

EXPOSÉ
ursula-wolfring-straÙe
nürnberg

wbg Nürnberg
GmbH Immobilienunternehmen
Glogauer Straße 70
90473 Nürnberg

Schüler- bzw. Studentenwohnheim, Nürnberg
Exposé

0. INHALTSVERZEICHNIS

I. OBJEKTBESCHREIBUNG

<i>I.I. Objektdaten</i>	S.3
<i>I.II. Präambel</i>	S.4
<i>I.III. Kennwerte</i>	S.4
<i>I.IV. Lagebeschreibung</i>	S.4
<i>I.V. Nutzungskonzept</i>	S.5

II. VERMIETUNG DES OBJEKTS

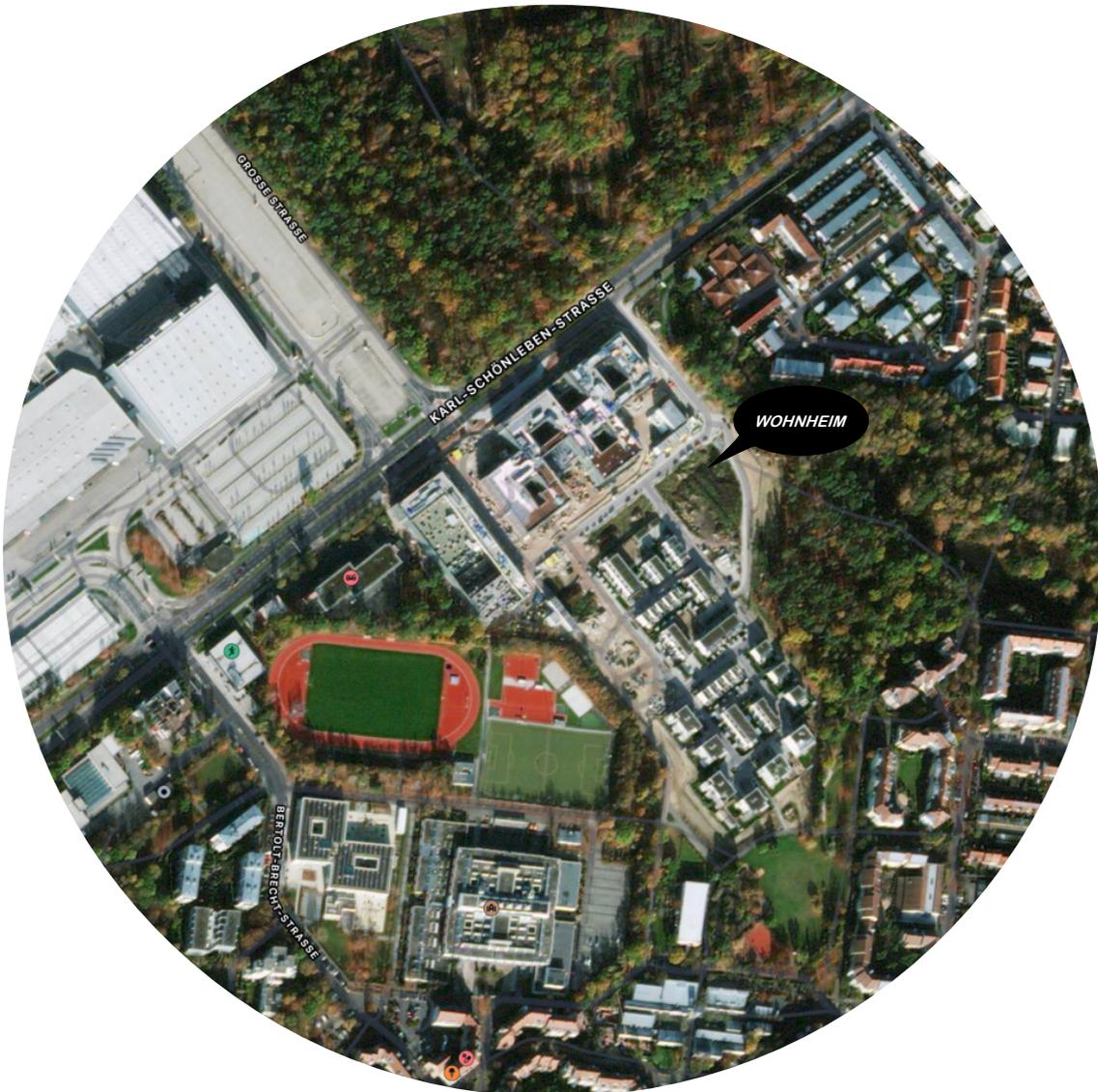
<i>II.I. Mieterwartung</i>	S.6
<i>II.II. Mietvertragslaufzeit</i>	S.6
<i>II.III. Erlaubnis zur Untervermietung</i>	S.6
<i>II.IV. Betriebskosten</i>	S.6
<i>II.V. Festeinbauten</i>	S.6
<i>II.VI. Allgemeine Instandhaltung</i>	S.6

III. STÄDTEBAULICHE ANALYSE

<i>III.I. Schwarzplan</i>	S.7
<i>III.II. Einzeldenkmäler</i>	S.8
<i>III.III. Hauptverkehrswege</i>	S.9
<i>III.IV. Öffentlicher Nahverkehr</i>	S.10
<i>III.V. Grünplan</i>	S.11
<i>III.VI. Nutzungsdiagramm</i>	S.12

IV. KONZEPT STÄDTEBAU

<i>IV.I. Städtebauliche Anordnung</i>	S.13
---------------------------------------	------



I.I. OBJEKTDATEN

Adresse / Objekt:

Ursula-Wolfring-Straße, 90471 Nürnberg
Gemarkung Langwasser,
Flur-Nr. 145/1891

Bauherr:

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
90473 Nürnberg

I.II. PRÄAMBEL

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ist Eigentümerin des unbebauten Grundstücks mit der Flurnummer 145/1891, Gemarkung Langwasser in 90471 Nürnberg. Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Schüler- bzw. Studentenwohnheims geplant, das nach Fertigstellung als gewerbliche Immobilie vermietet werden soll.

I.III. KENNWERTE

Lage	<i>Nürnberg-Langwasser</i>
Nutzung	<i>Gewerbe (Schüler- bzw. Studentenwohnheim)</i>
Geschosse	<i>EG + 3</i>
Mietfläche	<i>ca. 2.223 m²</i>
Wohneinheiten	<i>60</i>
Fläche je Wohneinheit	<i>ca. 22 m² (17 m² Wfl. + 5 m² Nasszelle)</i>
Nettokaltmiete	<i>Voraussichtlich 10,50 €/m²/Monat</i>
Mietvertragslaufzeit	<i>20 Jahre</i>
Kick off Planungsteam	<i>07/2022</i>
Baubeginn	<i>ca. Q1 2025</i>
Fertigstellung	<i>ca. Q42026/Q1 2027</i>
Mietbeginn	<i>ca. Q2 2027</i>

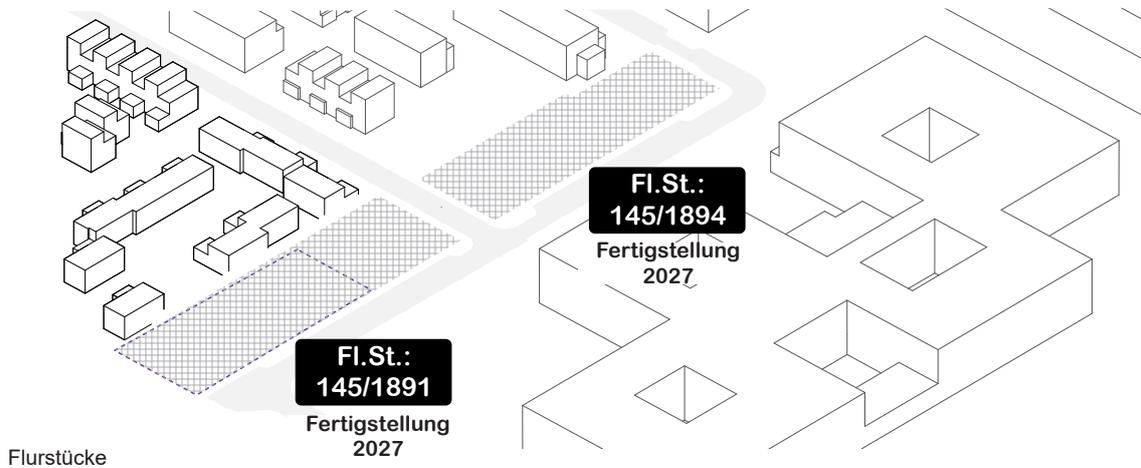
I.IV. LAGEBESCHREIBUNG

Das Planungsgebiet liegt im Nürnberger Stadtteil Langwasser, zwischen der Ursula-Wolfring-Straße im Norden und der Leonhard-Heiden-Straße im Westen. Die Lage wird bestimmt durch die Nähe zum Messegelände sowie den Naherholungsgebieten Dutzendteich und Langwassersee. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des zu bebauenden Grundstücks befindet sich die neu errichtete Bertolt-Brecht-Schule (BBS) mit einer Kapazität für rd. 1.900 Schüler*innen.

Der geplante Neubau soll auf dem derzeit unbebauten Grundstück mit der Flurnummer 145/1891 entstehen. Das als bodendenkmalgeschützte Fläche deklarierte Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4302.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 145/1891 wird die wbg in den nächsten Jahren weitere Neubauten errichten: Westlich direkt an das Bauvorhaben angrenzend ist ein mehrgeschossiges Gebäude mit Wohnungen nach den Richtlinien der Einkommensorientierten Förderung (EOF) geplant. Die Anzahl der Wohnungen ist aktuell noch nicht bekannt. Darüber hinaus ist auf der südlichen Grundstücksfläche die Errichtung von zehn Winkelhofhäusern durch den wbg Bauträger vorgesehen. Eine Realteilung des Grundstücks in einzelne Flurstücke wird während des Projektverlaufs erfolgen. Die aktuellen Planungen für das Bauvorhaben gehen von einer späteren Grundstücksfläche von rd. 1.400 m² aus.

Des Weiteren plant die wbg auf dem benachbarten Grundstück mit der Flurnummer 145/1894 die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit 19 EOF-Wohnungen bis 2027.



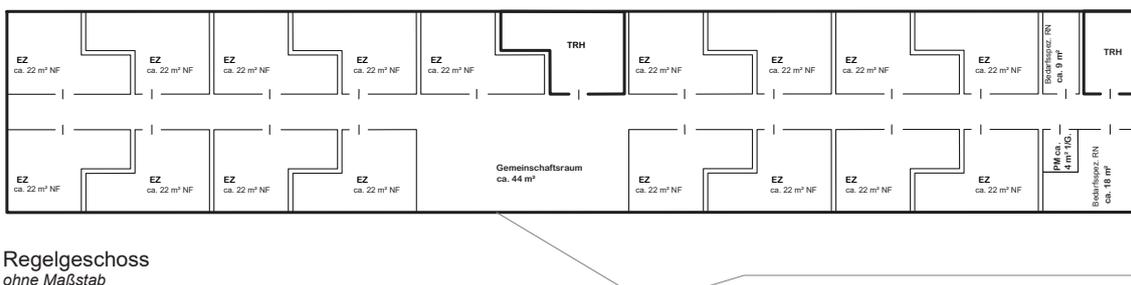
I.V. NUTZUNGSKONZEPT

Mit dem Ziel den Immobilienbestand der wbg im gewerblichen Segment weiter auszubauen, wird für das geplante Bauvorhaben eine gewerbliche Nutzung in Form eines Schüler- bzw. Studentenwohnheims angestrebt.

Auf einer Grundfläche von rd. 760 m² ist die Errichtung eines viergeschossigen Neubaus in Holzhybridbauweise vorgesehen. Vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss des Gebäudes sollen insgesamt 60 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 17 m² entstehen, die flexibel mit Einzel- bzw. Doppelbelegung genutzt werden können. Alle Wohneinheiten werden zusätzlich eine ca. 5 m² große Nasszelle erhalten. Für einzelne Wohneinheiten ist eine möglichst barrierefreie Ausstattung gemäß DIN 18040 vorgesehen. Ab dem 1. Obergeschoss sind für jedes Stockwerk ein Gemeinschaftsraum sowie Räume mit Flächen zur bedarfsspezifischen Nutzung geplant.

Im Erdgeschoss werden neben einigen Wohneinheiten auch der Speisesaal mit Küche und erforderlichen Nebenräumen sowie die Büroflächen der Heimverwaltung vorzufinden sein. Das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für Lager- und Technikflächen sowie einen Fahrradabstellraum.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Ursula-Wolfring-Straße. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem Grundstück abgebildet.



II.I. MIETERWARTUNG

Die Vermietung der Flächen erfolgt voraussichtlich ab dem 2. Quartal 2027 zur gewerblichen Nutzung und zwar ausschließlich als Beherbergungsbetrieb für Schüler*innen bzw. Student*innen.

Ausgehend von einer angenommenen Mietfläche von ca. 2.223 m² wird eine anfängliche Nettokaltmiete von ca. 23.342 € pro Monat angestrebt, dies entspricht 10,50 €/m²/Monat. Die Berechnung der vorläufigen Miethöhe erfolgte auf Grundlage einer ersten Kostenrahmenermittlung gemäß DIN 276. Die Miete ist abhängig von den Investitionskosten, eine Mietanpassung im weiteren Planungsverlauf ist somit nicht auszuschließen.

Die Inflationsanpassung erfolgt über eine geeignete Wertsicherungsklausel.

II.II. MIETVERTRAGSLAUFZEIT

Für das Objekt ist eine Vermietung mit einer Mietvertragslaufzeit von 20 Jahren vorgesehen.

II.III. ERLAUBNIS ZUR UNTERVERMIETUNG

Die Vermietung des Objektes erfolgt als ganze Einheit, eine Teilvermietung einzelner Flächen wird ausgeschlossen. Eine Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur mit vorheriger Zustimmung der wbg möglich. Die Untervermietung zu Trägerzwecken an einzelne Personen gemäß Nutzungskonzept ist hiervon ausgenommen.

II.IV. BETRIEBSKOSTEN

Alle Betriebskosten der Betriebskostenverordnung werden auf den Mieter umgelegt, soweit sie für die Mietsache anfallen und keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden.

II.V. FESTEINBAUTEN

Festeinbauten erhält der Mieter bei Bedarf von der wbg. Die Kosten für die Beschaffung und den Einbau der Festeinbauten werden der wbg in Form einer Einmalzahlung durch den Mieter erstattet.

Der Mieter trägt alle laufenden Instandhaltungs- und Ersatzbeschaffungskosten für die von der wbg eingebrachten Festeinbauten.

Nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit ist der Mieter für den Rückbau der Festeinbauten verantwortlich.

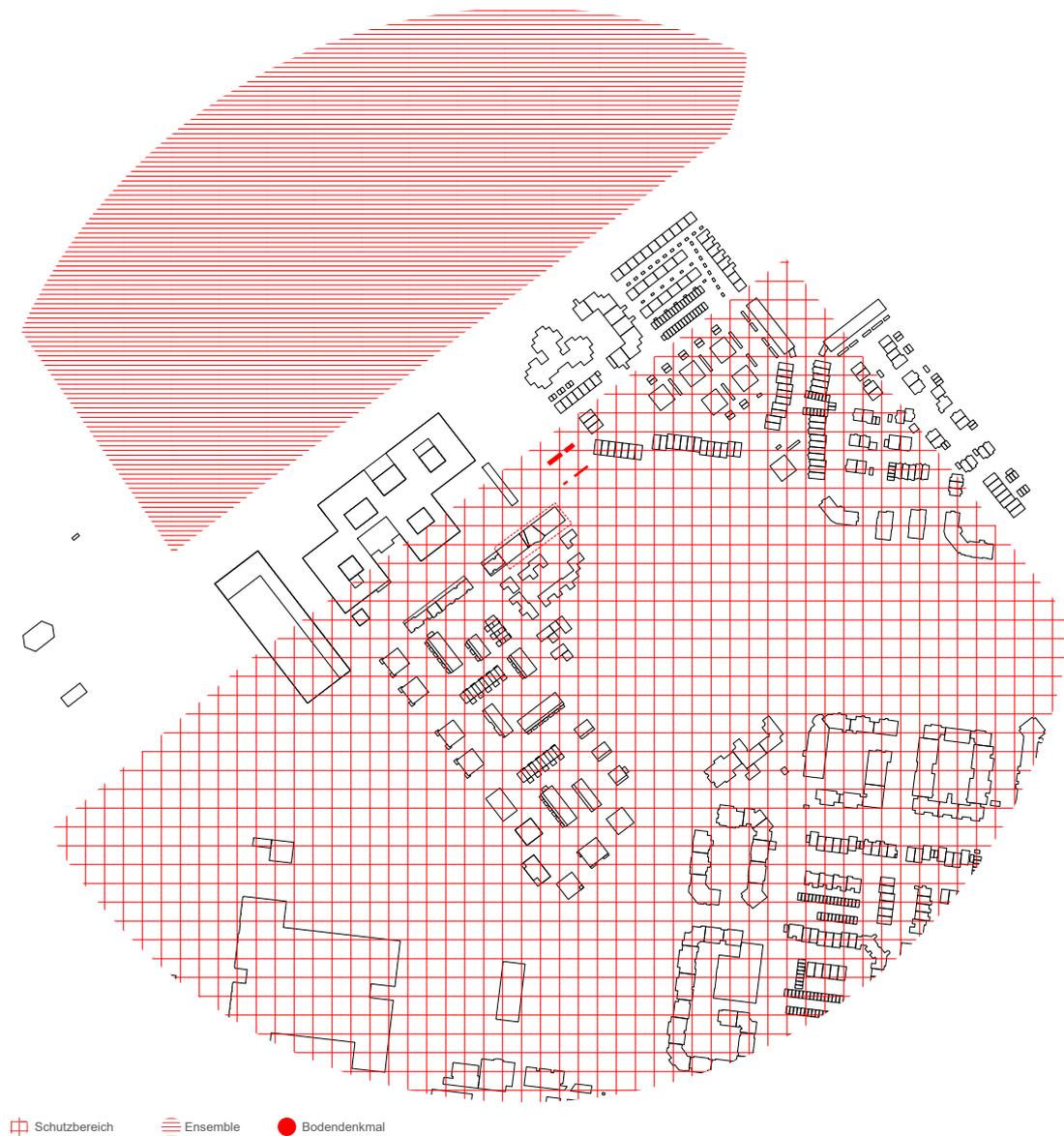
II.VI. ALLGEMEINE INSTANDHALTUNG

Der Mieter übernimmt die gesamte Unterhaltung der Mietsache mit Ausnahme von Dach und Fach auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Er ist demnach auf eigenes Risiko für die Instandsetzung und Instandhaltung einschließlich Erneuerung und Ersatzbeschaffung von Anlagen und sämtlichen sonstigen Bestandteilen der Mietsache verantwortlich. Hiervon mitumfasst ist auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Mietvertragsinhalte wird dem Mietvertrag zu entnehmen sein.



URSULA-WOLFRING-STRASSE
schwarzplan



DENKMÄLER

Das Baufeld befindet sich im Bereich des ehemaligen Manövergeländes „Märzfeld“. In direkter Nachbarschaft zu dem ensemblesgeschützten Reichsparteitagsgelände. Bei Aushubarbeiten ist eine archäologische Begleitung notwendig. Östlich des Baufelds befinden sich Fundamentreste von historischen Bauwerken.



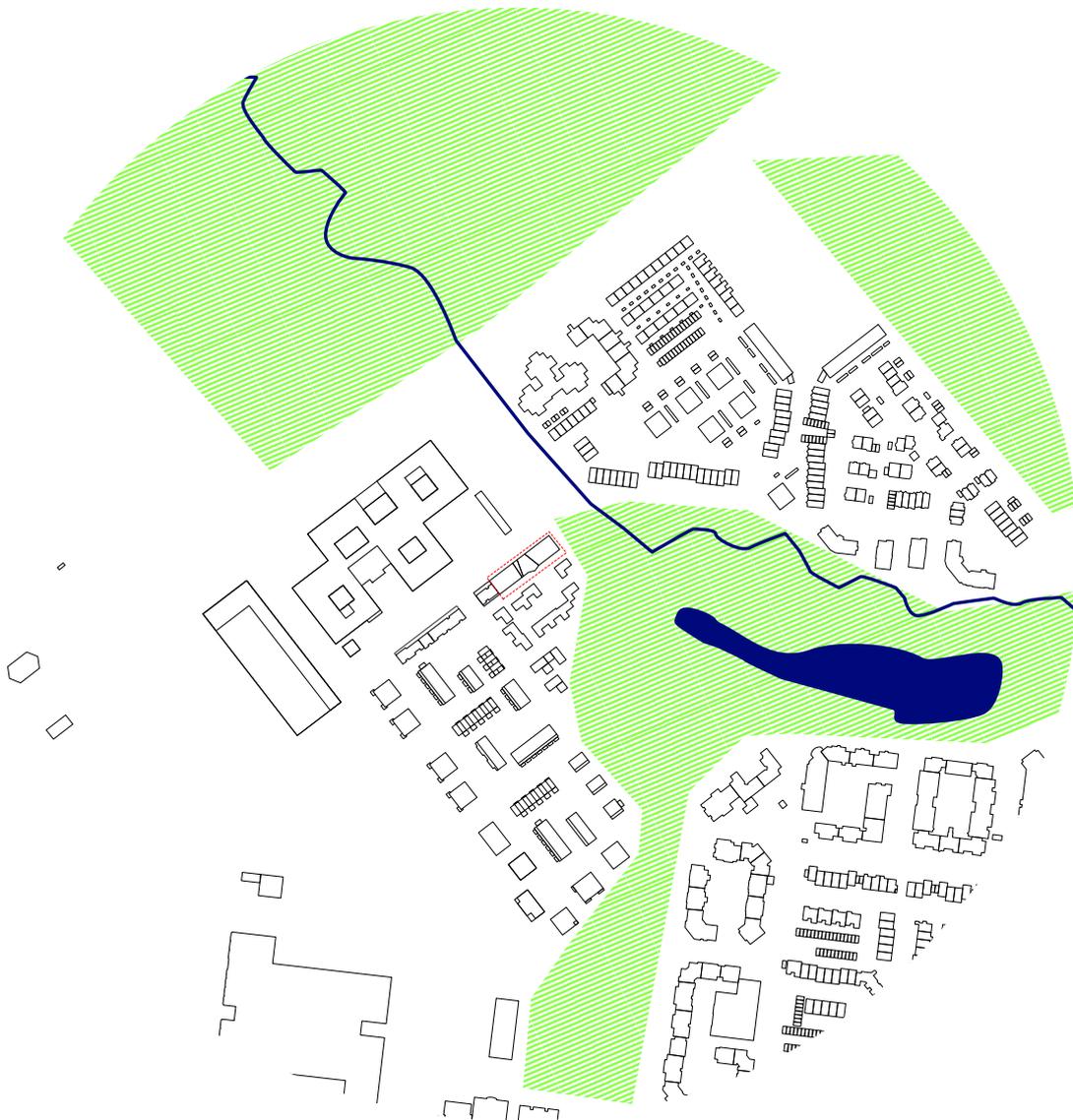
HAUPTVERKEHRSWEGE

Die Zubringerstraße zu dem Quartier ist die 4-spurige Karl-Schönleben-Straße, welche gleichzeitig als Achse zwischen Wohnbebauung und dem Naherholungsgebiet Dutzendteich sowie der Messe, zu sehen ist. Das Quartier selbst ist mittels einer Ringstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird über vereinzelte Parktaschen, Längsparker entlang der Straße oder in Tiefgaragen untergebracht.



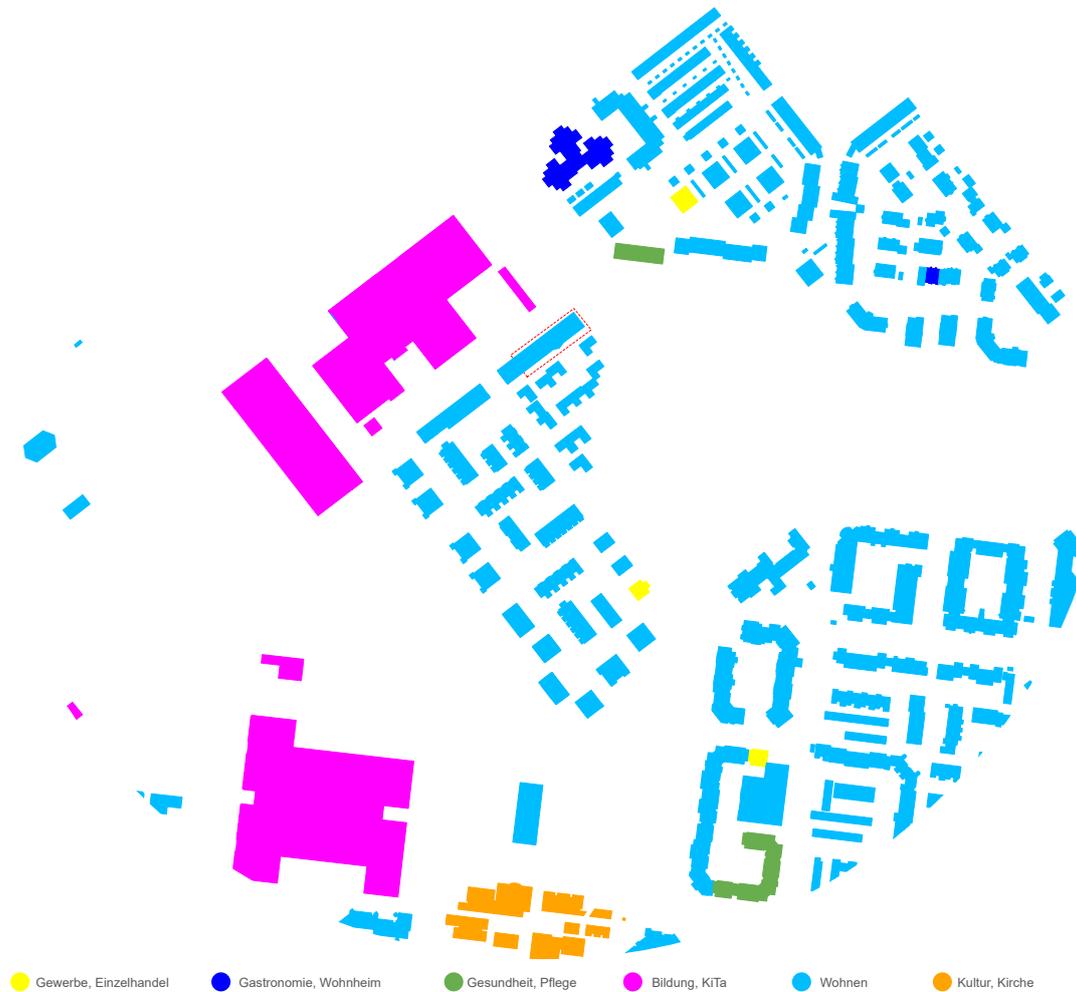
ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Das Quartier hat keinen direkten Anschluss an die öffentliche Infrastruktur. Die nächsten fußläufig erreichbaren Verbindungen sind die U-Bahnhaltestelle „Langwasser Nord“ in ca. 900 m sowie die Bushaltestelle „Poststraße“ in ca. 650 m.



BLAUE UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

In der näheren Umgebung des Baufelds befinden sich vielfältige Möglichkeiten zur öffentlichen Naherholung. Im Osten und Süden wird das Gebiet von einer weitläufigen Parkanlage umschlossen, Teil dieser Anlage ist der Langwassersee. Nördlich der Karl-Schönleben-Straße befindet sich das Naherholungsgebiet „Dutzenteich“ und in nur wenigen Gehminuten Richtung Osten erreicht man den Lorenzer Reichswald.

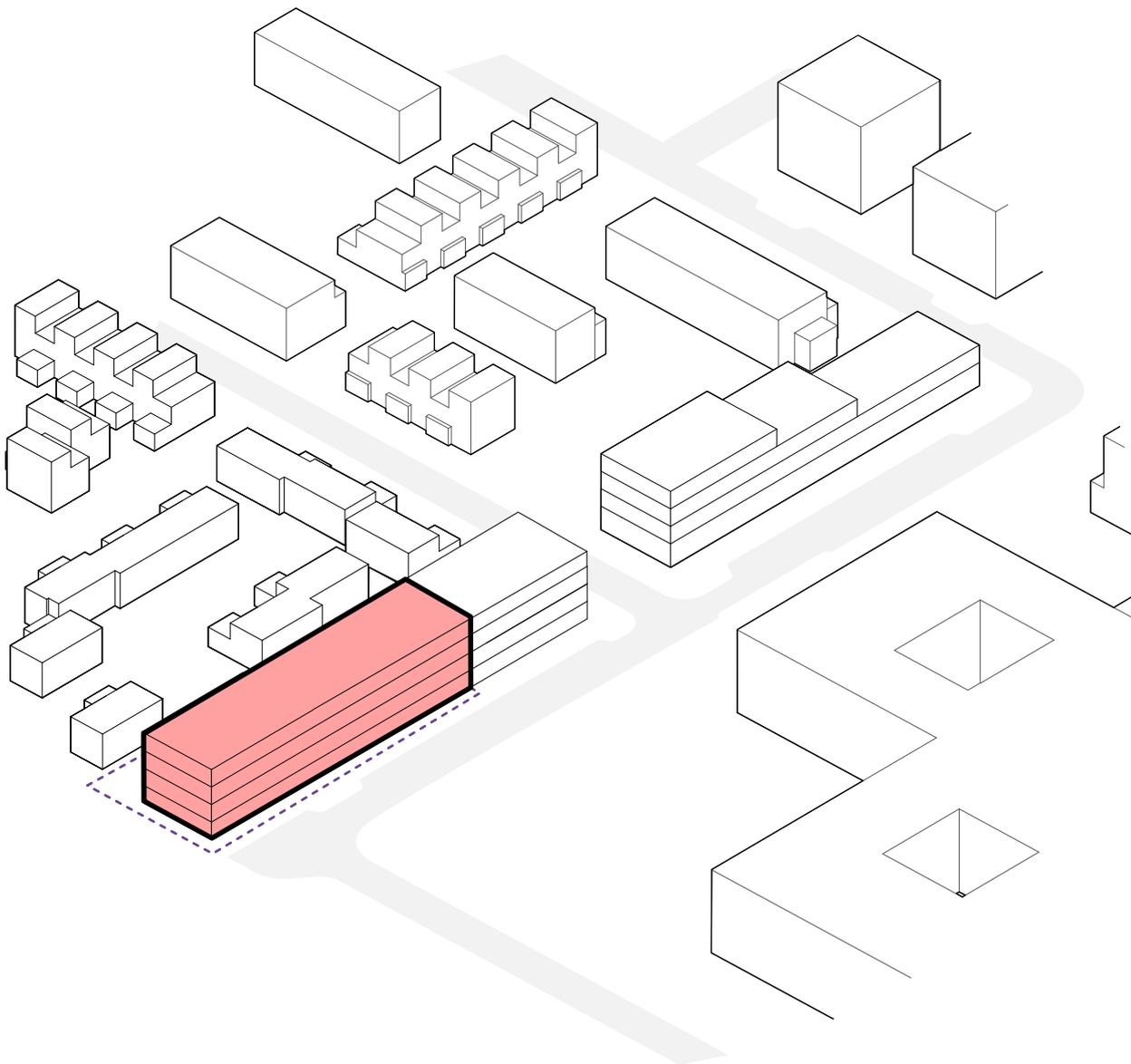


NUTZUNGSDIAGRAMM

Der dezentralen Lage im Außenbezirk entsprechend sind die Nutzungen stark durch Wohnen geprägt.

Das zu bebauende Grundstück bildet die städtebauliche Nutzungsgrenze zur gegenüberliegenden Schulbebauung.

Infrastrukturell notwendige Einrichtungen wie Schulen und KiTas sind fußläufig gut zu erreichen. Nahversorger sind vorzugsweise über persönlichen Individualverkehr zu erreichen.



IV.I. STÄDTEBAULICHE ANORDNUNG

bestand + neubau

Die Baukörper der Wohnbebauung sowie des Wohnheims bilden einen städtebaulichen Abschluss. Die Abstandsflächen werden eingehalten und auf dem Grundstück bzw. auf den öffentlichen Flächen nachgewiesen.