

Betreff:

Wettbewerb Pflegeheim und Seniorenwohnungen Großweidenmühlstraße in St. Johannis

Entscheidungsvorlage

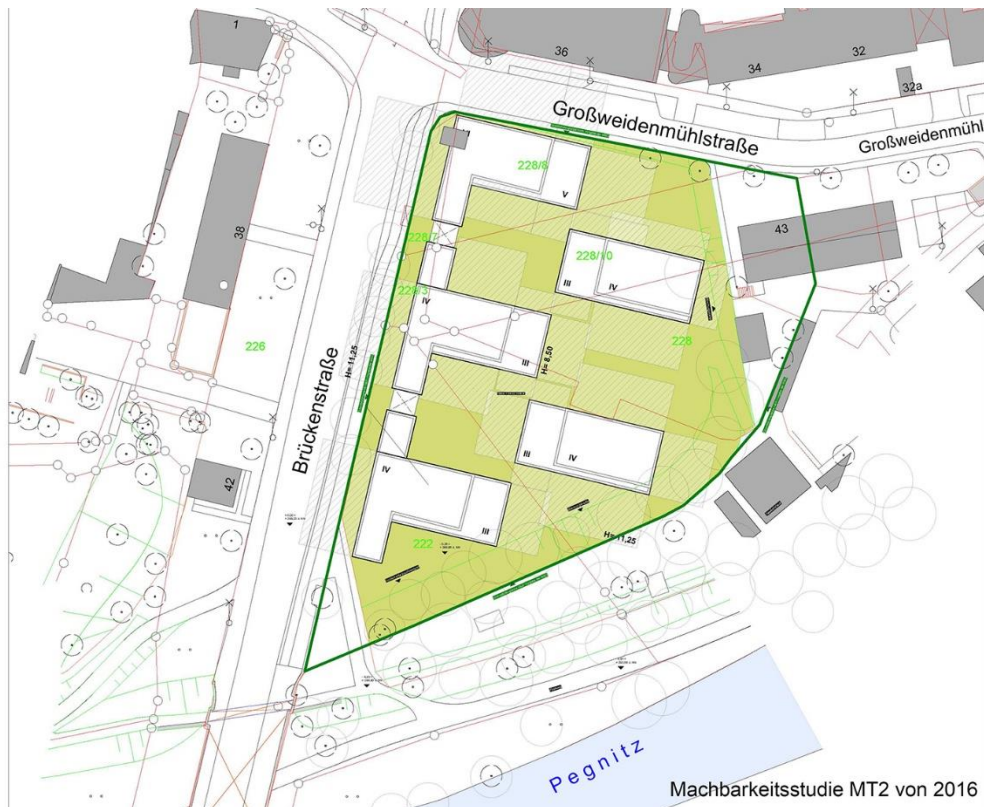
Die städtische Seniorenwohnanlage St. Johannis entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen und kann nicht über das Jahr 2028 hinaus betrieben werden. Ob eine Sanierung der Anlage möglich ist wurde geprüft und diese Option wurde aus wirtschaftlichen und betrieblichen Überlegungen heraus verworfen.

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern der städtischen Seniorenwohnanlage frühzeitig ein neues Domizil anbieten zu können, war die Frage des künftigen Standorts von Anfang an wichtig. Die Standortsuche wurde dabei unter der Maßgabe „Ortsnähe“ (Umkreis von 1 km) durchgeführt: Bestehende ehrenamtliche Strukturen sollten aufrechterhalten werden und die Bewohnerinnen und Bewohner nicht aus ihrem sozialen Umfeld gerissen werden. Die Prüfung der Fachdienststellen ergab, dass im Radius von 1 km nur das Grundstück in der Großweidenmühlstraße / Ecke Brückenstraße in Frage kommt.



Das Grundstück für Pflegeheim und Seniorenwohnungen Ecke Brückenstraße - Großweidenmühlstraße

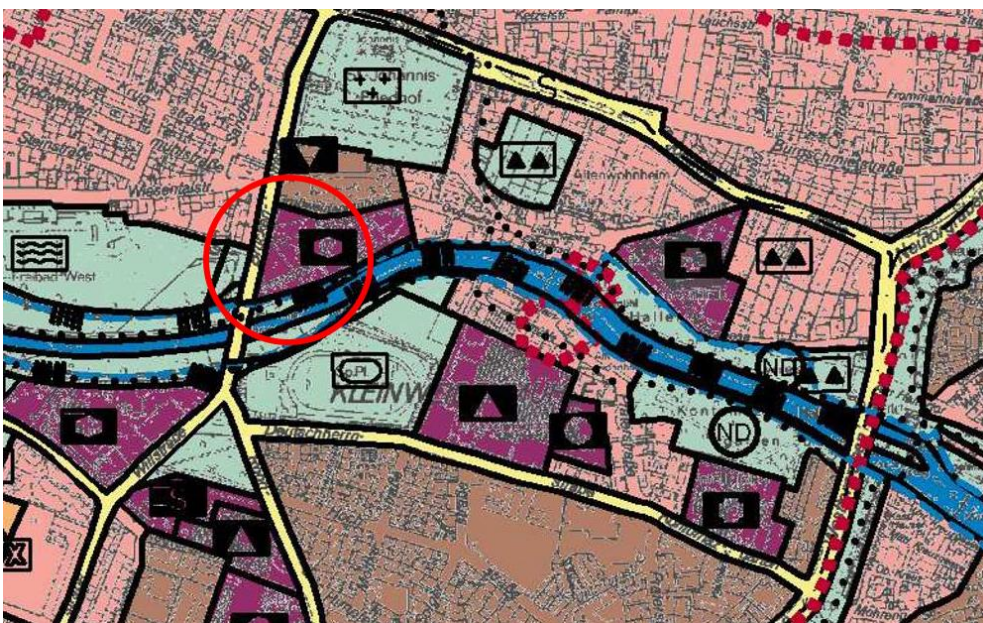
Als neuer Standort für die Seniorenwohnanlage bot sich das Grundstück an der Großweidenmühlstraße / Ecke Brückenstraße an. Das rund 6.600 m² große Grundstück, befand sich im städtischen Besitz. Die Projektentwicklung wurde der wbg Nürnberg GmbH übertragen. Eine Machbarkeitsstudie, welche die wbg 2016 durch die Architekten MT2 erstellen ließ, ergab, dass die Errichtung eines Pflegeheims mit rund 100 Plätzen sowie die Realisierung weiterer rund 30 Wohneinheiten auf dem Grundstück möglich ist. In mehreren Varianten zeigte die Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten, eine Bebauung mit bis ca. 9 100 m² Geschossfläche auf dem Grundstück unterzubringen.



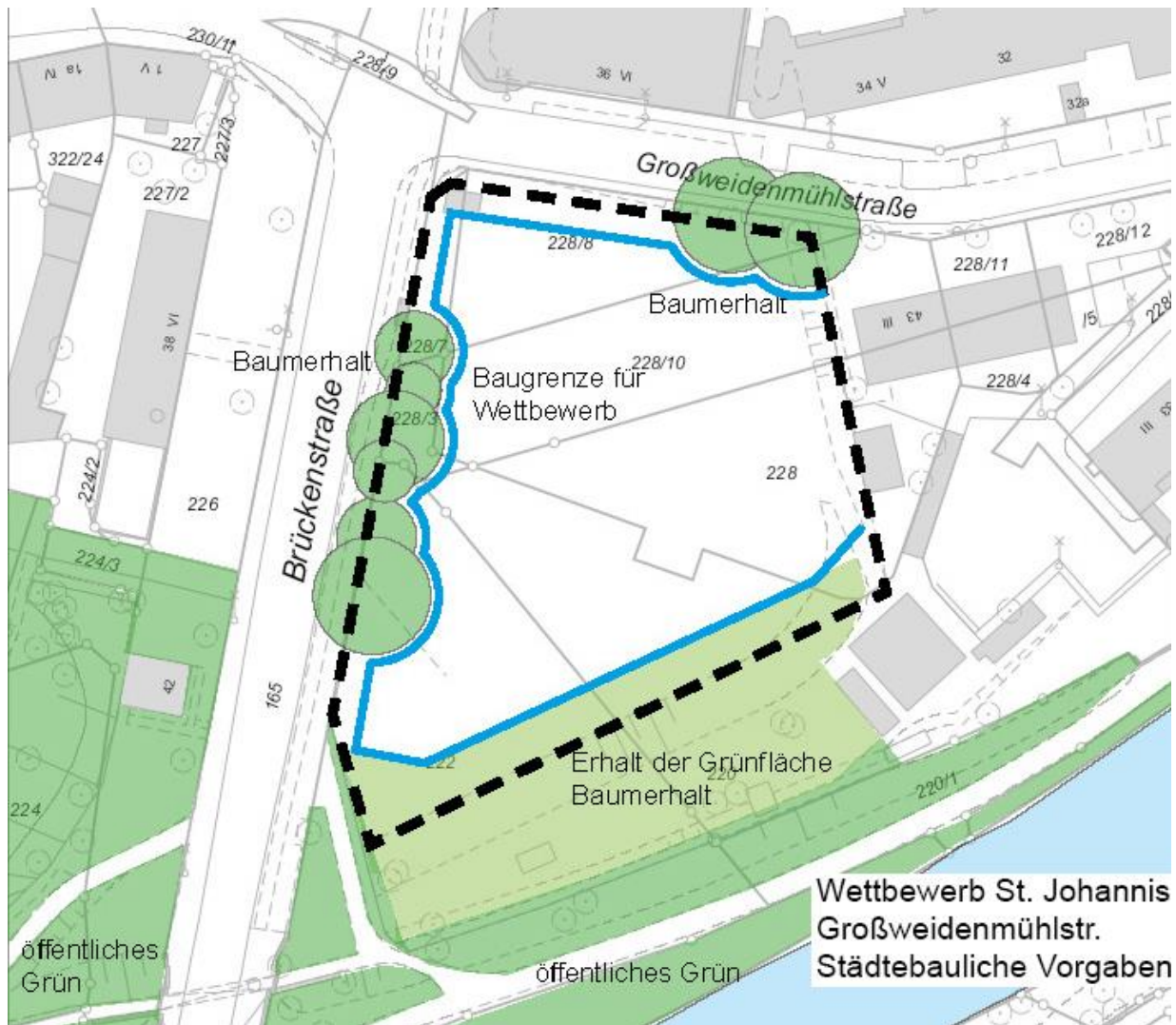
Machbarkeitsstudie von MT2 Architekten von 2016 mit Pflegeheim und Seniorenwohnungen / Variante mit ca. 9100 m² Geschossfläche

Baurecht

Das Grundstück, das sich bisher im städtischen Besitz befand, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Planungsrechtlich ist der nördliche Teil des Grundstücks als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu sehen. In diesem Bereich ist eine Bebauung, welche sich in die bauliche Umgebung einfügt, möglich. Der südliche Teil des Grundstücks liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West und kann nicht bebaut werden.



Für das Wettbewerbsgebiet stellt der FNP "Flächen für Gemeinbedarf" dar



Der Stadtrat billigte im November 2019 die Übertragung des Grundstücks in die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH. Dies machte den Weg frei für eine Zug um Zug Lösung, bei der die Bewohner des baufälligen Pflegeheimes und der Seniorenwohnungen in der Johannisstraße an den neuen Standort umziehen und weiterhin in St. Johannis leben können.

Wettbewerb

Die wbg will einen Wettbewerb durchführen mit dem Ziel, für das Grundstück die optimale Lösung in Bezug auf städtebauliche und landschaftsräumliche Qualität, Gestaltung, Nachhaltigkeit, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit zu finden. Dazu werden 15 namhafte Büros eingeladen. Mit der Wettbewerbsbetreuung ist das renommierte Büro STM Architekten von Professor Stößlein beauftragt. Für den Wettbewerb wurde von Prof. Stößlein ein detailliertes Raumprogramm ausgearbeitet.

Den Auslobungsunterlagen liegt ein detaillierter Baumbestandsplan bei, welcher es den Teilnehmern erlaubt, den Baumbestand zu berücksichtigen.

Ziel des Wettbewerbs ist ein Pflegeheim mit 139 Plätzen darunter eine Demenzabteilung und Plätze für Tagespflege.

Daneben sollen mit einer Geschossfläche von ca. 2 800 m² einkommensabhängig geförderte Seniorenwohnungen geplant werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf kleineren Wohneinheiten.

Zusätzlich gibt es einen Ideenteil für Notschlafstelle und multifunktionale Gruppenräume auf dem östlichen städtischen Grundstück Flur Nr. 228/4 mit Frauen- und Männerwohnheim.

Bürgerinformationsveranstaltung

Die wbg hat am 1. Oktober 2019 zu einer Bürgerinformation eingeladen, bei der auch die Dienststellen des Planungs- und Baureferates vertreten waren. Die Veranstaltung fand im *Orpheum* in der Johannisstraße statt. Neben der Vorstellung des Projektes und des geplanten Raumprogramms wurden Fragen beantwortet und am Schluss an zwei Thementischen mit den Bürgern Wünsche und Anregungen diskutiert. Die Veranstaltung war mit über 100 Teilnehmern gut besucht und die Presse berichtete darüber.



Ergebnisse und Anregungen des Bürgerworkshops:

Thementisch 1 – Stadtraum und Stadtklima, Freiflächen, Mobilität
Anregungen u. A.:

- Sorgfältiger Umgang mit den Rändern
- Obstbäume und Bienenstöcke welche erhaltungswürdig sind
- Umgang mit der bestehenden Verkehrssituation, Verkehrsberuhigung
- Maßvolle Höhenentwicklung der Baumasse
- Möglichkeiten der Begrünung von Dächern und Fassade
- Nachhaltiges Bauen und Einsatz regenerativer Energien

Thementisch 2 – Wohnen und Pflege
Anregungen u. A.

- Erschwinglicher Wohnraum auch im Alter
- Öffnung zum Quartier durch Angebote zur Gesundheitsversorgung
- Verfügbarkeit von Pflegeplätzen für Quartiersbewohner

Im Ergebnis der Bürgerinformation und der politischen Diskussion wurde die Reduktion des Raumprogramms durch die Stadt und NüSt, die Erweiterung und der Schutz der Grünbereiche und die Aufnahme einer Reihe von Anliegen der Bürger in die Auslobung festgeschrieben.

Fazit

Der Neubau des Pflegeheims und der Seniorenwohnungen auf dem Grundstück Großweidenmühlstraße / Ecke Brückenstraße bietet die Chance die Plätze, welche durch die zeitnahe Schließung von Pflegeheim und Seniorenwohnungen in der Johannisstraße wegfallen, ortsnah zu ersetzen. Die jetzigen Bewohner können in ihrer angestammten Umgebung bleiben und sind weiterhin zentral im Quartier untergebracht. Die Nähe zum Grün- und Erholungsraum des Pegnitztales sind weitere Pluspunkte des neuen Standortes.

Ziel des Wettbewerbs ist es, für das Raumprogramm die optimale bauliche Lösung für das Grundstück und die Umgebung zu finden.

Im Ideenteil besteht die Chance einer funktionalen Ergänzung und Neuorganisation des Bestandes der sozialen Einrichtungen auf dem östlichen städtischen Grundstück.