraße, die Abfahrt über die Julius Leber Straße. Die Kosten der Anpassung trägt der Verursacher.

Einfluss der neu entstehenden Bebauung auf den Bestand

Durch Sonnenstudien wurde die Auswirkung des neu entstehenden Turms auf den Bestand geprüft. Selbst von der höchsten Beeinträchtigung ausgehend, dem Monat Januar, werden die umliegenden Gebäude maximal für eine Stunde verschattet.

Weiteres Vorgehen

Nach weiterer Ausarbeitung und Prüfung hinsichtlich aller notwendigen Belange wird die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in Aussicht gestellt.

Gegebenenfalls wird eine erneute Behandlung im Baukunstbeirat erforderlich.