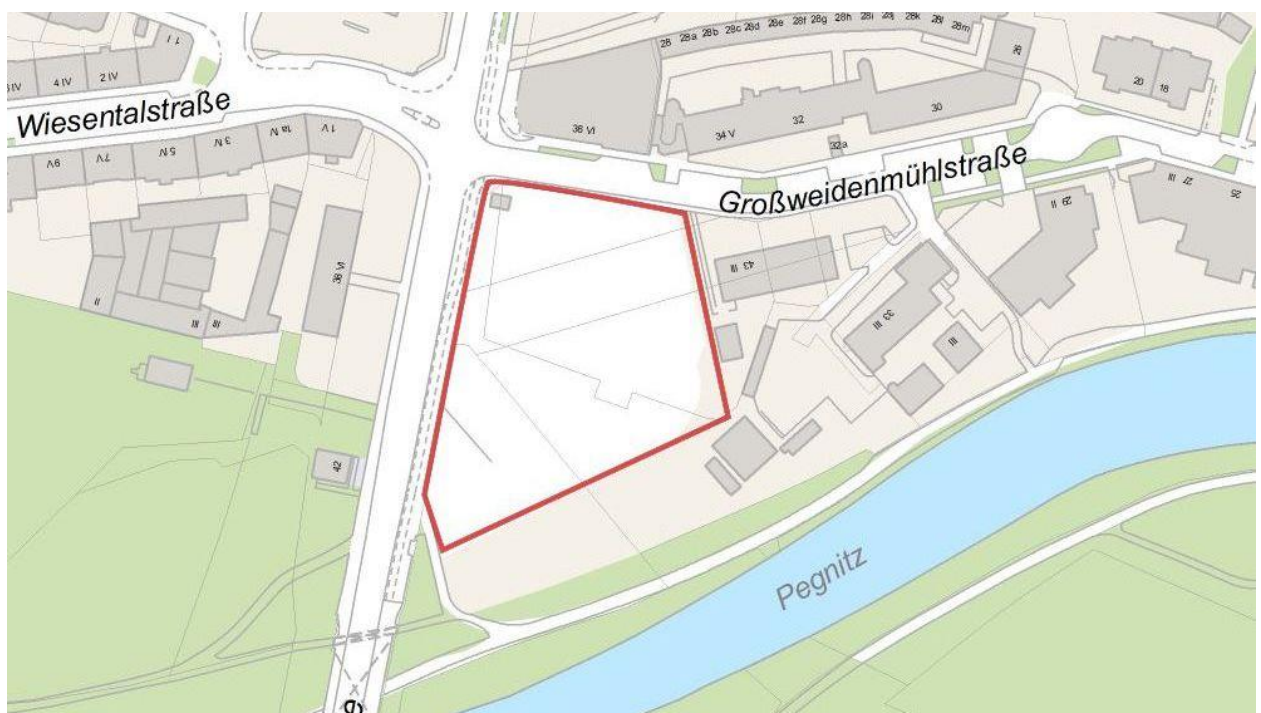


Betreff:

Wettbewerb Pflegeheim und Seniorenwohnungen Großweidenmühlstraße in St. Johannis Ergebnisse

Entscheidungsvorlage

Auf dem Grundstück Ecke Großweidenmühlstraße/ Brückenstraße sollen ein Pflegeheim und geförderte, seniorengerechte Wohnungen entstehen. Der Stadtrat billigte die Übertragung des Grundstücks an die wbg Nürnberg Beteiligungs-GmbH im November 2019. Der Stadtplanungsausschuss beschloss im Juli 2020 die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für den Neubau des Pflegeheims mit 139 Plätzen und von geförderten Seniorenwohnungen.



Das Wettbewerbsgrundstück

Bild Stadt Nürnberg /Geodaten bayerische Vermessungsverwaltung

Wettbewerb

Die wbg Nürnberg GmbH lobte im Juli 2020 einen Hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil aus. Mit der Wettbewerbsbetreuung war das Büro stm Architekten von Professor Stößlein beauftragt. Ziel des Wettbewerbs war es, die optimale Lösung in Bezug auf städtebauliche und landschaftsräumliche Qualität, Gestaltung, Nachhaltigkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit zu finden. Zusätzlich sollten im Ideenteil Vorschläge für die städtischen Bedarfe einer Notschlafstelle sowie von multifunktionalen Gruppenräumen auf dem östlichen städtischen Grundstück Flur Nr. 228/4 mit Frauen- und Männerwohnheim dargestellt werden.

Vierzehn eingeladene Büros aus ganz Deutschland hatten entsprechende Planungen eingereicht.

Am 26. Oktober 2020 kam das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Thomas Will zusammen, um über die Entwürfe zu urteilen. Neben der wbg Nürnberg GmbH als Ausloberin und der Sozialreferentin Elisabeth Ries wirkten im Preisgericht als Fachpreisrichter Herr Prof Hartmut Fuchs (Stuttgart), Frau Doris Grabner Landschaftsarchitektin (Freising) und Herr Siegfried Dengler, Leiter Stadtplanungsamt, mit.

Der Stadtrat war mit Frau Dr. Tatjana Körner, Herrn Cengiz Sahin und Frau Dr. Anja Pröll-Kammerer vertreten. Unterstützt wurde das Preisgericht durch Vertreter des NürnbergStift, des Bürgervereins sowie weiteren Fachleuten aus der Verwaltung.

In der Begutachtung wurden Fragen der städtebaulichen Einfügung, des Erhalts von Grünstrukturen, der landschaftsräumlichen Qualität, der Funktionalität und der Wirtschaftlichkeit intensiv diskutiert. Besonderer Aufmerksamkeit lag dabei stets auf den Außenräumen und den Beziehungen zum Landschaftsraum Pegnitztal.

Am Ende vergab das Preisgericht folgende Preise:

1. Preis Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg, mit koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart
3. Preis Palais Mai Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, München
3. Preis Tobias Wulf Architekten München, mit adlerolesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg
4. Preis Dürschinger Architekten, Fürth

Das Preisgericht gab der Ausloberin die Empfehlung, die Verfasser des ersten Preises mit der Umsetzung zu beauftragen.

Die Ausstellung aller Wettbewerbsarbeiten findet coronabedingt virtuell auf der Website der wbg statt <https://wbg.nuernberg.de/bauprojekte/wettbewerbe/grossweidenmuehlstrasse/>.

An gleicher Stelle ist auch der vollständige Jurybericht herunterzuladen. Zusätzlich ist die erstplatzierte Arbeit im Schaufenster des Offenen Büros in der Zeit von 09.11. bis 27.11.2020 zu sehen.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt sollen die Planer von der wbg Nürnberg GmbH beauftragt werden, die Planung zu einer tragfähigen Genehmigungsplanung zu konkretisieren. Dabei sollen die Empfehlungen der Jury umgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, den Bauantrag auf der Grundlage des §34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen. Für die entfallenden Obstbäume sollen Ersatzstandorte gefunden werden.

Fazit

Der Wettbewerb hat gezeigt, dass es möglich ist, eine dichte Bebauung auf dem Grundstück zu planen, welche das Pflegeheim mit 139 Plätzen und rund 60 Seniorenwohnungen unterbringt. Die Eingriffe in den Baumbestand an den Grundstücksrändern sind dabei verträglich. Der Neubau des Pflegeheimes - während das bestehende Pflegeheim an der Johannesstraße weiterbetrieben wird - ermöglicht es pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohnern im angestammten Quartier zu verbleiben.



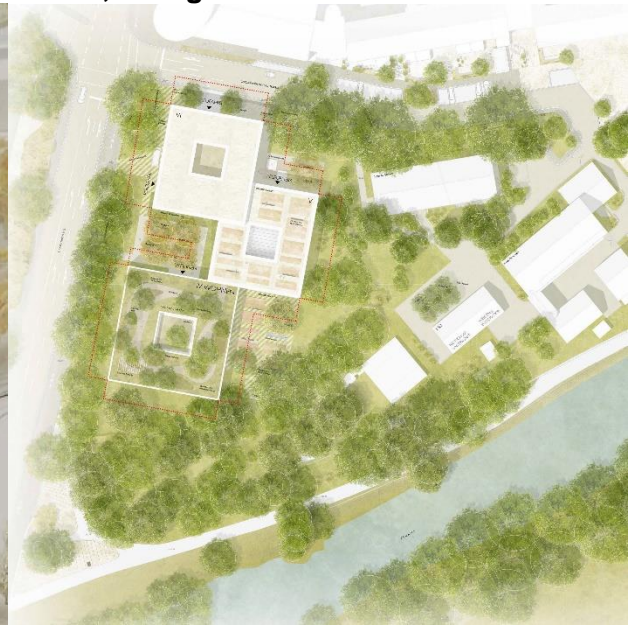
1. Preis Köppen Rumetsch / Schwarzplan Bild: Stadt Nürnberg/Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Preis

**Köppen Rumetsch Architekten, Nürnberg
koerber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart**



Modellfoto Bild: stm Architekten



Lageplan Bild: Köppen Rumetsch Architekten

Auszug Jurybeurteilung

Wie drei Pavillons im Park an der Pegnitzau, orientieren sich die Gebäude längs der Brückenstraße und staffeln sich angenehm von der Pegnitz hinauf zur Großweidenmühlstraße. Dabei bleibt der wertvolle bioklimatische Gehölz- und Baumbestand der südlichen Böschung weitestgehend unangetastet.

Über eine Anzahl von externen und internen Höfen und Atrien werden die Baukörper mit dem Landschaftsraum verzahnt, es entstehen angenehme Übergänge. Die Dachbegrünung des südlichen Baukörpers und der Nutzung als Demenzgarten unterstützen diese gestalterische Leitidee. (...)

Mit dem nördlichen Baukörper überschreiten die Verfasser das Baufeld zugunsten einer Überbauung der dort befindlichen Zufahrt zur Tiefgarage. Durch die vorgeschlagene Typologie der liegenden „Acht“ für die Baukörper des Pflegeheimes wird die Möglichkeit der Rundläufe in den Demenzgruppen nachgewiesen.

Aufweitungen in den Fluren ermöglichen Begegnungsverkehr. Die Türbreite entspricht nicht den Anforderungen mit Gang- und Standflügel. Positiv wird die Ausbildung der Dubletten und separaten Sanitärbereich und Vorraum gewertet. Die Erschließung der Seniorenwohnungen über ein offenes, im Außenklima befindliches Atrium ist denkbar, die Notwendigkeit von Windfängen in den Wohneinheiten wäre aber zu prüfen. Das eigenständige Wohnen wird hierdurch eindrucksvoll unterstrichen.

Freianlagen: Die wohlproportionierten extrovertierten Höfe bilden ansprechende, getrennte Vorzonen zum Pflege- und Wohnbereich. Leider befindet sich der Vorbereich der Pflegeeinrichtung etwas versteckt in einer zurückgezogenen Nordostecke der Anlage, während zur Straße hin die Tiefgaragenabfahrt, Müllauffstellfläche/Anlieferbereich und Nebenräume angeordnet sind. Die Durchgängigkeit des östlichen Baukörpers bis in den Auengrünraum wird begrüßt. Dort befinden sich attraktive nutzbare Freiräume für die Pflegeheimnutzer und -besucher. Der Demenzgarten wird den Anforderungen entsprechend abgeschieden auf der südlichen Dachfläche angeboten und ist eine attraktive Ergänzung zu den erdgeschossigen

Freianlagen. Die in Grundrissen und Schnitten gezeigten unterbauten Baumstandorte ohne jegliche Substratschichten sind irreführend.

Insgesamt ist der Entwurf ein überzeugendes und gelungenes Beispiel für die Verbindung von Seniorenwohnen und Pflegeheim an dieser landschaftlich sensiblen Stelle in der Pegnitzau.

3. Preis

**Palais Mai Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH, München
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, München**



Modellfoto Bild: stm Architekten

Lageplan Bild: Palais Mai Architekten

Auszug Jurybeurteilung

Die Arbeit interpretiert städtebaulich sehr geschickt den Übergang vom dichten Stadtquartier zu dem Gartenareal in der Flussaue. Das in der Höhe maßvoll gestaffelte Ensemble aus vier verwandten Baukörpern ist bewusst hinter dem Grünsaum zurückgesetzt. Trotz seiner betont lockeren Komposition als Cluster entsteht ein klarer zentraler Freiraum, von dem, wie von einem Dorfplatz, alle vier Häuser erschlossen werden. Der Baukörper an der Straßenecke öffnet sich mit einer Cafeteria zum Quartier, wird aber in seiner niedrigen Sonderrolle dort nicht einhellig gutgeheißen.

In der architektonischen Durchbildung gelingt es den Verfassern vorzüglich, eine einladende, kleinteilige, dem Gartengrundstück zuträgliche Anmutung zu erzielen. Die Freiräume sind abwechslungsreich gegliedert, ein attraktiver Garten für demente Bewohner liegt gut platziert im Süden an der grünen Böschungszone zur Flussaue hin. Das Konzept der Mischflächen passt gut zu dem lockeren Cluster, es müsste aber im Detail einige Klärungen erfahren (u. a. Tiefgarageneinfahrt). Die vorgeschlagenen aktiven Gartennutzungen im geschützten südlichen Baumbereich führen zu umfangreichen Eingriffen und sind dort nicht überzeugend.

Die Anordnung der Pflegebereiche sind gut gelungen, die Aufteilung in drei Häuser geht jedoch mit erhöhtem baulichem und betrieblichem Aufwand einher. (...)

Freianlagen: Die Verfasser propagieren mit der Platzierung und Ausformung der ins Quartier gerichteten Fassaden das Fortbestehen des grünen Saums. Diese spürbare Reminiszenz an die bestehende Gartenanlage und die damit einhergehende angenehme Aufenthaltsqualität innerhalb der kleinteiligen Strukturen werden als gelungen beurteilt. Die allseitigen Öffnungen ins Quartier und zur Aue bzw. den städtischen Einrichtungen vernetzen den wohlproportionierten Innenhof auf selbstverständliche und einladende Weise. Schlüssig und attraktiv liegt getrennt davon der Demenzgarten auf einer uferzugewandten Südterrasse. Die logistischen Anforderungen inkl. TG-Zufahrt sind in die fließenden Platz- und Hofräume gut integriert, ohne die Adressbildung der einzelnen Nutzungsbausteine zu konterkarieren. Kleinere Dachabschnitte werden den anliegenden Bewohnern der Obergeschoße niveaugleich angeboten und bereichern das Freiraumangebot.

Insgesamt wird die Arbeit als städtebaulich und landschaftsräumlich sehr sensibel eingeschätzt. Sie entwickelt das Pflege- und Wohnheim als ein einladendes Ensemble einzelner Häuser im Grünen. Die ambitionierte Komposition und Gestaltung führen im Preisgericht jedoch zu Zweifeln hinsichtlich der betrieblichen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit und Angemessenheit.

3. Preis

**Tobias Wulf Architekten München,
adlerolesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg**



Modellfoto Bild: stm Architekten



Lageplan Bild: Tobias Wulf Architekten

Auszug Jurybeurteilung

Die Verfasser ordnen das Grundstück im Wesentlichen in zwei Baufelder. Im Norden zwei verschränkte LWinkel welche eine Z-Form bilden und hier die Pflegeeinrichtung beherbergen, im Süden an der Böschungskante zum Freiraum der Pegnitz einen neugeschossigen, polygonal geformten Hochpunkt mit den geförderten Wohnungen. Dazwischen liegt ein parkähnlicher Grünraum, der verschiedene Funktionen aufnehmen soll.

Der Vorschlag mag zunächst überraschen, da man einen Hochpunkt mehr im Kreuzungsbe- reich Brückenstraße / Großweidenmühlstraße erwarten würde. Die Baukörper sind bei näherer Betrachtung aber stadträumlich sehr überlegt gesetzt. Die Höhen der Gebäude und deren städ- tebauliche Kanten nehmen Bezug auf das Umfeld, der Hochpunkt mit bescheidenem Fußab- druck an der Brückenstraße akzentuiert den Beginn des Quartiers St. Johannis, ohne mit un- maßstäblichen Großformen den Landschaftsraum abzuriegeln.

Die vorgeschlagene Verteilung der Erdgeschossnutzungen sollte in der Lage sein, eine ge- wünschte Verknüpfung mit dem umliegenden Quartier zu ermöglichen. (...)

Freianlagen: Die Verfasser stellen mit Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand das neue Ensemble selbstbewusst in die zweite Reihe. Nicht nur dadurch, sondern auch aufgrund der geringen GRZ kann die Atmosphäre des grünen Auenhangs durch das Grundstück hin- durchfließend fortgeführt werden, in dem der neue Hochpunkt als „Gartenhaus“ attraktiv situiert ist. Dafür muss sich der stadtzugewandte Platz im Norden schmal halten und zusätzlich sämtli- che logistische Funktionen der Anlieferung und Zufahrten beherbergen, was einerseits kritisch gesehen wird - auch bezüglich der Nebenanlagen im Wurzelschutzbereich - , andererseits ge- schickt kompensiert wird, indem sich das Gebäude an dieser Stelle sehr durchlässig gibt und so in den südlichen Auenraum hineinführt. Der dort liegende großzügige Gartenhof kann die For- derungen des Freiraumbedarfs der Pflege- und Wohneinrichtungen gut kombinieren, für die De- menzgruppen gibt es folgerichtig dazu einen eigenen Garten auf den Dachflächen des 5. OGs. Die Fortführung der Grünanlagen nach Osten zu den städtischen Einrichtungen ist gut gelöst und wird durch eine extensive Sitzstufenanlage bereichernd akzentuiert. So wird von den Ver- fassern insgesamt nicht nur eine gute Freiraumqualität für die Nutzer erreicht, sondern auch eine gute Freiraumvernetzung und damit Verankerung im Quartier.

Das Projekt bildet durch seine eigenständige städtebauliche Setzung einen wertvollen Beitrag zur Lösung der Aufgabe und kann trotz einiger Schwächen in seiner Gesamtheit überzeugen.

4. Preis **Dürschinger Architekten, Fürth**



Modellfoto Bild: stm Architekten



Lageplan Bild: Dürschinger Architekten

Auszug Jurybeurteilung

Die Verfasser schlagen einen Z-förmigen Baukörper mit einem städtebaulichen Wohnhochpunkt direkt am Kreuzungsbereich der Großweidenmühlstraße und Brückenstraße vor. Die Anordnung des Pflegeheims und der mehrgeschossige Wohnpunkt definieren einen einladenden Quartiershof, der sich im östlichen Bereich der Wettbewerbsfläche zur Großweidenmühlstraße öffnet.

(...) Die abgesetzte Lage des Wohngebäudes und des Pflegeheims lässt eine ost-west orientierte Durchwegung im Quartier zu. Die Grünbereiche auf dem südlichen Grundstück lassen eine hohe Nutzerqualität erwarten, die Bereiche der gemeinsamen Gartenbewirtschaftung aus Männer- und Frauenwohnheim sind positiv hervorzuheben.

Das Pflegeheim wird über den zentralen Quartiersplatz im nördlichen Bereich erschlossen. Die Anordnung von Foyer und Cafeteria in Verbindung mit dem Mehrzweckraum lässt eine gute Orientierung zu den Funktionseinheiten erwarten. Die Vertikalerschließungen sind richtig positioniert. Die Sockelzone ist geprägt durch die Funktionsbereiche Verwaltung und Personal. Die Gruppe Demenz bildet den Raumabschluss für den Quartiershof. (...)

Der Wohnbereich wird in der Sockelzone durch die Tagespflege geprägt, weiterhin ist ein Baustein aus dem Ideenteil in der Sockelzone abgebildet. Die Wohngeschosse sind über einen Mittelflur organisierten Wohneinheiten sind ost-west orientiert, wobei die Flurzone mit den Verweilangeboten nicht überzeugen. Der Verkehrsflächenanteil ist vergleichsweise sehr hoch und überschreitet den Sollwert. Zudem ist die Erreichbarkeit der Tiefgaragenstellplätze nicht gelöst. Es wird ein klassischer Massivbau mit Lochfassade vorgeschlagen. Die hinterlüftete Klinkerfassade wird durch vorgesetzte Betonelemente gegliedert. Das lässt einen wirtschaftlichen Unterhalt erwarten, die Gestehungskosten dürften aber überdurchschnittlich hoch sein. Die Fassade ist schlüssig, aber wenig identitätsstiftend.(...)

Freianlagen: Die Verfasser knüpfen im Norden mit einer Platzfläche großzügig an das bestehende Quartier an, die jedoch auch die Zufahrt zur Tiefgaragenrampe integrieren müsste - entgegen der Darstellung im Baumschutzbereich weiter im Osten. Die daraus resultierende Situierung der Baumasse im Süden bewirkt einen reduzierten rückwärtigen Grünraumanteil, was hinterfragt wird. Zudem liegen an der Platzfläche teils auch Individualräume ohne Puffer. Der Demenzgarten bedingt in seiner Lage die zwingende Umsetzung des Ideenteils des Männerwohnheims, was ebenfalls kritisch zu sehen ist. Die intensiv begrünten und nutzbaren Dachflächen können den geringeren Gartenanteil im EG teilweise kompensieren und den Bewohnern der Obergeschosse zudem schneller Zugang zum Freiraum verschaffen.