

Gefördert Wohnen in Nürnberg

Realisierte Projekte 2011 – 2021



Inhalt

- 1 Die Weichen neu stellen – Interview Dr. Michael Fraas
- 4 Modelle für die Zukunft – Interview Britta Walther
- 6 Daten und Fakten
- 8 Projektübersicht

- 10 Mögeldorf, Marthastraße
- 14 Gibitzenhof, Pfälzerstraße
- 18 Sündersbühl, Bertha-von-Suttner-Straße / Rothenburger Straße
- 22 Eberhardshof, Adam-Klein-Straße / Hasstraße / Wandererstraße
- 24 Marienvorstadt, Flaschenhofstraße / Neudörfer Straße / Marienstraße
- 28 Mögeldorf, Laufamholzstraße
- 32 Großreuth bei Schweinau, Züricher Straße
- 34 Langwasser, Neusalzer Straße
- 38 Katzwang, Heinrich-Held-Straße / Hans-Christoph-Seeböhm-Straße
- 42 Schoppershof, Franz-Haas-Straße / Georg-Holzbauer-Straße / Europaplatz / Fritz-Pirkl-Straße / Gertrud-Krüger-Weg

- 44 Impressum



Die Weichen neu stellen

Interview mit Dr. Michael Fraas, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg, zu den Herausforderungen für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg

Welche maßgeblichen Entwicklungen prägen Nürnberg heute?

Die Entwicklung Nürnbergs - wie so vieler großen Städte - wird geprägt durch gesellschaftliche Megatrends. Ich möchte mit Digitalisierung und Nachhaltigkeit zwei davon herausgreifen, die für mich besondere Relevanz haben, weil sie die Gesellschaft und insbesondere auch die Wirtschaft in ihren Grundfesten verändern. Digitalisierung durchdringt bereits jetzt alle Bereiche des täglichen Lebens. Als Stadt und als Wirtschaftsstandort müssen wir mit der Entwicklung Schritt halten, um größtmöglichen Zugewinn an Lebensqualität und Wirtschaftskraft für Nürnberg zu sichern.

Impulse geben wir z.B. mit dem digitalen Gründerzentrum ZOLLHOF Tech Incubator, dem Festival der digitalen Gesellschaft „Nürnberg Digital Festival“ und mit angewandter Forschung zu Cutting-Edge-Digitalisierungstechnologien wie Künstlicher Intelligenz und Quantencomputing am Fraunhofer Institut für Integrierte Schaltungen IIS.

Gleichzeitig gilt es, dem Klimawandel aktiv zu begegnen und nachhaltiges Wirtschaften und Bauen zu fördern. Im Nürnberger Westen ist auf dem ehemaligen AEG-Areal ein Wissensstandort rund um die Themen Energie, Smart Cities und Nachhaltigkeit entstanden – allem voran der Energie Campus Nürnberg. Zuletzt wurde hier der NKubator als Innovations-



Im Nürnberger Energie Campus (EnCN) sind seit 2011 mehrere Forschungseinrichtungen vereint, die unter anderem in den Bereichen Energieeffizienz, Regenerative Energien und Intelligente Energiesysteme arbeiten.

und Gründerzentrum für Energie, Green-Tech und Nachhaltigkeit etabliert. Mit dem Modellvorhaben „Klimaanpassungen im Wohnungsbau“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr werden derzeit die Möglichkeiten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im geförderten Wohnungsbau am Beispiel Sandäckerquartier im Nürnberger Südwesten untersucht.

Vor welchen Herausforderungen steht der Nürnberger Wohnungsmarkt?

Wie in vielen deutschen Großstädten ist auch in Nürnberg der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend unter Druck geraten. Dies zeigt sich an den anhaltenden Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch an den zahlreichen Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum.

Einer der Gründe ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen.

Neben der Bevölkerungsentwicklung gibt es weitere Faktoren, die zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarkts spürbar beitragen, wie z.B. der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf. Dieser hängt eng mit der steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten zusammen, die mittlerweile mehr als 50 Prozent aller Haushalte ausmacht. Dazu kommt der große Nachholbedarf an Wohnungsneubau, der sich aus den zu niedrigen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre ergibt.

Diese Entwicklungen führen in Verbindung mit der herrschenden Knappheit an Baugrundstücken und der anhaltenden Niedrigzinslage zu Preissteigerungen, die es zunehmend auch Haushalten mit mittleren Einkommen schwermachen, bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg zu finden.

Gleichzeitig entwickelt sich unsere Stadtgesellschaft und damit der Wohnraumbedarf auch qualitativ weiter. Wir beobachten, dass viele junge Familien ins Umland abwandern. Dazu kommt der demographische Wandel mit einer zunehmend älteren Bevölkerung. Durch den Ausbau der Hochschulen und den Aufbau der neuen Technischen Universität wird außerdem zusätzlicher studentischer Wohnraum gebraucht. Mit einem Flächenanteil von Wohn- gegenüber Nichtwohngebäuden von mehr als zwei Drittel und einem Endenergieverbrauch von Wohngebäuden mit über 60 Prozent wird der Klimaschutz im Wohnungsbau in den kommenden Jahren eine maßgebliche Rolle spielen. Wichtige Instrumente wie der Klima- Baukasten sowie ergänzende Förderprogramme werden derzeit erarbeitet, um hier als Kommune zu steuern und zu unterstützen.

Auf welche Instrumente kann die Stadt Nürnberg zurückgreifen, um den Wohnungsmarkt zu entspannen?

In den vergangenen Monaten haben wir die „Strategie Wohnen 2030“ auf Basis der neuen Bevölkerungsprognose erstellt und damit die Grundlagen der kommunalen Wohnungspolitik für die kommenden Jahre fortgeschrieben. Die Strategie priorisiert wohnungspolitische Handlungsfelder und zeigt den Gestaltungsrahmen sowie Lösungsansätze auf. Neben dem Wohnungsneubau, der zunehmend in Flächenkonkurrenz zu Grün und Gewerbe stattfindet, gilt es auch den bestehenden Wohnraum zu wahren. Denn immer mehr Wohnungen werden für Ferienvermietungen über diverse Online-Portale genutzt. Daher gibt es auf Vorschlag des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats seit dem Jahr 2019 eine Zweckentfremdungsverbotssatzung. Mit dieser Satzung sorgen wir dafür, dass zweckentfremdete Wohnungen wieder in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden.

Die größte Entlastung für den Wohnungsmarkt erreichen wir durch eine Steigerung der Wohnbautätigkeit. Mit der strategischen Bodenbevorratung durch das Liegenschaftsamt, welches ebenfalls in meinem Ressort angesiedelt ist, verfolgen wir das Ziel, zusätzliche Bauflächen zu aktivieren, die Bebauung zu steuern und aktuell insbesondere die Wohnbautätigkeit anzukurbeln. Um kurzfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden beispielsweise derzeit im „Sonderprogramm Wohnen“ auf zehn städtischen und einer staatlichen Fläche insgesamt rund 1.620 Mietwohnungen realisiert, davon ein Großteil gefördert.

Welche Großprojekte liegen aktuell im Fokus der Wohnbautätigkeit?

Wichtige Projekte für den Wohnungsbau finden sich auf ehemaligen Gewerbeflächen wie dem früheren Branntweinmonopol-Areal in St. Jobst, dem ehemaligen Auto-Krauss-Areal in der Südstadt oder dem ehemaligen Coca-Cola-Gelän-

de an der Ostendstraße mit insgesamt knapp 1.200 Wohnungen. Die größte aktuelle Umnutzung einer Fläche betrifft den ehemaligen Südbahnhof an der Brunecker Straße, wo auf rund 90 Hektar der neue Stadtteil Lichtenreuth entsteht – mit der neuen Technischen Universität, Gewerbe, Grün und circa 2.450 Wohnungen.

An den Stadträndern werden derzeit auf dem Tiefen Feld, in Wetzendorf sowie im Sandäckerquartier in Nürnberg-Gebersdorf neue Quartiere mit rund 2.600 Wohnungen und der entsprechenden Infrastruktur entwickelt. Es wird schon viel getan. Aber dennoch zeigt sich, dass weniger Flächenpotentiale im Stadtgebiet vorhanden sind, als zur Deckung des bis 2035 prognostizierten Neubaubedarfs von mehr als 27.000 Wohnungen benötigt werden. Denn für rund 4.600 dieser Wohnungen fehlen derzeit die entsprechenden Bauflächen. Wir müssen also zusätzliche Anstrengungen unternehmen, um Wohnbauland zu mobilisieren. Auch die Flächenpotentiale für die übrigen 22.500 Wohnungen werden nur dann bis 2035 zur Verfügung stehen, wenn die Stadtverwaltung weiterhin mit hohem Druck die Umsetzung der Wohnbaupotentiale verfolgt.

Wer sind die wichtigsten Partner beim Wohnungsbau?

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum ist eine Aufgabe, die wir sehr ernst nehmen. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen wie Klimawandel, Energie- und Mobilitätswende, Digitalisierung, aber auch demographischem und sozialem Wandel der Stadtgesellschaft kann sie mehr denn je nur in Partnerschaft von Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft gelingen.

Nürnberg schätzt sich glücklich, auf Seiten der Wohnungswirtschaft in dem städtischen Wohnungsunternehmen wbg einen dieser Partner zu haben und darüber hinaus auch auf die bewährte Unterstützung anderer gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen zählen zu können. Gleichzeitig gewinnen wir seit einigen Jahren über die 30%-Quotenregelung für den anteiligen geförderten Wohnungsbau neue Partner wie lokale Projektentwickler, die entweder die Woh-



In Wetzendorf im Nordwesten Nürnbergs entsteht auf einem heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Areal für etwa 2.800 Einwohnerinnen und Einwohner ein neues Stadtquartier.

nungen im eigenen Bestand halten oder aber Konzerne von einer langfristigen Investition in den geförderten Wohnungsbestand in Nürnberg überzeugen. Da entwickelt sich aktuell ein Geschäftsmodell, das die zunehmenden Forderungen nach Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung an das Portfolio großer Unternehmen aufgreift und einen verantwortungsvollen Umgang mit Mieterinnen und Mietern erwarten lässt.

Die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Wie stellt sich die Stadt Nürnberg dieser Herausforderung?

Angesichts der anhaltenden deutlichen Mietpreissteigerungen spitzt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem, zunehmend aber auch mit mittlerem Einkommen spürbar zu.

Der geförderte Wohnungsbau trägt entscheidend dazu bei, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. Durch Belegungsbindungen stehen die geförderten Wohnungen den Haushalten zur Verfügung, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Möglichkeit haben, eine angemessene Wohnung zu finden.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen hat seit dem Jahr 1980 mit damals rd. 65.600 Wohneinheiten in den letzten Jahrzehnten massiv abgenommen. Im Jahr 2020 lag die Zahl bei nur mehr 17.921. Deswegen hat für uns oberste Priorität, den Neubau von gefördertem Wohnraum zu steigern. Damit sind wir in Nürnberg auf einem guten Weg, denn während der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau von 2011 bis 2015 rund 50 Mio. Euro Förderung für 503 Wohnungen ausgereicht hat, konnte er von 2016 bis 2020 mit knapp 202 Mio. Euro den Bau von 1.433 Wohnungen fördern. Diese Entwicklung gilt es unbedingt zu verstetigen, nachdem für die Jahre bis 2030 weitere Bindungsläufe bei mindestens 2.600 geförderten Wohnungen anstehen.

Sie legen besonderen Wert darauf, dass der Begriff „Sozialwohnungen“ für die Wohnprojekte dieser Tage überholt ist und es sich stattdessen um „Geförderten Wohnungsbau“ handelt. Was ist der Grund für diese Unterscheidung?

Die Auswahl der Vorhaben zeigt exemplarisch, dass der geförderte Wohnungsbau architektonisch in der oberen Liga mitspielt. Er unterscheidet sich nicht vom freifinanzierten Wohnungsbau, was Aussehen und Bewohner angeht. Die Vorstellung, vielleicht sogar auch Stigmatisierung des geförderten Wohnungsbaus als „zweite Klasse-Wohnen“, hat keine Argumente mehr.



Auf dem Gelände des alten Südbahnhofs an der Brunecker Straße entsteht zwischen dem Hasenbuck und dem Volkspark Dutzensteich das neue Stadtquartier Lichtenreuth.

Längst hat die Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm auf die Problemlagen reagiert, die sich aus den sozialen Monostrukturen des früheren sozialen Wohnungsbaus ergeben haben. So basiert die „Einkommensorientierte Förderung-EOF“ seit 2001 auf einem Mix aus Mieterinnen und Mietern unterschiedlicher Einkommensgruppen bis weit in die Mittelschicht. Dabei sind selbst anteilig freifinanzierte Wohnungen in einem geförderten Vorhaben möglich. Dieses Umdenken trägt dazu bei, dass Wohnanlagen entstehen, in denen auch geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau ganz selbstverständlich unter einem Dach stattfinden. Damit stellen sie die Grundlage für sozial gemischte und lebenswerte Quartiere dar, die Nürnberg auszeichnen und für den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft so essentiell sind.

Ein Blick in die Zukunft: Welche Bauprojekte sind für Sie exemplarisch für künftige Planungen?

Auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße entsteht derzeit der neue Stadtteil Lichtenreuth in innerstädtischer Lage mit einem Mix aus Wohnen, Nahversorgung, Büros und Gewerbe sowie dem Campus der Technischen Universität Nürnberg und einem zentral gelegenen, großen Park. Mit den geplanten insgesamt rund 2.450 Wohneinheiten für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensstile in guter Lage und Anbindung zum Stadtzentrum reagieren wir auf den angespannten Wohnungsmarkt. Das gelingt uns in diesem Fall flächensparend durch die Reaktivierung einer Gewerbe- bzw. Bahnkonversionsfläche und nicht durch Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ist ein Mix von Wohnen und Arbeiten vorgesehen sowie in unmittelbarer Nähe dazu soziale und kulturelle Einrichtungen, Nahversorgungsangebote sowie öffentliche Grünflächen zum Aufenthalt und mit Spielmöglichkeiten. Entsprechend wird das Quartier verkehrsreduziert geplant, während gleichzeitig öffentliche und alternative Mobilitätsformen gestärkt werden. Dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kommen wir über die Anwendung der städtischen Quotenregelung für den anteiligen geförderten Wohnungsbau nach, die im vorliegenden Quartier rund 740 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen verbindlich vorgibt.



Modelle für die Zukunft

Interview mit Britta Walther, Leiterin Stab Wohnen, zu beispielhaften Wohnbauplanungen und -projekten in Nürnberg

Die bisher realisierten geförderten Wohnprojekte haben teilweise experimentellen Charakter. Unterschiedliche Wohnformen mit flexiblen Wohnungsgrößen und vielfältigen Serviceangeboten gewinnen an Bedeutung. Wie bewerten Sie aus Sicht des Stabs Wohnen, der außer für die Grundlagenarbeit der Wohnungspolitik auch für die Bewilligung der Wohnraumförderung zuständig ist, den Stellenwert dieser Modellprojekte in Bezug auf zukünftige Planungen?

Die Modellvorhaben des Freistaats im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus dienen dazu, beispielhafte Planungen und Ausführungen für den geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Wir schätzen die Modellvorhaben als innovative Leuchtturmprojekte, die als Blaupause für zukünftige Projekte dienen. Aufgrund der zahlreichen in Nürnberg realisierten Modellvorhaben der letzten Jahre verfügen wir mittlerweile über einen beachtlichen Fundus an realisierten Lösungen, sei es zu Fragen der Bautechnik oder aber zur Weiterentwicklung von Formen des Wohnens und des sozialen Miteinanders. Im aktuellen Modellvorhaben wird der Umgang mit der Klimaveränderung untersucht.

Folgende Modellvorhaben wurden in den letzten Jahren realisiert:



WAL-Dresdner Straße, wbg: 41 geförderte Wohnungen nach Umbau mit einer Gästewohnung und einem Gemeinschaftsraum

- **WAL – Wohnen in allen Lebensphasen:** Es galt, Wohnformen zu entwickeln, die für verschiedene Lebensentwürfe und Lebensabschnitte attraktive Lebensbedingungen bieten und die gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung geeignet sind.
- **IQ – Innerstädtische Wohnquartiere:** Die Aufgabenstellung war, generationenübergreifendes Wohnen mit dem Schwerpunkt „Wohnen für junge Familien im städtischen Umfeld“ attraktiver zu gestalten.
- **EBLW – effizient bauen, leistbar wohnen:** Ziel des Modellvorhabens war es, bauliche Konzepte zu entwickeln, die die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens nicht mit einer Minderung des Wohnwerts beantworten.



IQ-Plauener Straße, wbg: Neubau von 136 Wohneinheiten, von denen 34 gefördert wurden für unterschiedliche Wohnbedürfnisse wie z.B. Wohnen für Alleinerziehende oder auch generationenübergreifendes Wohnen



IQ-Pfälzer Straße, Joseph-Stiftung: Wohnbebauung mit 49 geförderten und einer freifinanzierten Wohnung für Familien mit bis zu vier Kindern mit einem besonderen Freiraumkonzept



EBLW-Neusalzer Straße, wbg: 19 geförderte und 17 freifinanzierte Wohneinheiten, kompakte Baukörper mit dreischaliger Außenhülle und der Möglichkeit zur flexiblen Grundrissgestaltung



EBLW-Heinrich-Held-Straße, St. Gundekar-Werk: 41 geförderte Wohneinheiten für 1 bis 7 Personen-Haushalte, in vorgefertigter Holzbauweise mit Gemeinschaftsraum und einem begrünten Hof

- **Klimaanpassung im Wohnungsbau:** Es sind Wohnanlagen und Wohngebäude mit hoher Aufenthaltsqualität und zukunftsfähigen sowie bezahlbaren Wohnungen zu entwickeln, die praktische und aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive tragbare Lösungen für den Umgang mit den sich verändernden klimatischen Bedingungen aufzeigen.

Viele der neuen geförderten Wohnanlagen sind nicht nur unter sozialen und funktionalen Aspekten herauszuheben, sondern auch in Bezug auf die Gestaltung, die Architektur, die Detailqualität. Wie sichern Sie – trotz engem Kosten- und Terminrahmen – die Architekturqualität der Bauten?

Die Wohnraumförderung stellt Anforderungen an die Planung, was Größen und Ausstattung sowie technische Anforderungen wie die Barrierefreiheit nach DIN und die Kosten angeht. Das stellt sicher, dass die geförderten Wohnungen sehr gut durchdacht und nutzbar sind. Bei größeren Bauvorhaben haben sich Wettbewerbe bewährt, um die überzeugendste Variante aus mehreren Lösungsansätzen zu erhalten. Bei allen Bauvorhaben steht der Stab Wohnen mit seinem Team aus Fachleuten im konstruktiven Austausch mit den Bauherren und Architekten und begleitet die Projekte vom Vorentwurf bis zur Eingabepanung.

Inwieweit prägt die Architektur die Identität der Anlagen?

Die Architektur ist für die Identität der Wohnanlagen ausschlaggebend. Dabei spielt die Qualität von Planung und Ausführung eine wesentliche Rolle, die sich an der Wechselwirkung zwischen einer guten Grundrissgestaltung, der äußeren Hülle und dem Umfeld deutlich zeigt. Das Thema Nachhaltigkeit, bezogen auf die Baumaterialien, den Umgang mit Ressourcen, aber auch mit Energie, kommt dabei ebenfalls zum Tragen. Wobei das wichtigste ist: Die Nutzerinnen und Nutzer fühlen sich in ihrem Zuhause wohl.

Welche Rolle spielt der Freiraum für die Wohnqualität und die städtebauliche Einbindung?

Der Freiraum ist ein maßgeblicher Aspekt des Wohnens. Nur wenn das Wohnumfeld „stimmt“, wird es von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen und genutzt. So ist es beispielsweise wesentlich, ein barrierefreies Wohnumfeld zu schaffen, damit alle davon profitieren. Ganz wichtig ist auch, keine Steinwüsten zu schaffen, sondern einen Freiraum, der mit entsprechender Begrünung mit Pflanzen und Rasenflächen gute Aufenthaltsqualität bietet.

Inwieweit finden Ökologie und Klimaschutz Berücksichtigung bei der Planung?

Der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat den Klimaschutz 2019 zur zentralen Zukunftsaufgabe erklärt. 2020 wurde auf dieser Grundlage der Klimaschutzfahrplan 2020-2030 beschlossen, der bis zum Jahr 2030 ein Treibhausgas-minderungsziel von 60 % und bis zum Jahr 2050 von 95 % gegenüber dem Basisjahr 1990 festlegt. Eines der maßgeblichen Instrumente ist der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung, der die Möglichkeiten für Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung bündelt. Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor.



Sandäcker-Quartier, wbg: Im Rahmen des Modellvorhabens „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ soll durch Maßnahmen in den Bereichen „Gebäude, Freiräume und Wasser“ ein klimaangepasstes Quartier entstehen.

Daten und Fakten zum geförderten Mietwohnungsbau in Nürnberg

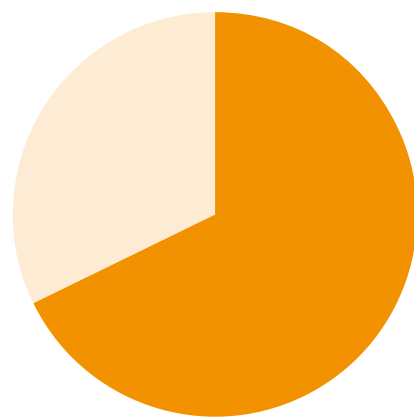
Übersicht über die bewilligten, vollständig oder anteilig geförderten Projekte im Zeitraum 2011 bis 2021

BEWILLIGTE PROJEKTE
2011-2021

Projekte mit
(anteilig)
gefördertem
Wohnraum

49

WOHNUNGEN



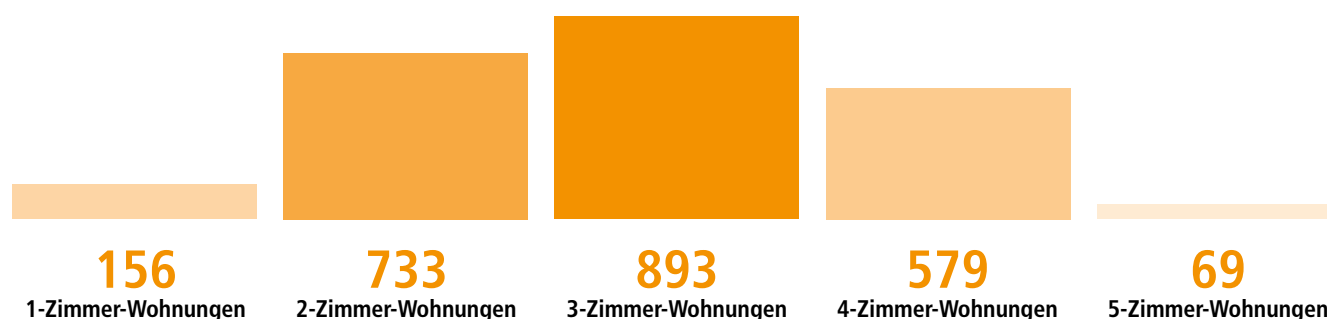
geförderter Anteil
2.430 Wohnungen
von gesamt
3.586 Wohnungen

WOHNFLÄCHE

geförderter Anteil
170.141 m²
von gesamt
265.999 m² Wohnfläche



WOHNUNGSMIX

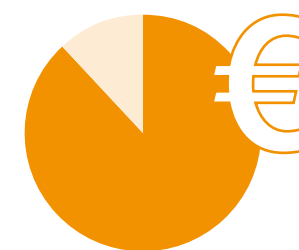


GEFÖRDERTER WOHNRAUM FÜR

7.239 Personen



FÖRDERUNG

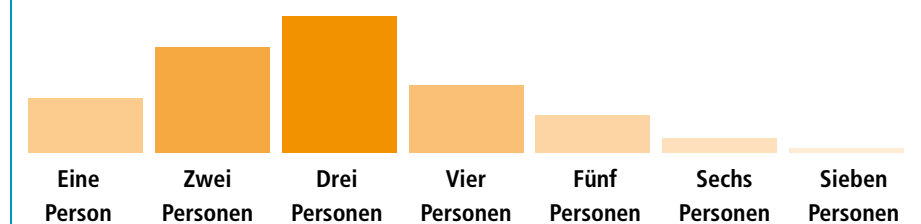


Förderung gesamt
378.077.877 €
(davon 332.694.310 € Darlehen,
45.383.567 € Zuschuss)

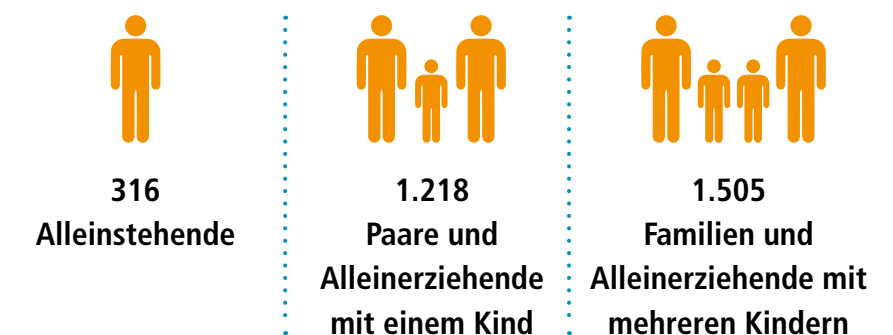
GESAMTKOSTEN

1.012.563.338 €
(davon 605.082.221 €
geförderter Anteil)

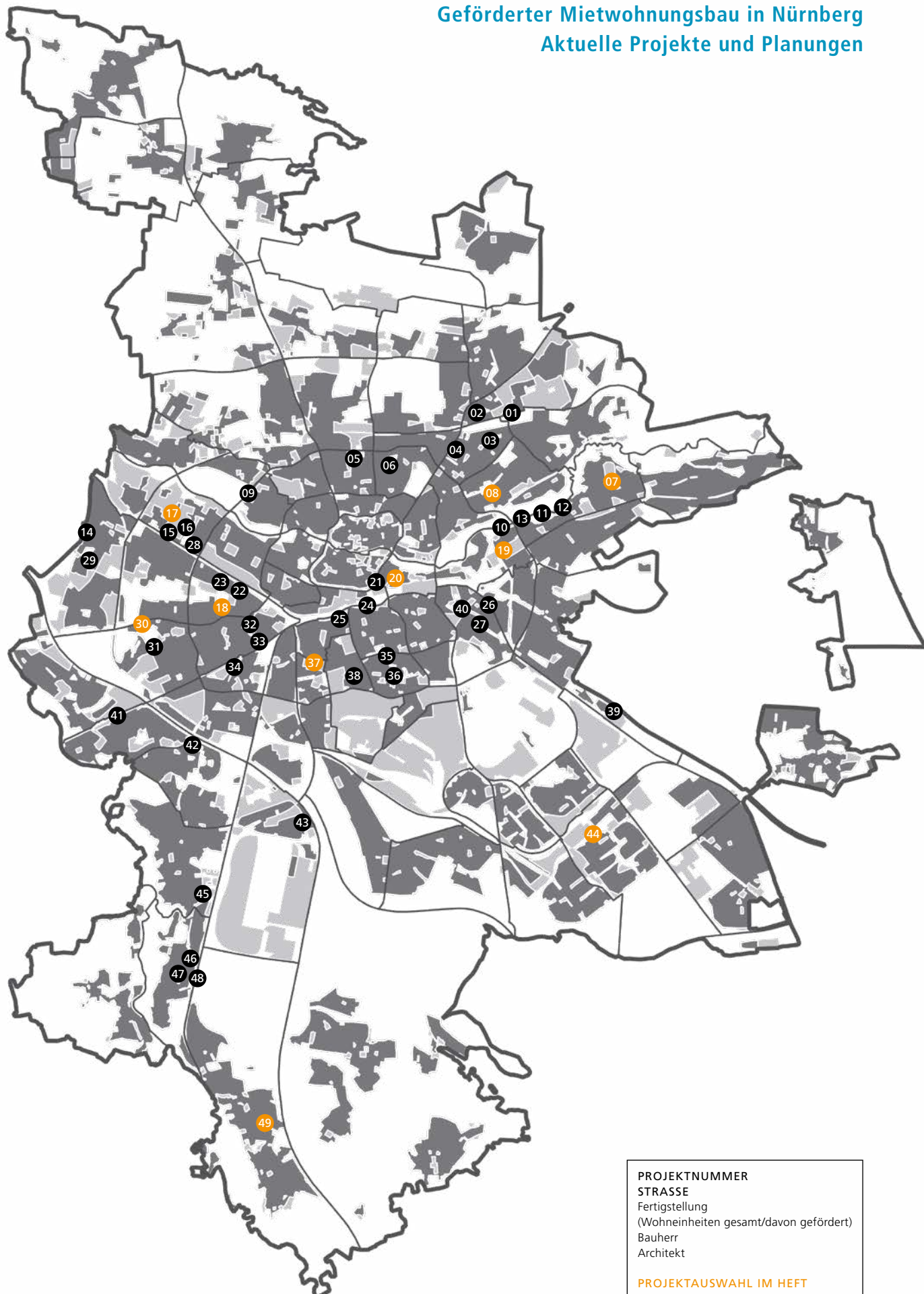
HAUSHALTMIX



BEWOHNERMIX



Geförderter Mietwohnungsbau in Nürnberg Aktuelle Projekte und Planungen



01
KIESLINGSTR. 64-70
2021 (126/40)
Bh: Erlenstegen Carré GmbH & Co. KG
Arch: Hübsch + Harlé Architekten
Stadtplaner Partnergesellschaft

02
AM NORDOSTBAHNHOF 20, 22
2017 (106/40)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten
Gesellschaft mbH

03
PLAUENER STR. 1-7
2015 (50/34)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-
partnerschaft BDA

04
ELBINGER STR. 41-43
2014 (16/16)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-
partnerschaft BDA

05
KREULSTR. 21, 31
2017 (54/48)
Bh: ESW - Evangelisches Siedlungswerk
in Bayern GmbH
Arch: P&P Bau Art GmbH Planungs-
gesellschaft

06
FRIEDENSTR.
2021 (66/36)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

07
LAUFAMHOLZSTR. 85-87
2020 (28/28)
Bh: KIB Gruppe
Arch: Maier.Neuberger.Architekten
GmbH

08
**EUROPAPLATZ 5, 7, 9 / GERTRUD-
KRÜGER-WEG 2, 4, 6, 14, 16 /
FRITZ-HAAS-STR. 1 UND HAUS L**
ab 2022 (378/197)
Bh: GBW Portfolio 3
Arch: Bogevischs Büro Architekten &
Stadtplaner GmbH

09
JOHANNISSTR. 161-169
2017 (74/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Blauwerk Architekten GmbH

10
OSTENDSTR. 85-87
2005 (28/16)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: ING+ARCH Partnerschaft

11
OSTENDSTR. 168 (1.BA)
2021 (14/14)
Bh: Kath. Pfarramt St. Karl Borromäus
Arch: Joseph-Stiftung

12
OSTENDSTR. 172 (2.BA)
2023 (7/7)
Bh: Kath. Pfarramt St. Karl Borromäus
Arch: Joseph-Stiftung

13
OSTENDSTR. (SEETOR)
2022 (97/97)
Bh: Commerz Real AG
Arch: GBI Wohnungsbau GmbH

14
BERNHARDSTR. 8A-8C
2019 (31/31)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

15
WANDERERSTR. 15
2019 (66/65)
Bh: GS Schenk GmbH
Arch: querwärts ARCHITEKT Schreiner
& INNENARCHITEKT Kromer PartGmbH

16
HASSTR. 26-30
2019 (30/30)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Kehrbach Planwerk GmbH & Co. KG

17
**ADAM-KLEIN-STR. 153
(QUELLE BAUFELD D1)**
2021 (14/14)
Bh: vij – Verein für Internationale
Jugendarbeit – Bundesverein e.V.
Arch: ssp Architekten GbR

18
**BERTHA-VON-SUTTNER-STR.
39-47 / ROTHENBURGER STR.
180-190**
2019 (94/24)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Planungsgemeinschaft NWS;
ganzWerk GmbH

19
MARTHASTR. 31-39
2014 (62/17)
Bh: WIN GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten
Gesellschaft mbH

20
**FLASCHENHOFSTR. 6, 6A, 8 /
NEUDÖRDFERSTR. 14, 16 /
MARIENSTR. 17, 19**
2020 (136/136)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Peck.Daam Architekten GmbH

21
**MARIENSTR. 15
FLASCHENHOFSTR. 4**
2020 (35/8)
Bh: WIN GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten
Gesellschaft mbH

22
FUGGERSTR. 29 / ZWEIGSTR.
2022/23 (176/146)
Bh: Allianz ZWK Nürnberg GmbH &
Co. KG
Arch: SP Projektentwicklung Projekt IX
GmbH

23
**FUGGERSTRASSE 31 /
KOLLWITZSTRASSE**
2021 (39/39)
Bh: Schultheiß Projektentwicklung AG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

24
HINTERM BAHNHOF 28
2021 (17/17)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

25
PETER-HENLEIN-STR. 48, 48A
2012 (40/39)
Bh: GBR Peter-Henlein-Straße
Arch: Aigner + Hirschfelder Architekten
Gesamtplanungsgesellschaft

26
NEUMARKTER STR. (1.BA)
2022 (36/36)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Bayer Architekten

27
**NEUMARKTER STR. / PARSBERGER
STR. 12A, 14A (2.+3.BA)**
2022 (35/35)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekten

28
GEORG-HENNCH-STR.21, 31-39
2021 (131/47)
Bh: Volksbau Nürnberg GmbH&Co KG
Arch: Arge GHN 25 Berlin

29
EDUARDSTR.7
2017 (18/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

30
ZÜRICHER STR. 25
2020 (40/40)
Bh: Schultheiß Projektentwicklung AG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

31
**MARCONISTR. /
WALLENSTEINSTR. 81-91**
2016 (36/36)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

32
WEBERSGASSE 21
2023 (50/20)
Bh: ESW – Evangelisches Siedlungswerk
in Bayern GmbH
Arch: dreisterneplus GmbH

33
LILIENSTR. 4
2019 (9/9)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

34
SCHWEINAUER HAUPTSTR. 4
2019 (38/32)
Bh: P&P Immobilien GmbH
Arch: P&P Bau Art GmbH Planungs-
gesellschaft

35
**ZWINGLISTR. 4 /
PILLENREUTHER STR. 97**
2015 (27/27)
Bh: immo fünf GmbH
Arch: Dipl.-Ing. Architekt Michael Schick

36
PILLENREUTHER STR. 130-134
2020 (132/49)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Fabrik*B Architekten

37
PFÄLZERSTR. 3, ST. LUDWIG
2015 (50/49)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

38
SPERLINGSTR. 8,10
2014 (34/34)
Bh: S&K Grundbesitz Sperlingstr. GbR
Arch: Engelhardt Architekten GmbH

39
REGENSBURGER STR.
2024 (381/170)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Behles & Jochimsen Gesellschaft
von Architekten BDA mbH

40
**SCHARRERSTR. / HAINSTR. /
REGENSBURGER STR. (1.BA - HAUS
3-7)**
2023 (95/95)
Bh: C Drei Scharrerstraße GmbH & Co.
KG // KIB Gruppe
Arch: Reinhart + Partner Architekten
und Stadtplaner mbB

41
WÖRNITZSTR. 64
2022 (116/116)
Bh: Allianz ZWK Nürnberg GmbH & Co. KG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

42
**COLMBERGER STR.11,13,15,17,19 /
AM RÖTHENBACHER LANDGRABEN
11,15**
2021 (193/97)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-
partnerschaft BDA

43
DONAISTR. 17-21
2021 (97/97)
Bh: BayernHeim GmbH
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

44
NEUSALZER STR 2-4
2021 (36/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Blauwerk Architekten GmbH

45
**NEUBURGER STR. 47-53
(EHM. GUNDELFINGER STR.)**
2019 (56/56)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-
partnerschaft BDA

46
ALTMÜHLWEG 3-5
2015 (39/39)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

47
DOLLNSTEINER STR.
2023 (60/60)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

48
SOLNHOFENER STR. 30,32
2018 (52/52)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Engelhardt Architekten GmbH

49
HEINRICH-HELD-STR. 5-7
2021 (41/41)
Bh: St. Gundekar-Werk Eichstätt Woh-
nungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Arch: Köppen Rumetsch Architekten
GmbH

Gemeinschaftlich und selbstbestimmt

Mögeldorf, Marthastraße 31-39

Beim Wohnprojekt in der Marthastraße wird die Vision eines generationenübergreifenden, selbstbestimmten Zusammenlebens beispielgebend umgesetzt: In den 62 Wohnungen leben rund 100 Mieterinnen und Mieter aus verschiedenen Nationen, übernehmen Verantwortung und unterstützen sich gegenseitig im täglichen Miteinander. Eine ausgewogene Mischung von Jung und Alt, Familien, Paaren und Singles sorgt dafür, dass alle sich zu Hause fühlen, in die Gemeinschaft eingebunden werden und entsprechende Angebote finden. Das Spektrum der Wohnungsgrundrisse von 1-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende bis zu 5-Zimmer-Wohnungen für größere Familien entspricht der vielfältigen Struktur der Bewohnerschaft.



Lageplan

Die kammartige Bebauung schließt das Quartier zur Marthastraße ab und öffnet sich mit großzügigen Höfen nach Westen.

Bauherr:

WIN GmbH, Nürnberg

Architekten:

Loebermann Bandlow Architekten,
Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

Johannes Henschel
Landschaftsarchitekt BDLA, Schnaittach

Bauzeit: 2012–2014

Wohnfläche: 3.738 qm

geförderter Anteil: 949 qm

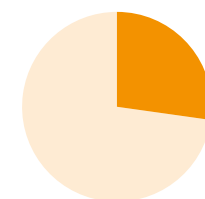
Wohnungen: 62

geförderter Anteil: 17

Gesamtkosten: 13,0 Mio. EUR

geförderter Anteil: 2,2 Mio. EUR

Förderdarlehen: 1,4 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 17 / 62



Eine Besonderheit: Die Auswahl neuer Mieter erfolgt durch die Mietergemeinschaft, nicht durch den Vermieter. Denn nur wenn alle Bewohner die gemeinsame Vision des Wohnprojekts teilen, gibt es eine tragfähige Basis für die Selbstorganisation aller Arbeiten und Freizeitaktivitäten durch die Mietergemeinschaft, Wohngruppen und Arbeitskreise. Zu dem Wohnkonzept gehören Gruppen- und Kreativräume, ein Gästeapartment sowie ein Hausgarten mit Spielplatz. Darüber hinaus ergänzen ein inklusives Kinderzentrum, betrieben von der Lebenshilfe Nürnberg e.V., und ein Tagescafé, das der eigenständige Verein „Alle wirken zusammen e.V.“ übernommen hat, sowie kleine Läden das Angebot, das auch der Nachbarschaft zur Verfügung steht.

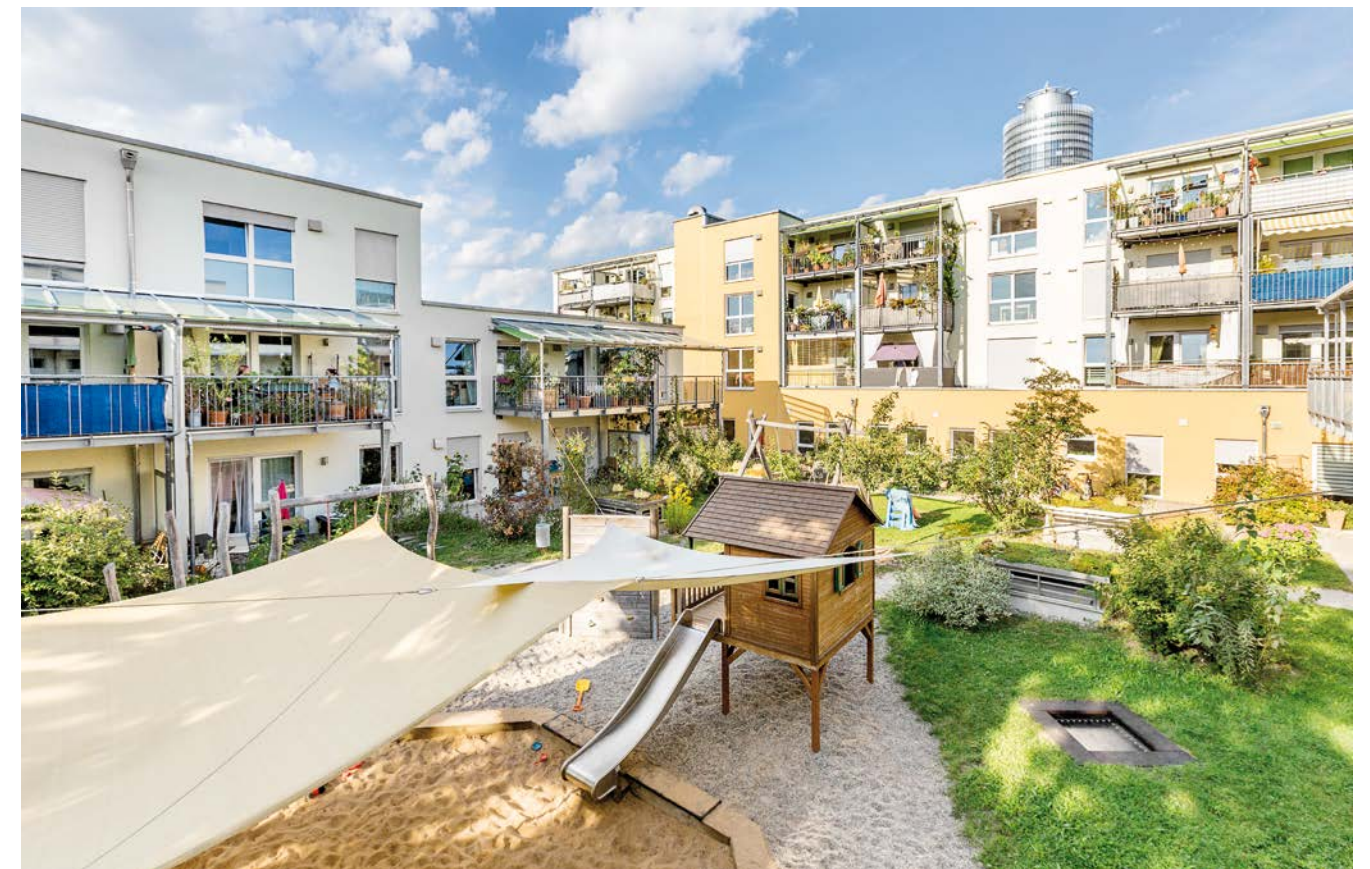
Verkehrstechnisch gut angebunden bietet das vormals industriell genutzte, 7.600 Quadratmeter große Grundstück im Stadtteil Mögeldorf beste Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung der Gesamtkonzeption. Herzstück und Treffpunkt des Quartiers sind die beiden Wohnhöfe, die von der kammartigen Gebäudestruktur umschlossen werden. Die Höfe öffnen sich nach Südwesten und bieten Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten für Jung und Alt. Zum kommunikativen Charakter tragen die zu den Höfen ausgerichteten Balkone und Laubengänge bei. Sie schaffen den Übergang von Privat und Öffentlich, von Rückzug und Gemeinschaft. Eine eigenständige bauliche Einheit bildet das inklusive Kinderzentrum im nordwestlich ausgerichteten Hof.

Während die Fassaden zu den Höfen hin mit den Balkonen, Loggien und Erker lebhaft und offen wirken, bildet der zur Marthastraße ausgerichtete Baukörper mit den horizontal durchlaufenden Brüstungen der vorgestellten Laubengänge einen ruhigen, eher geschlossen wirkenden Abschluss des Quartiers. Ein warmer Gelbton schafft – wie auch in den Höfen – eine farbliche Akzentuierung. Der das Quartier nach Süden abschließende Gebäudeteil ist durch großzügig verglaste, vorspringende Erker lebhafter gegliedert. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Weitere Stellplätze sind oberirdisch neben den Gebäuden angeordnet.



„In der Gesellschaft wächst der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen unter Gleichgesinnten ebenso wie nach einer Nachbarschaft, die familiäre Hilfsstrukturen ersetzen kann. Daher ist es umso wichtiger, ein Projekt wie das der WIN GmbH mit einer staatlichen Förderung zu unterstützen.“

DR. MICHAEL FRAAS,
Wirtschafts- und
Wissenschaftsreferent
der Stadt Nürnberg



Revitalisierung eines Klosterareals

Gibitzenhof, Pfälzerstraße 1-9

Als eines von bayernweit zehn Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ zeigt das Wohnquartier auf dem ehemaligen Klostergelände St. Ludwig innovative Lösungsansätze für ein generationenübergreifendes Wohnen im städtischen Umfeld. Entstanden ist eine offen strukturierte, architektonisch ansprechende und energieeffiziente Wohnanlage mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch soziale Angebote auf dem Areal, wie einem Kindergarten, einer Krippe, einem Pfarr- und Familienzentrum sowie einer Kooperation mit der Caritas.



Lageplan

Durch eine öffentliche Ost-West-gerichtete Erschließungsachse wird das neue Quartier mit der Nachbarschaft vernetzt. Durch die Anordnung der Gebäuderiegel entstehen zwei kommunikative Wohnhöfe mit unterschiedlicher Ausstattung.

Bauherr:

Joseph-Stiftung, Bamberg

Architekten:

Hochbau: Joseph-Stiftung, Bamberg

Landschaftsarchitekten:

ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner,
Freising

Bauzeit: 2013 – 2015

Wohnfläche gesamt: 3.485 qm

geförderter Anteil: 3.380 qm

Wohnungen gesamt: 50

geförderter Anteil: 49

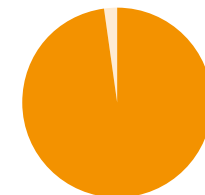
Gesamtkosten: 8,2 Mio EUR

geförderter Anteil: 8,0 Mio EUR

Förderdarlehen: 4,9 Mio EUR

Förderzuschuss: –

Zuschuss IQ-Modellvorhaben: 0,1 Mio EUR



Wohnungen

gefördert 49 / 50



Nach dem Weggang der Franziskaner im Jahr 2006 entschloss sich die Joseph-Stiftung, Bamberg, zu einer Umgestaltung und Revitalisierung des rund fünf Hektar großen kirchlichen Areals.

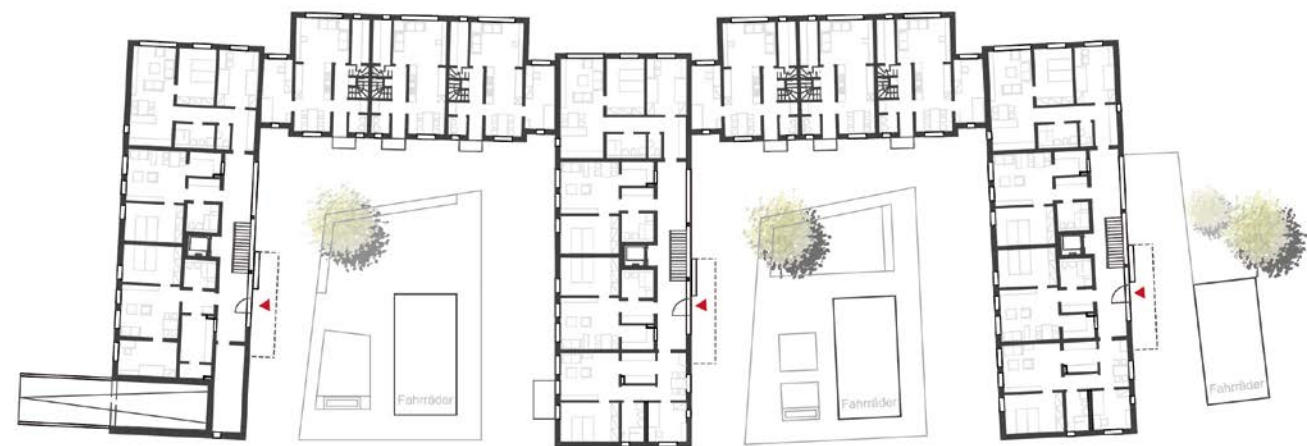
Insgesamt wurden 50 Wohnungen, sechs davon als Reihenhäuser, realisiert. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen von zwei bis sechs Zimmern eignen sich für Paare, Senioren und Familien. Mit einem hohen Anteil von barrierefreien Wohnungen, einer rollstuhlge-rechten Wohnung sowie der vollständig barrierefreien Erschließung der Anlage wird der Anspruch, Wohnraum auch für körperlich beeinträchtigte Personen zu schaffen, umgesetzt.

Durch die öffentliche, Ost-West-gerichtete Erschließungsachse gelingt es, das neue Quartier mit der Nachbarschaft zu vernetzen. Als Spielstraße ist sie für das angrenzende Viertel und die Bewohner eine attraktive alternative Verbindung abseits der umgebenden vielbefahrenen Straßen. Zwei an die Erschließungsachse angelagerte Wohnhöfe tragen durch ihre unterschiedliche Ausstattung und Bepflanzung zur Orientierung und Identifikation bei.

Die gesamte Anlage ist autofrei, Stellplätze wurden in einer Tiefgarage untergebracht. So bleibt zwischen den zur Spielstraße offenen Gebäuderiegeln Platz für Freiräume und Begegnung.

Die einladend gestalteten grünen Höfe und Spielflächen fördern die Kommunikation und gute Nachbarschaften. Für eine positive Energiebilanz wurden großflächig Solaranlagen auf den Dächern angebracht.

Das neue Quartier wurde 2016 mit einem Sonderpreis im Rahmen des Deutschen Städtebaupreises ausgezeichnet. In der Begründung wird der soziale Aspekt und die vielfältige, konfliktfreie Nutzung des Kirchenareals herausgestellt. Im gleichen Jahr erhielt die Wohnanlage das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“.



Grundriss EG



„Ein weiteres Mal investiert die Joseph-Stiftung in den Bau bezahlbarer Mietwohnungen. Sie trägt damit zur Abhilfe auf dem angespannten Nürnberger Wohnungsmarkt bei. Ich möchte, dass sich andere Wohnungsunternehmen hieran ein Beispiel nehmen und sich verstärkt im geförderten Wohnungsbau engagieren.“

DR. MICHAEL FRAAS,
Wirtschafts- und Wissenschafts-
referent der Stadt Nürnberg



Weit mehr als ein Dach über dem Kopf

Sündersbühl, Bertha-von-Suttner-Straße 41-47 / Rothenburger Straße 180a-190

Selbstbewusst ergänzt das Quartier „Neues Wohnen Sündersbühl“ den Stadtteil im Nürnberger Nordwesten. Nicht nur durch seine prägnante Architektur sticht das Projekt hervor. Beispielgebend ist auch das Konzept, zeitgemäße Angebote für unterschiedliche Bedürfnisse und Bevölkerungsgruppen zu schaffen: Generationsübergreifend und inklusiv, flexibel und bezahlbar, umweltgerecht und urban. Nachdem eine Sanierung der bestehenden Wohnbebauung aus den 1950er Jahren wirtschaftlich nicht vertretbar war, wurde mit einem Planungsgutachten die Grundlage für die Neubebauung des Areals in einer Mischung aus insgesamt 92 teils freifinanzierten, teils geförderten Wohnungen gelegt. Als beispielgebendes Projekt im kostengünstigen, sozial ambitionierten Wohnungsbau wurde das Quartier „Neues Wohnen Sündersbühl“ mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2020“ ausgezeichnet.



Lageplan

Ein Hof bildet das Zentrum der Anlage und dient als Treffpunkt. Die nach außen geradlinigen Gebäuderiegel zeichnen Wegebeziehungen nach und schaffen so neue räumliche Verbindungen in die angrenzenden Quartiere.

Bauherr:

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Architekten:

SRAP Sedlak Rissland Architekten,
Nürnberg und GP Wirth Architekten, Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

Thiele LandschaftsArchitekten GmbH,
Schwabach

Bauzeit: 2016 – 2018

Wohnfläche gesamt: 7.091 qm

geförderter Anteil: 1.716 qm

Wohnungen gesamt: 94

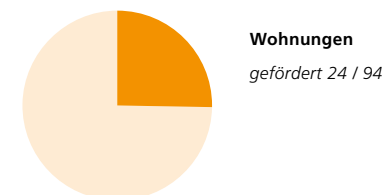
geförderter Anteil: 24

Gesamtkosten: 26,2 Mio. EUR

geförderter Anteil: 5,4 Mio. EUR

Förderdarlehen: 2,6 Mio. EUR

Förderzuschuss: 0,3 Mio. EUR

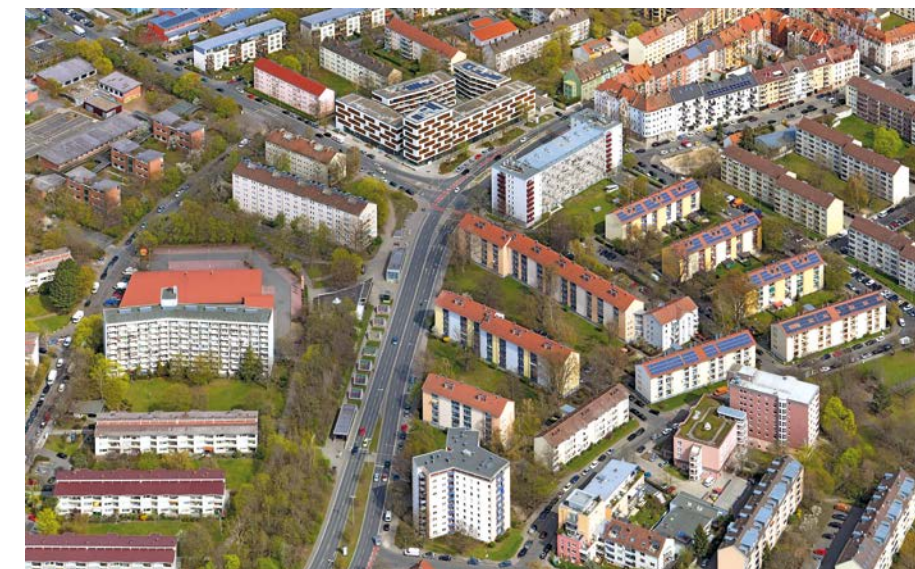
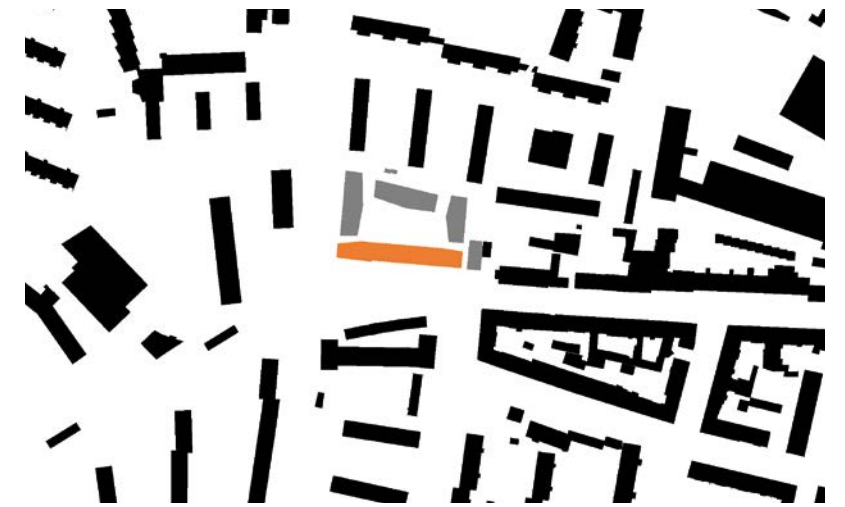


Fünfgeschossige, die Dimensionen der Umgebung aufnehmende Bauvolumina gruppieren sich um einen geschützten, dennoch offenen Innenhof. Sie vermitteln zwischen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im Osten Richtung Stadtmitte und der Zeilenbebauung im Westen. Dazu trägt auch die Fassadengliederung bei: Zueinander versetzt angeordnete Holzelemente rahmen die straßenseitigen Fenster und verbinden diese zu einer gestalterischen Einheit. Bei den Balkonen sorgen hölzerne Schiebeläden für Sonnen- und Sichtschutz.

Der Hof bildet das Zentrum der Anlage und dient den Anwohnerinnen und Anwohnern mit Spiel- und Erholungsflächen als Treffpunkt. Während die

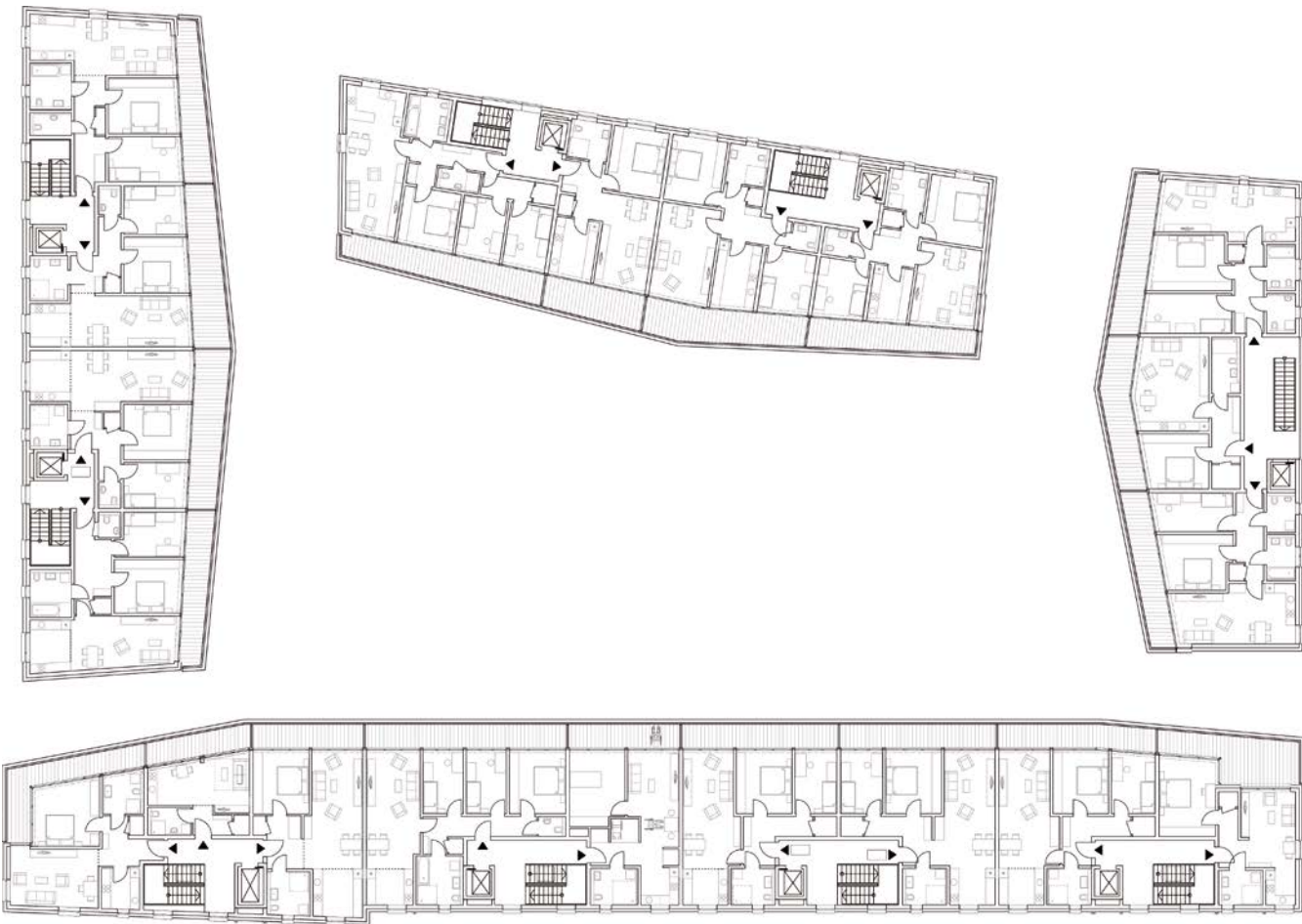
Gebäude nach außen hin geradlinig sind, verlieren sie im Hofbereich ihre rechtwinklige Strenge, zeichnen mit den Außenkanten Wegebeziehungen nach und schaffen so neue räumliche Verbindungen in die angrenzenden Quartiere. Markant ist die Eckbebauung im Kreuzungsbereich der verkehrsreichen Hauptstraßen, die den südöstlichen Auftakt der Wohnanlage bildet. Der achtgeschossige Turm in Sichtweite zur U-Bahn-Station „Sündersbühl“ stellt ein identitätsstiftendes Signal für den Stadtteil dar. In den Erdgeschosszonen der beiden die Bertha-von-Suttner-Straße sowie die Rothenburger Straße flankierenden Gebäude sind Serviceeinrichtungen und Einrichtungen der Nahversorgung angeordnet.

Die Grundrisse der barrierefreien, zum Teil rollstuhlgerechten Wohneinheiten eröffnen Optionen bei der Anpassung an Lebenszyklen und demografische Entwicklungen. Die über die Geschosse hinweg modulare Anordnung begünstigt zudem die Baukosten: In den Wohnungen der straßenseitigen Baukörper sind die Aufenthaltsräume zum ruhigen Hof hin orientiert, die Funktionsräume wirken als Lärmschuttpuffer zur Straße. Die Wohnungen in den beiden von der Straße abgewandten Baukörpern sind süd- bzw. westorientiert. Sämtliche Küchen und Bäder sind natürlich belichtet. Alle Wohnungen haben Balkone oder ebenerdige Terrassen.



„Der neue Stadtbaustein trägt auf überzeugende Art und Weise dem sozialen Anspruch an ein generationenübergreifendes, altersgemischtes neues Wohngebiet mit bezahlbarem Wohnraum Rechnung. Er setzt Maßstäbe im kostengünstigen, sozial ambitionierten Wohnungsbau – nicht nur in Nürnberg.“

BEURTEILUNG DER JURY
ZUM BAUHERRENPREIS 2020



Grundriss EG

Bestens integriert

Eberhardshof, Adam-Klein-Straße 153 / Hasstraße 26-30 / Wandererstraße 15

Der ehemals industriell und insbesondere durch das Versandhaus Quelle und die AEG geprägte Stadtteil Eberhardshof im Nürnberger Westen wandelt sich in eine nachgefragte Wohngegend mit mehr Grünflächen und hoher Lebensqualität. Einen großen Anteil an dieser Entwicklung hat auch die Bebauung der Flächen des ehemaligen Quelle-Parkplatzes. Auf dem Areal sind insgesamt rund 361 Wohnungen mit attraktiven Außenanlagen und intensiv begrünten Innenhöfen entstanden, 183 Eigentumswohnungen sowie 178 Mietwohnungen. 109 der Mietwohnungen sind gefördert. Ein ausgewogener Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen einerseits und eine Durchmischung mit freifinanzierten und geförderten Wohnungen zur Miete und als Wohneigentum andererseits sind Garant für eine zukunftsfähige, sozial ausgewogene Entwicklung des neuen Stadtbausteins.



Lageplan

Die Gebäude mit den geförderten Wohnungen fügen sich sowohl gestalterisch als auch in Bezug auf gemeinschaftliche Nutzungen selbstverständlich in die Gesamtkonzeption ein.



Eigentümer:

Joseph-Stiftung, Bamberg

ADAM-KLEIN-STRASSE

Bauherr:

GS Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH

Architekten:

ssp Architekten, Erlangen

Landschaftsarchitekten:

Kehrbach Planwerk,
Schwabach

HASSTRASSE

Bauherr:

Joseph-Stiftung, Bamberg

Architekten:

Kehrbach Planwerk, Schwabach

A3 Architektengesellschaft, Regensburg

Landschaftsarchitekten:

Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg

WANDERERSTRASSE

Bauherr:

GS Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH

Architekten:

querwärts ARCHITEKTEN, Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

adlerolesch LANDSCHAFTSARCHITEKTEN,
Nürnberg

Bauzeit: 2017 - 2021

Wohnfläche gesamt: 10.561 qm

geförderter Anteil: 6.921 qm

Wohnungen gesamt: 178

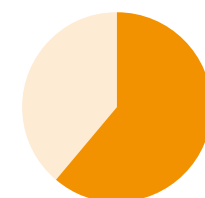
geförderter Anteil: 109

Gesamtkosten: 37,8 Mio. EUR

geförderter Anteil: 21,8 Mio. EUR

Förderdarlehen: 12,4 Mio. EUR

Förderzuschuss: 2,1 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 109 / 178



Das rund zwei Hektar große Gelände ist Teil des Stadterneuerungsgebiets West der Stadt Nürnberg. Dadurch verfügte die Stadt Nürnberg über ein Vorkaufsrecht der Grundstücke zur Sicherung städtebaulicher Ziele. Der Bauherr machte von einer Abwendungsvereinbarung Gebrauch und einigte sich mit der Stadt unter anderem über einen Anteil geförderten Wohnungsbaus. Dies war die Grundlage für die Entwicklung des Baugebietes in drei Teilbereichen durch einen Generalübernehmer, der für die Projektentwicklung, Planung und Bauausführung der Objekte verantwortlich war, bevor die Objekte unmittelbar nach der Realisierung zur erstmaligen Belegung an die Joseph-Stiftung, Bamberg, gingen.

Der Neubau an der Hasstraße bildet den östlichen Abschluss zum 1. Bauabschnitt der Quartiersentwicklung „Eberhardshöfe“. Die 30 geförderten 3- und 4-Zimmer-Wohnungen werden

über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen und öffnen sich mit einem Balkon oder einer Terrasse zum großzügigen, von den Eigentumswohnungen ebenfalls genutzten Innenhof. Diese zentrale, großzügig gestaltete Fläche gliedert sich in Zonen zur privaten Nutzung, in halböffentliche und öffentliche Bereiche.

Der Neubau an der Adam-Klein-Straße mit 14 Wohnungen wurde in den 2. Bauabschnitt der Eberhardshöfe integriert. Den südlichen Abschluss des Quartiers bildet die Blockrandbebauung entlang der Wandererstraße mit 66 Wohnungen, von denen eine freifinanziert ist. Das 5-geschossige Gebäude mit Seitenflügel wird über einen Laubengang im Norden erschlossen. Die horizontale Gliederung der durchlaufenden Brüstungen wird durch versetzt angeordnete, perforierte Metallpaneele aufgelockert, gleichzeitig tragen diese zum Lärmschutz bei.

Neues Wohnen im historischen Stadtgefüge

Marienvorstadt, Flaschenhofstraße 6-8a / Neudörfer Straße 14-16 / Marienstraße 17-19

Vom ehemaligen Behördenparkplatz zum beispielgebenden Wohnprojekt: Die Bebauung des 6.000 m² großen Grundstücks - nur wenige Minuten von der Innenstadt und dem Hauptbahnhof entfernt - zeigt, welche Potenziale in der Bebauung von innerstädtischen Brachflächen liegen. Auf Grundlage eines Realisierungswettbewerbs entstand in zentraler Lage ein Quartier mit bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Die Blockrandbebauung ist durch Vor- und Rücksprünge in einzelne Häuser gegliedert und fügt sich so als neues Passstück selbstverständlich in das historische Stadtgefüge ein.



Lageplan

Zwei L-förmige Baukörper bilden eine Blockrandbebauung, damit fügt sich das neue Quartier harmonisch in das historische Umfeld ein. Zwei Punkthäuser ergänzen das Ensemble im rückwärtigen Hofbereich.

Bauherr:

Siedlungswerk Nürnberg

Architekten:

Peck.Daam Architekten GmbH, München

Landschaftsarchitekten:

graber huber lipp landschaftsarchitekten und
stadtplaner partnerschaft mbh, Freising

Bauzeit: 2017 – 2020

Wohnungen gesamt: 136

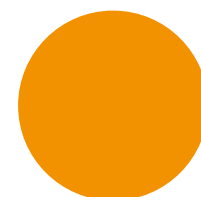
Wohnfläche gefördert: 9.074 m²

Wohnungen gefördert: 136

Gesamtkosten: 34,7 Mio. EUR

Förderdarlehen: 11,1 Mio. EUR

Förderzuschuss: 4,6 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 136 / 136



Die Traufhöhen der angrenzenden Bauten werden aufgenommen und fortgeführt. Zum öffentlichen Raum hin sind im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten untergebracht. Die darüberliegenden Wohnungen werden durch zurückgesetzte Treppenträume erschlossen, denen jeweils zur Straße ein kleiner grüner Vorhof zugeordnet ist. So entstehen individuelle, identitätsstiftende Adressen.

Der Mix aus 136 barrierefreie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen wird unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen

gerecht. Alle Wohnungen haben – je nach Lage im Gebäude – einen Mietergarten, Balkon oder eine Dachterrasse. Der geschützte, ruhige Innenhof bietet Platz für Gemeinschaft und Spiel.

Das Projekt in der Flaschenhofstraße ist das dritte Projekt des Siedlungswerks Nürnberg im geförderten Wohnungsbau, bei dem die „mittelbare Belegung“ Anwendung findet. Dabei wird der Neubau von Mietwohnungen gefördert, ohne dass diese mit Bindungen versehen werden. Das Siedlungswerk kann die

Neubauwohnungen auf diese Weise „frei“ vermieten, das heißt ohne Belegungs- und Mietpreisbindungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Im Gegenzug dazu stellt das Unternehmen Wohnungen aus dem Bestand als Ersatzwohnungen zur Verfügung und vergibt diese an Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein zu Mieten, die dem geförderten Wohnungsbau entsprechen.

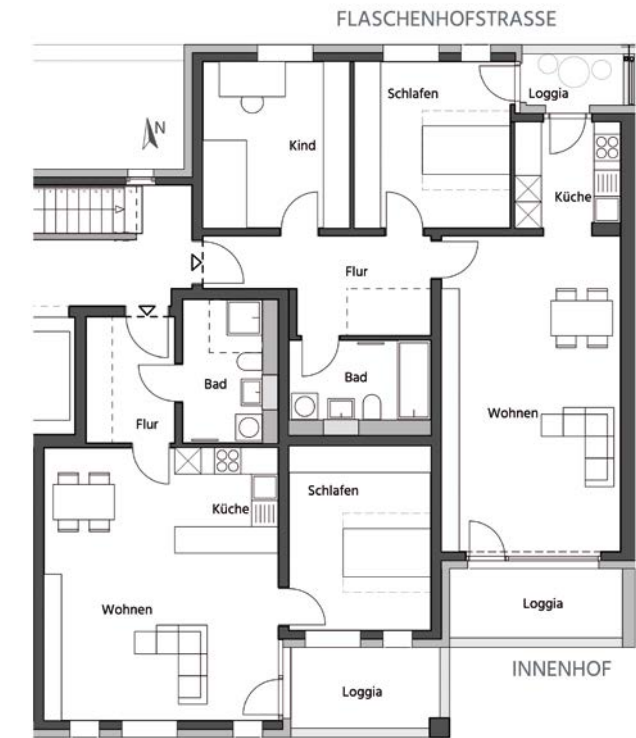


Grundriss EG



„Die Arbeit überzeugt durch ihre klare städtebauliche Haltung. Ganz unaufgeregt und konsequent wird der Blockrand geschlossen, ein feiner Rhythmus der Struktur gliedert die Bebauung über die Länge. Die Neubebauung schließt jeweils an alte Brandwände der Nachbarbebauung an, sodass keinerlei ‚Wunden‘ bleiben ... Dem Wohnen in der Stadt wird ein stimmiger neuer Rahmen gegeben.“

BEURTEILUNG DES PREIS-GERICHTS AUS DEM WETTBEWERBSVERFAHREN



Beispiel Grundrisse 2- und 3-Zimmerwohnung



Sicheres und selbstbestimmtes Wohnen

Mögeldorf, Laufamholzstraße 85-87

Selbstbestimmt leben, auch mit Einschränkungen und im Alter, das ist der Wunsch der meisten Menschen. Die 2021 fertiggestellte Wohnanlage kommt diesem Wunsch mit modernen barrierefreien Wohnungen und einem umfangreichen Angebot an Serviceleistungen entgegen. Das Quartier umfasst insgesamt neben 82 Eigentumswohnungen 18 geförderte Mietwohnungen sowie eine Wohngruppe und ein Quartierscafé im rückwärtigen Bereich. Durch ein ergänzendes Serviceangebot wird die individuelle Lebensgestaltung unterstützt und größtmögliche Sicherheit gewährleistet. Ergänzt durch ambulante Dienste im Pflegefall ist die Versorgungs- und Betreuungsstruktur sehr gut auch für Menschen mit Einschränkungen geeignet.



Lageplan

Das gesamte Ensemble umfasst eine L-förmige Blockrandbebauung sowie zwei im Hofbereich angeordnete Punkthäuser. Der Baukörper mit den geförderten Wohnungen zur Laufamholzstraße wird durch Vor- und Rücksprünge sowie verglaste Loggien gegliedert.

Bauherr:

KIB Wohnungsbau GmbH, Nürnberg

Eigentümer Haus Nr. 85:

Evangelischer Gemeindeverein Nürnberg-Mögeldorf gGmbH

Eigentümer Haus Nr. 87:

Baugenossenschaft Selbsthilfe e.G., Nürnberg

Architekten:

Maier.Neuberger.Architekten, München

Landschaftsarchitekten:

Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg

Bauzeit: 2018 – 2020

Wohnungen gesamt: 18 sowie eine Wohngruppe

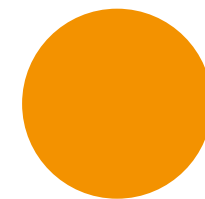
Wohnfläche gefördert: 1.474 qm

Wohnungen gefördert: 18 sowie 1 Wohngruppe mit 10 Plätzen

Gesamtkosten: 4,7 Mio. EUR

Förderdarlehen: 2,5 Mio. EUR

Förderzuschuss: 0,4 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 19 / 19

In die Blockrandbebauung an der Langseestraße und der Laufamholzstraße sind verschiedene Wohnformen integriert. Je nach Lebenssituation können die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnungen individuelle Serviceleistungen vereinbaren. Ein Quartierscafé der Diakonie steht der gesamten Nachbarschaft offen und bildet das kommunikative Zentrum der Anlage. Eine integrative Wohngemeinschaft mit zehn Zimmern für Studierende und Menschen mit Behinderung, die von der Lebenshilfe Nürnberg betrieben wird, wurde als „Besondere Wohnform“ gefördert. Die Studierenden leisten in der Wohngemeinschaft Betreuungsarbeit, zudem kümmert sich eine hauptamtliche

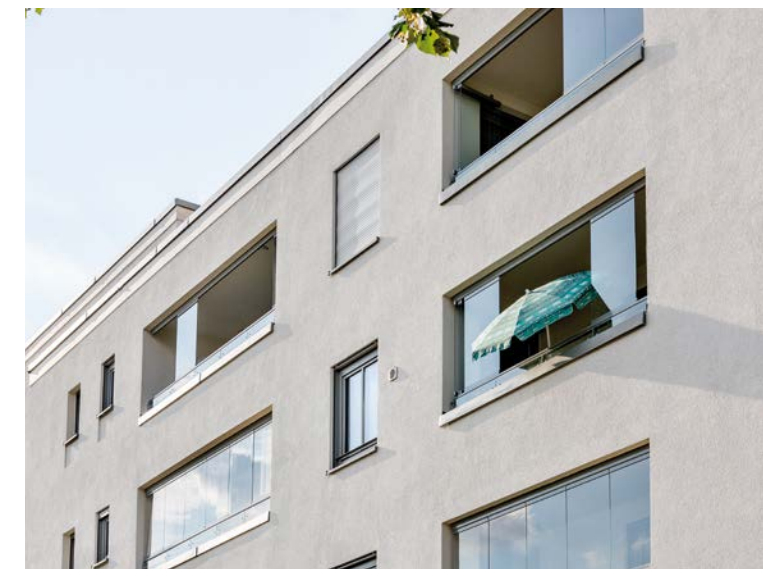
Kraft um koordinierende Aufgaben. Das Haus Nummer 87 mit 18 geförderten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bildet den Abschluss der Wohnanlage an der Laufamholzstraße.

Der Baukörper wird zur Laufamholzstraße durch Vor- und Rücksprünge sowie großzügige verglaste Loggien gegliedert. Eingänge und soziale Einrichtungen liegen zurückgesetzt hinter einer schützenden Arkade. Die darüberliegenden Loggien erweitern nicht nur den Wohnraum um einen flexibel nutzbaren Außenraum, sondern schaffen gleichzeitig den erforderlichen Lärmschutz. Zum rückwärtigen begrünten Hof hin öffnen sich die Wohnungen

mit großen Balkonen, die Erdgeschosswohnungen haben einen direkten Zugang ins Freie.

Quotenregelung

Der geförderte Anteil der Wohnungen entstand auf Basis der Quotenregelung nach Baulandbeschluss. Gemäß Stadtratsbeschluss gilt die Quotenregelung bei Planungen ab einer bestimmten Größe und für den Fall, dass zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Sie gibt vor, dass bei Wohnbauvorhaben anteilig geförderter Wohnraum zu errichten ist.



„Dem Konzept der von der Lebenshilfe Nürnberg betriebenen integrativen Wohngemeinschaft liegt ein fundamentaler Wandel im Denken zugrunde. Der Betreuer ist der Assistent der Bewohnerinnen und Bewohner, nicht der Bestimmer.“

DETLEF RINDT-ERMER,
stellvertretender Geschäftsführer der Lebenshilfe
Nürnberg



Grundriss EG

Solidarisch, sozial, bunt

Großreuth bei Schweinau, Züricher Straße 25

Modern ausgestattet, zentral gelegen und eingebettet in ein neues Quartier, bieten die 40 Stadtwohnungen Menschen, die wenig verdienen oder aufgrund ihres sozialen Hintergrundes keine Chancen am Nürnberger Wohnungsmarkt haben, ein neues Zuhause. Das Wohnprojekt trägt dazu bei, das Stadtquartier an der Züricher Straße solidarisch und sozial bunt zu durchmischen. Ermöglicht wurde das Projekt unter anderem durch die flexibel ausgestaltete Bayerische Wohnraumförderung, in deren Rahmen „besondere Wohnformen“ individuell unterstützt werden.



Lageplan

Die Ost-West-ausgerichtete Zeilenbebauung wird durch einen Versprung des Gebäudes gegliedert.



Bauherr:

Schultheiß Projektentwicklung AG, Nürnberg

Eigentümer:

Stadtmission Nürnberg e.V.

Architekten:

Schultheiß Projektentwicklung AG,
Nürnberg

Bauzeit: 2019 – 2020

Wohnungen gesamt: 40

Wohnfläche gefördert: 1.873 qm

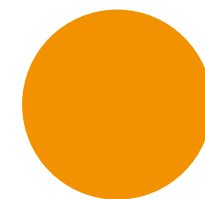
Wohnungen gefördert: 40

Gesamtkosten: 6,9 Mio. EUR

geförderter Anteil: 6,7 Mio. EUR

Förderdarlehen: 3,5 Mio. EUR

Förderzuschuss: 0,6 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 40 / 40



Realisiert wurde hier ein auf Gemeinschaft ausgerichtetes Wohnkonzept für Menschen mit Hilfebedarf. Die 1- bis 3-Zimmer-Apartments, die die Stadtmission vor dem Erstbezug erworben hat, werden ausschließlich nach sozialen, gemeinwohlorientierten Kriterien vermietet: In der Hälfte der Apartments wohnen Menschen aus den ambulanten und stationären Reha- und Übergangseinrichtungen der Stadtmission. Die weiteren Wohnungen stehen für Mitarbeitende und Auszubildende aus der Diakonie sowie Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Die Ost-West-ausgerichtete Zeilenbebauung wird durch einen

Versprung des Gebäudes maßstäblich gegliedert. Kommunikative Laubengänge erschließen die Wohnungen auf der Ostseite und setzen einen farbigen Akzent in der hellen Putzfassade. Nach Westen öffnen sich die Wohnungen mit großzügigen Loggien und erweitern diese so um einen privaten Freiraum. Ergänzt wird das Wohnangebot durch vier große Gemeinschaftsräume mit vielfältigen Nutzungsoptionen. Durch die teilweise Unterkellerung der Gebäude ist jeder Wohnung ein individueller Abstellraum zugeordnet. Der Verzicht auf eine Tiefgarage trägt zur Reduzierung der Bau- und Betriebskosten bei.

„Mit einer Wohnung in der Züricher Straße machen Klienten, die sich selbst lange als Hilfeempfänger erlebt haben, einen weiteren Schritt raus aus prekären Lebensverhältnissen.“

Matthias Ewelt, Vorstand
Stadtmission Nürnberg

Ein neuer Mittelpunkt für den Stadtteil

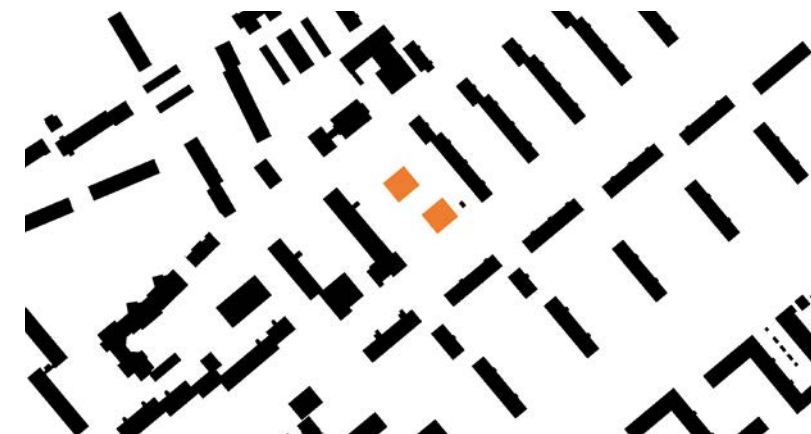
Langwasser, Neusalzer Straße 2-4

Der Neubau an der Neusalzer Straße ist ein wichtiger Taktgeber für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Langwasser. Neben den Sanierungen des Gebäudebestandes aus den 1960er Jahren ist die qualitätvolle Nachverdichtung ein wichtiger Beitrag zu einer funktionalen und zukunftsorientierten Aufwertung des Quartiers. So wurde mit dem Ensemble nicht nur das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Nürnberg verbessert, sondern darüber hinaus ein attraktiver Mittelpunkt für den Stadtteil geschaffen.



Lageplan

Durch die Situierung der beiden leicht versetzt angeordneten Punkthäuser ergibt sich ein großzügiger Vorplatz als Treffpunkt und Kommunikationsort.



Bauherr:

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Architekten:

BLAUWERK Architekten, München

tobiasweigel architektur, Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

grabner huber lipp Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Freising

Bauzeit: 2019 – 2021

Wohnfläche gesamt: 2.308 qm

geförderter Anteil: 1.160 qm

Wohnungen gesamt: 36

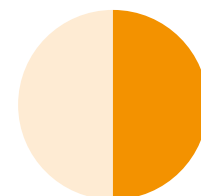
geförderter Anteil: 18

Gesamtkosten: 10,9 Mio EUR

geförderter Anteil: 4,5 Mio EUR

Förderdarlehen: 2,5 Mio EUR

Förderzuschuss: 0,3 Mio EUR



Wohnungen

gefördert 18 / 36

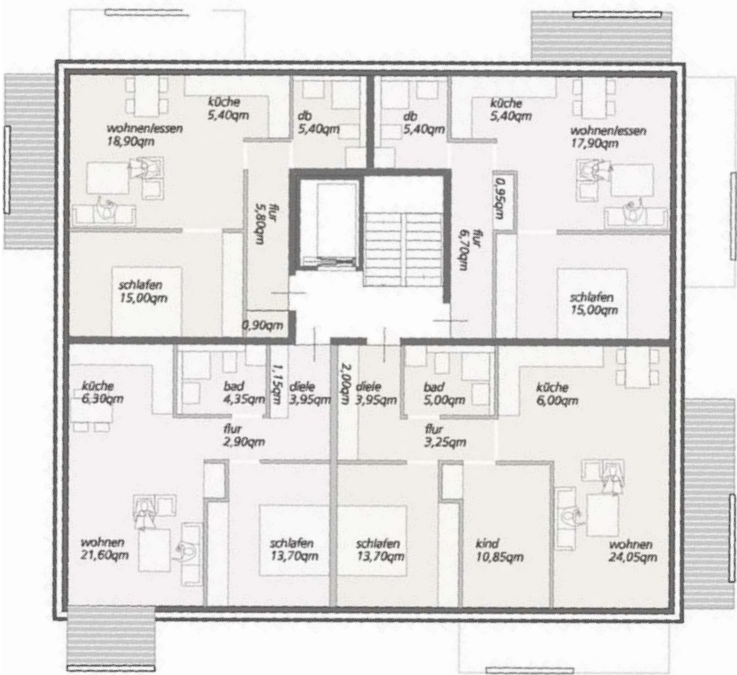


Das Projekt entstand im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistungsfähig wohnen“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr. Eingebettet in Bestandsbauten der wbg aus den 1960er Jahren entstanden 36 Wohnungen, die Hälfte davon gefördert, in zwei leicht versetzt angeordneten Punkthäusern.

Die kompakten Baukörper sind als Drei- und Vierspanner organisiert und ermöglichen eine flexible Grundrissgestaltung sowie durch ihre Position zueinander sehr gute diagonale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in allen Wohnungen.

Die Höhendifferenzierung der beiden Gebäude sowie die Gliederung der Fassaden mit in unterschiedlichen Grautönen durchgefärbten Betonelementen und auskragenden Balkonen fügt sich in die bestehenden Strukturen des Quartiers ein. Der sich durch die Situierung der Baukörper ergebende großzügige Vorplatz dient nicht nur der Erschließung der Gebäude, sondern ist auch öffentlicher Treffpunkt und Kommunikationsort. Die im Erdgeschoss angeordnete Gewerbeeinheit sowie ein Nachbarschaftstreff tragen zur Belebung bei. Das Wohnangebot wird durch geschützt angeordnete Freiflächen mit generationsübergreifenden Spiel- und Freizeitangeboten ergänzt.

Mit der Kompaktheit der Gebäude, den flexiblen Grundrissen sowie der Fassade, die als dreischalige Außenhülle mit tragender Innenschicht, Wärmedämmung und einer äußeren Betonfertigteilkonstruktion ausgeführt wurde, ist ein sehr überzeugender Beitrag zum Modellvorhaben „effizient bauen, leistungsfähig wohnen“ gelungen.



Grundriss 2. OG (Haus a)



Nachhaltig und zukunftsweisend

Katzwang, Heinrich-Held-Straße 5-7 / Hans-Christoph-Seebohm-Straße 6

Günstigen und gleichzeitig ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnraum schaffen: Der Anspruch des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ wurde mit der neuen Wohnbebauung an der Heinrich-Held-Straße beispielgebend umgesetzt. Auf einer ehemaligen Brachfläche in Nürnberg-Katzwang entstanden 41 geförderte, barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe. Durch kompakte Grundrisse und Treppenhäuser, eine Reduzierung der Verkehrsflächen und einen hohen Grad an Vorfertigung wurden Kosten gespart, ohne dabei die Wohnqualität zu beeinträchtigen. Durch den Einsatz von Holz als Baustoff und eine flächensparende Bauweise ist das Projekt darüber hinaus zukunftsweisend in Bezug auf die Nachhaltigkeit.



Lageplan

Drei zwei- bis dreigeschossige Häuser umschließen U-förmig einen begrünten Innenhof als zentralem Treffpunkt.

Bauherr:

St. Gundekar Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Architekten:

Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart

Bauzeit: 2019 – 2021

Wohnungen gesamt: 41

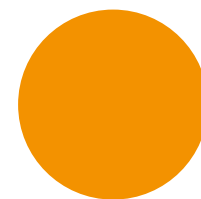
Wohnfläche gefördert: 2.985 qm

Wohnungen gefördert: 41

Gesamtkosten: 11,8 Mio EUR

Förderdarlehen: 5,7 Mio EUR

Förderzuschuss: 0,9 Mio EUR



Wohnungen
gefördert 41 / 41



Die Wohnanlage integriert sich durch Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper selbstverständlich in das umgebende Quartier: Drei zwei- und dreigeschossige Baukörper umschließen einen großzügigen Hofbereich, der mit einem Gemeinschaftsraum, überdachten Außenbereichen sowie privaten Gartenzonen das grüne, gemeinschaftliche Zentrum der Anlage bildet. Eine offene Durchwegung verknüpft die Wohnanlage mit der Nachbarschaft.

Die Holzfassade mit ihren sorgfältigen und materialgerechten Details trägt zu dem hochwertigen, sympathischen Gesamtbild der Anlage wesentlich bei. Durch den Holzsystembau mit weitspannenden Holz-Beton-Verbunddecken, die auf Massivholz-Trennwänden aufliegen, ergeben sich flexibel anpassbare Grundrisse für ein Zuhause in allen

Lebensphasen. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind überwiegend über Laubengänge zugänglich. Teilweise als zweigeschossige Maisonette-Typen ausgebildet, sind sie für Singles, Paare und Familien gleichermaßen geeignet.

„Das Projekt des St. Gundekar Werks zeigt, dass man die Kosten klein halten und trotzdem hochwertig und nachhaltig planen und bauen kann. Ich freue mich, dass hier nun 41 Wohnungen zu bezahlbaren Mieten entstehen, die neben den sonstigen Förderleistungen des Freistaats dazu beitragen, den Nürnberger Wohnungsmarkt ein Stück weit zu entlasten.“

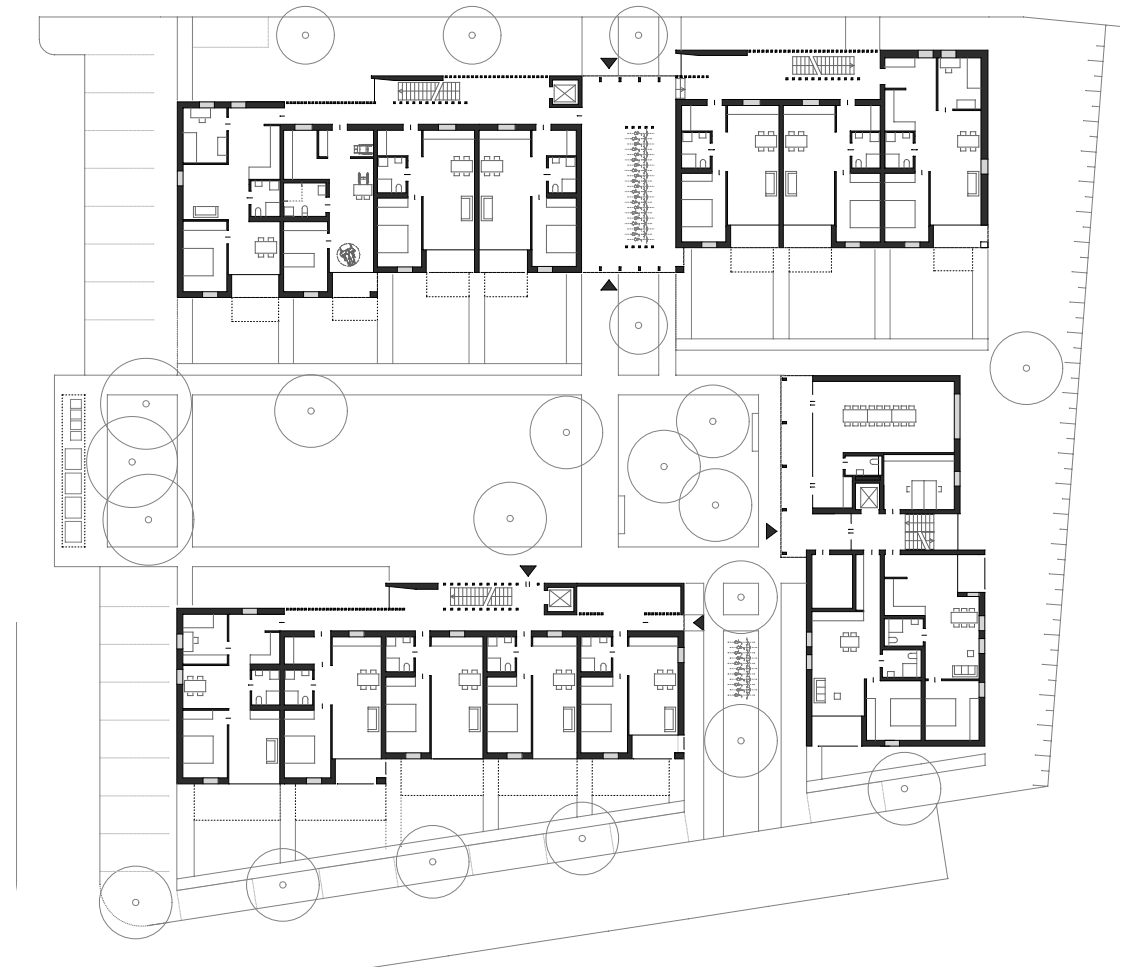
KERSTIN SCHREYER,
Bayerische Bauministerin
(zur Grundsteinlegung)

Konzeptauswahlverfahren

Die Stadt Nürnberg hat das freie Grundstück an der Heinrich-Held-Straße im Konzeptauswahlverfahren veräußert, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu verbessern. Im Gegensatz zu den sonst üblichen Ausschreibungen, bei denen das höchste Kaufpreisangebot den Zuschlag erhält, erfolgt die Vermarktung bei einem Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher fixierten Festpreis, wobei der Zuschlag nach inhaltlichen Kriterien erfolgt. Damit hat die Stadt ein Steuerungsinstrument, durch das gemeinwohlorientierte Wohnprojekte auch auf hochpreisigen Grundstücksmärkten realisiert werden können.

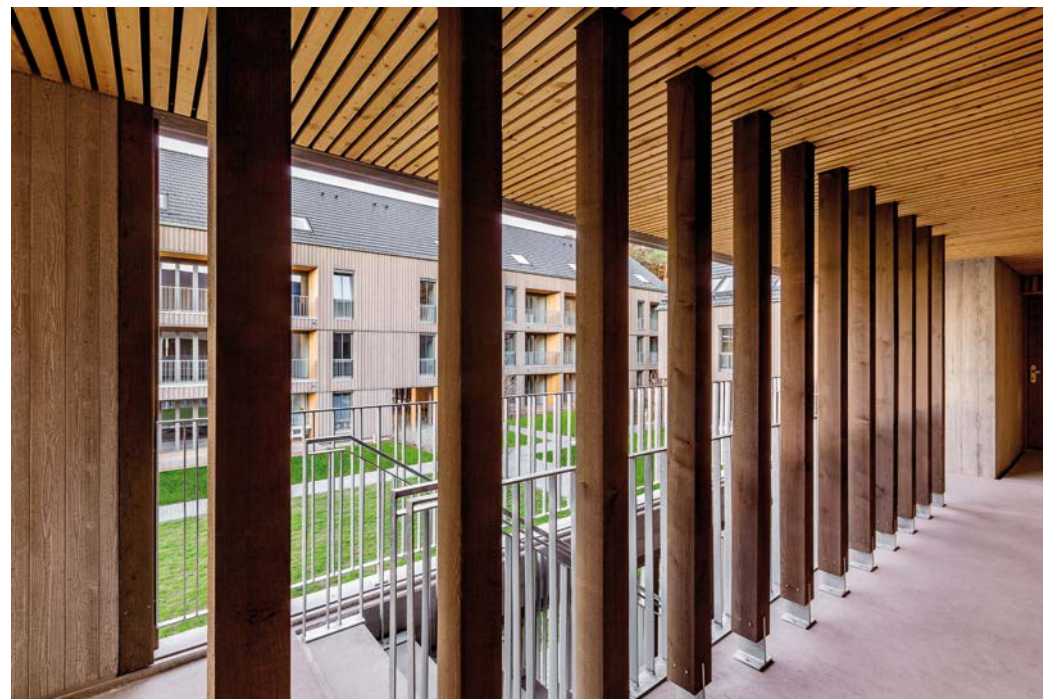


Grundriss EG



„Mutig neue Wege gehen,
an einem Strang ziehen,
sozial, ökologisch und
nachhaltig agieren und alle
Generationen einbeziehen:
Dass dies alles bei diesem
Projekt in die Tat umgesetzt
wird, das begeistert mich
wirklich und dafür danke
ich allen Beteiligten!“

CHRISTIAN VOGEL,
Bürgermeister der Stadt
Nürnberg



In Nachbarschaft zu Kunst und Kultur

Schoppershof, Franz-Haas-Straße / Georg-Holzbauer-Straße /
Europaplatz / Fritz-Pirkl-Straße / Gertrud-Krüger-Weg

In unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Tafelhalle, die heute als Kulturzentrum und Museum für Industriekultur genutzt wird, ist auf einem zwei Hektar großen Areal ein neuer, urbaner Stadtraum entstanden – das Quartier Tafelgelände. Durchzogen von einem öffentlichen Grünzug, der mit den halböffentlichen Gemeinschaftshöfen und -dachterrassen sowie den privaten Terrassen und Loggien der Wohnungen verzahnt ist, entsteht der Charakter eines urbanen, aber dennoch durchgrünten Quartiers mit vielfältigen Wohnangeboten in unmittelbarer Nähe zu Kunst und Kultur.



Lageplan

Zwischen einer Zeilenbebauung aus acht unterschiedlich hohen Häusern im Süden und drei vier- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken am Nordrand des Geländes verläuft ein öffentlicher, autofrei gehaltener Grünzug.

Bauherr:

Dawonia Portfolio 3 GmbH + Co.KG, Grünwald

Architekten:

bogevischs buero architekten + stadtplaner,
München

Landschaftsarchitekten:

Ohnes & Schwan Landschaftsarchitekten,
München

Bauzeit: 2019 - 2022

Wohnfläche gesamt: 27.452 qm

geförderter Anteil: 13.198 qm

Wohnungen gesamt: 378

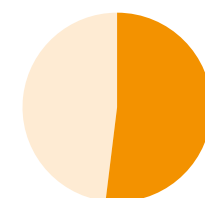
geförderter Anteil: 197

Gesamtkosten: 105,0 Mio EUR

geförderter Anteil: 43,8 Mio EUR

Förderdarlehen: 22,7 Mio EUR

Förderzuschuss: 4,0 Mio EUR



Wohnungen

gefördert 197 / 378



Insgesamt besteht die Wohnanlage aus 12 Gebäudeeinheiten mit vorrangig 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. In unterschiedlichen Zuschnitten entlang der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße bildet eine schmale Zeilenbebauung aus acht miteinander verzahnten, unterschiedlich hohen Häusern den baulichen südlichen Abschluss des Quartiers. Zwischen ihr und den drei vier- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken am Nordrand des Geländes verläuft ein öffentlicher, autofrei gehaltener Grünzug. Er verbindet das neue Quartier mit der angrenzenden Bebauung und bietet Fahrradfahrern und Fußgängern eine reizvolle Wegalternative zu den stark befahrenen angrenzenden Straßen.

Während den Wohnungen der Zeilenbebauung gemeinschaftliche, jedem Haus einzeln zugeordnete Dachterrassen zur Verfügung stehen, öffnen sich die hufeisenförmigen Wohnblöcke nach Süden und zu dem Grünzug hin mit bepflanzten Themenhöfen mit Angeboten für alle Generationen. Diese Freibereiche setzen einen bewussten, urbanen Kontrast zu den als Wohnstraßen gestalteten Erschließungszonen zwischen den Wohnblöcken, in denen auch die Besucherparkplätze angeordnet sind. Zu einer Belebung des Straßenraumes tragen kleinere, zur Tafelhalle hin ausgerichtete Gewerbeeinheiten und Ateliers bei. Ein Gemeinschaftsraum befindet sich direkt im Zentrum des

Gebietes und orientiert sich im Erdgeschoss zum Grünraum. Den östlichen Abschluss des Quartiers, zwischen einer bestehenden Seniorenresidenz und den Bahngleisen gelegen, bildet ein weiterer Baukörper mit Einzelhandelsflächen für den täglichen Bedarf im Erdgeschoss.

Die klar strukturierten Fassaden, die zurückhaltende Farbigkeit der Baukörper sowie die differenzierte Verknüpfung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freibereiche fügen das neue Quartier architektonisch versiert in die Umgebung ein. Sie schaffen eine eigene Identität, die die Potenziale des besonderen Standorts im Tafelgelände nutzt und weiterentwickelt.

Herausgeberin:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg
www.nuernberg.de/internet/wohnen

Die Broschüre ist im Internet abrufbar unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html

Redaktion:

Britta Walther
Lisa Bergmann
Waldemar Keller
Ute Ammon

Konzeption:

Nicolette Baumeister
Büro Baumeister – Architektur Medien Kommunikation
Karlstraße 55
80333 München
www.buero.baumeister.de

Gestaltung:

Philipp Koch
Büro Wilhelm. Designagentur
Lederergasse 5-7
92224 Amberg
www.buero-wilhelm.de

Bildnachweis:

Falls nicht anders angegeben:
Marcus Rebmann
www.marcusrebmann.de

Weitere Bilder:
Seite 1/Porträt: Axel Eisele, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stadt Nürnberg; Seite 1/EnCN: Julos TV; Seite 2/Plan: Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH; Seite 3/Plan: Aurelis Real Estate; Seite 4/Porträt: Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg; Seite 4/Dresdner Straße: Uwe Pfeiffer, Lichtblitz Pfeiffer (Bildbearbeitung: Grabow + Zech Architekten BDA und Ingenieure GmbH i.Gr.); Seite 4/Plauener Straße: Matthias Fleischmann, wbg Nürnberg GmbH; Seite 5/Luftbild: Christian Poss, Poss Media; S. 19/Luftbild: Stefan Dietz

Auf separate Bild- und Planzuordnung, deren Urheber auf den jeweiligen Projektseiten in den Projektinfo-Boxen genannt sind, wurde aufgrund von Doppelnennung an dieser Stelle verzichtet.

Herstellung:

Nova Druck Goppert GmbH, Nürnberg
www.nova-druck.de

Auflage:

500 Stück

März 2022
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

