TOP: 1.1
zur Sitzung des Werkausschusses (NüSt)
vom 06.07.2023

Bauliche Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg

S a c h v e r h a l t

Entscheidungsvorlage

In den Sitzungen des Werkausschusses NürnbergStift (NüSt) vom 22.04.2021 und 10.02.2022 hat die Verwaltung bereits über die geplante bauliche Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg berichtet:

Der Eigenbetrieb NüSt beabsichtigt, auf seinem Grundstück Platnersberg 1 den Bestand baulich zu erweitern und zu sanieren. 2020 wurde hierfür ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (VgV) durchgeführt. Der Werkausschuss hat 2021 seine Zustimmung erteilt, das erstplatzierte Architekturbüro mit den weiteren Planungsleistungen (Objektplanung) zu beauftragen. 2022 schlossen die Vergaben für Freianlagen und Bauphysik an. Die Maßnahme wird in Kooperation mit der städtischen Baudienststelle Hochbauamt (H/EV-1) durchgeführt.

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Sachstand mit dem Ziel einer Beschlussfassung zur Weiterverfolgung des Vorhabens am Standort Platnersberg.

1. Ausgangslage

1.1 Bauherr/Betreiber

NüSt betreibt als Eigenbetrieb der Stadt Nürnberg mehrere Altenpflegeeinrichtungen und Dienste zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung der älteren Bevölkerung, insbesondere ambulante, teilstationäre und vollstationäre Angebote und Einrichtungen nach Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG) und Sozialgesetzbuch SGB V und SGB XI. NüSt verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke.

1.2 Bestandsnutzung/Grundstück

Die Senioren-Wohnanlage Platnersberg bietet aktuell 65 stationäre Pflegeplätze und 28 Altenheimplätze (sog. Rüstige). Die Pflegeeinrichtung muss bis 31.12.2028 an die gesetzlichen Anforderungen des PfleWoqG bzw. der zugehörigen Ausführungsverordnung AVPfleWoqG, der DIN 18040 Teil 2 (Barrierefreiheit) sowie an die veränderten Bedarfe der Pflege angepasst werden.
Die Fläche des zur Senioren-Wohnanlage gehörenden Anwesens umfasst das Flurstück 259, Gemarkung Erlenstegen, mit einer amtlichen Fläche von 11.765 m^2. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Eigenbetriebs NüSt. Flächeneingriffe in die angrenzende öffentliche Parkanlage sind durch die geplante Baumaßnahme nicht vorgesehen.

1.3 Bauplanungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt den betreffenden Bereich als „Fläche für Gemeinbedarf – soziale Zwecke“ dar. Für das Grundstück gilt ein einfacher Bebauungsplan (Baul.-Pl. Nr. 2628), der „öffentliche Grünanlage“ festsetzt, in Verbindung mit § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

1.4 Standorthistorie

Die erste Erwähnung einer Baumaßnahme auf dem ursprünglich Künschrottenberg genannten Platnersberg geht auf das Jahr 1496 zurück. Ein Herrenhaus stand dort seit 1545 und wurde vielmals umgebaut. Seit ca. 1906/07 ist der Platnersberg im Eigentum der Stadt Nürnberg. Zunächst wurde in der Villa eine Gastwirtschaft eingerichtet, die bis in die 1930er Jahre ein gut besuchtes Ausflugsziel der Nürnberger war. Der Park wurde eine öffentliche Grünanlage. 1943 wurde die Anlage dann bei Luftangriffen völlig zerstört. Aufgrund der Vorgeschichte des Grundstücks gilt dieses als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler; es wird die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG i.V.m. baubegleitenden archäologischen Grabungen erforderlich.
Pflege wird am Standort Platnersberg bereits seit den 1960er Jahren betrieben: das Hauptgebäude stammt aus dem Jahr 1961/62 und wurde zwischen 1982 und 1990 mehrfach saniert und erweitert. Die heutigen Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

1.5 Stifterengagement

NüSt profitiert am Standort Platnersberg von einem herausragenden Engagement privater Stifter. So konnte 2020 ein Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Nürnberg und der gemeinnützigen Stiftung LAURUSSTERN des Ehepaars Ursula und Ernst O. Krakenberger abgeschlossen werden: binnen zehn Jahren wird insgesamt ein Betrag von 5 Mio. EUR zur baulichen Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg zur Verfügung gestellt. Die Mittel sind standortgebunden.

2. Konzeptionelle Weiterentwicklung des Standortes

2.1 Bauliches Konzept

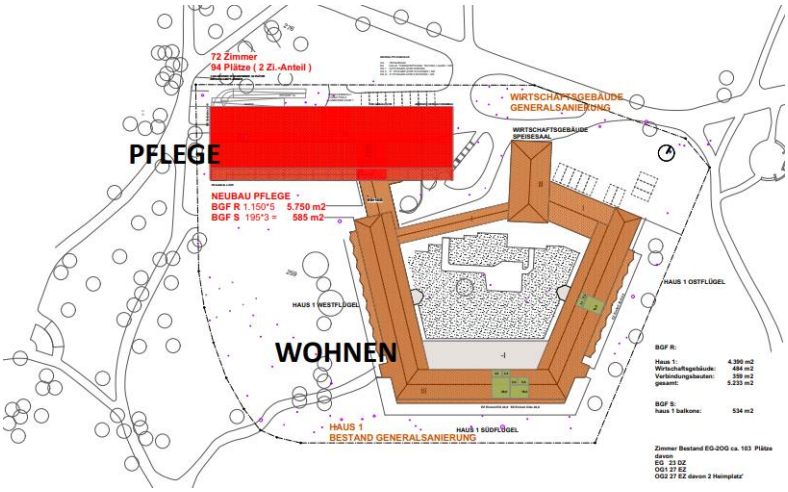
Um die Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung abzuwägen, wurde im ersten Halbjahr 2019 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Ergebnisse des hiermit beauftragten Büros Muck Petzet aus München/Berlin wurden im WerkA am 25.07.2019 vorgestellt. Inhaltlich zeigten die Planer dabei verschiedene Varianten der baulichen Weiterentwicklung auf, gepaart mit ersten Kostenindikationen, verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und der jeweils bereits absehbaren Auswirkung auf den Baumbestand. Berücksichtigt wurde dabei auch der jeweils erforderliche Eingriff in den Gebäudebestand (Stichwort: „graue Energie“).

Untersucht wurden die 6 Varianten:

- Minimalsanierung (reines Wohnheim)
- Teilabriss und Ersatzneubau sowie Sanierung (Neubau für Pflege, Aufstockung, Erweiterung)
- Sanierung und Umnutzung (Fortbildungsakademie)
- Komplettabriss und Ersatzneubau mit Übernahme „footprint“
- Komplettabriss und Ersatzneubau mit neuem architektonischen Konzept
- Komplettabriss und Neubau mit Übernahme „footprint“ bei deutlicher Aufstockung.

Varianten einer Sanierung mit einer Aufstockung des Bestandes schieden in Folge aus. Die aus den baulichen, statischen und gebäudetechnischen Eingriffen resultierende notwendige Ertüchtigung im Bestand zeigte in der Machbarkeitsstudie hohe Investitionskosten bei vergleichsweise geringen Standards und prognostizierter geringerer Nutzungsdauer auf. Ein Komplettabriss und Neubau löst hingegen ein Bplan-Änderungsverfahren aus und hätte eine zwischenzeitliche Stilllegung / Umverlegung der gesamten Einrichtung zur Folge (keine Zug-um-Zug-Lösung), auch die „graue Energie“ bleibt hier unberücksichtigt.

Im WerkA wurde deshalb am 22.04.2021, als zielführendste Option für eine bauliche Weiterentwicklung, eine Generalsanierung mit Teilabriss des Verwaltungsflügels und Ersatzneubau für Pflege behandelt und die Vergabe der Objektplanung hierfür beschlossen.



Machbarkeitsstudie (Ausschnitt), Plan: © Muck Petzet Architekten

Das Architekturbüro weinbrenner.single.arabzadeh (seit 2022: arabzadeh.schneider.wirth) erreichte die beste Platzierung im europaweit ausgeschriebenen Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (VgV) mit insgesamt 6 qualifizierten Architekturbüros und erhielt den Auftrag. Eine anknüpfende Planungskonzeption wurde durch die Architekten 2021/22 ausgearbeitet und aufgrund natur-/artenschutzfachlicher Anforderungen (Mittelspecht-Brutpaar, Eremit, Naturdenkmäler) mehrfach modifiziert (Planungsalternativen).



Variantenprüfung, Planung: © a.s.w.architekten

Aktuelle gesetzliche (fachliche und bauliche) Vorgaben für Pflege müssen bei einer Weiterentwicklung des Standortes zwingend erfüllt werden (Genehmigungs-/Förderfähigkeit). Es wird Bezug genommen auf Art. 3 Abs. 2 Ziff. 11 PfleWoqG: „Der Träger und die Leitung einer stationären Einrichtung haben sicherzustellen, dass eine fachliche Konzeption verfolgt wird, die gewährleistet, dass die Vorgaben (…) umgesetzt werden und diese fachliche Konzeption mit der baulichen Umsetzung übereinstimmt.“ Die geplante Verortung der jeweiligen Einheiten ergibt sich deshalb aus den zugewiesenen Vorgaben für Pflege bzw. Wohnen. In einem Neubautrakt wird die stationäre Pflege und das Hospiz untergebracht, da dort die höchsten baulichen Anforderungen gelten. Im generalsanierten Bestand können attraktive betreute Wohneinheiten sowie Verwaltungs- und Funktionsräume geschaffen werden, da diese nicht den Vorgaben des PfleWoqG unterliegen.

2.2 Erschließungskonzept

Der Standort Platnersberg ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz (ÖPNV) angebunden. Auf die Errichtung einer Tiefgarage am Standort wird deshalb verzichtet. Nicht real herstellbare Kfz-Stellplätze werden abgelöst. Fahrradstellplätze, auch überdacht, sollen vollständig gem. StellplatzS hergestellt werden. Ergänzend wird geprüft, welche geeigneten Maßnahmen zur Unterstützung des Umweltverbundes (Fuß-/Radverkehr und Öffentlicher Nahverkehr) in Anlehnung an den „Mobilitätsbaukasten für neue Bauvorhaben in Nürnberg“ Anwendung finden

können (z.B. Priorisierung direkter Wegeverbindungen, digitale Fahrplananzeige im Eingangsbereich/in der Cafeteria, etc.).

2.3 Fachliches Konzept

Die zeitgemäße konzeptionelle Ausrichtung der neuen Senioren-Wohnanlage Platnersberg folgt, wie schon beim Neubau des August-Meier-Hauses erfolgreich umgesetzt, den drei Prinzipien:

- „Leben in Privatheit“:
  100% Einzelzimmer und überwiegend eigene Nasszelle ermöglichen Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeit.
- „Leben in Gemeinschaft“:
  Erleben in der Gruppe mit offener Küche, Speiseplatz und Wohnzimmerecke.
- „Leben in der Öffentlichkeit“:
  Vielfältige Angebote zur Quartiersöffnung, auch für Menschen in der Nachbarschaft.

Folgende Einheiten / Elemente sollen künftig am Standort verankert sein:

2.3.1 Neubau

Vollstationäre Pflege mit insgesamt ca. 92 Plätzen (100% Einzelzimmer mit eigener Nasszelle, davon wenige als „Dubletten“) im Hausgemeinschaftsmodell:

- 4 Gruppen mit je 14 stationären Pflegeplätzen
- 2 Gruppen mit je 13 stationären Plätzen für Menschen mit Demenz
- 1 Hospiz mit ca. 10 Plätzen für palliative Versorgung.

2.3.2 Bestandsgebäude

Geplant sind ca. 30 Plätze für Betreutes Wohnen, ca. 5 Personal-Apartments und Verwaltungsräume. Zusätzlich werden auf Mietbasis Büro- und Beratungsräume für den Verein „Leben in Verantwortung“ (LiV e.V.) vorgesehen, einem gemeinnützigen Verein im Dienste der Altenhilfe.

2.3.3 Quartiersöffnung

Öffentliche Cafeteria (Mittagstisch), Quartiersräume (Veranstaltungen, Vorträge, Schulungen), Friseur und Fußpflege.

2.3.4 Freianlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen soll ebenso differenziert ausgeführt werden. Ein besonders gestalteter, geschützter Nutzgarten für die Bewohnerinnen und Bewohner und ein separater Demenzgarten sind vorgesehen. Aspekte wie Nachhaltigkeit und Biodiversität sollen Berücksichtigung finden. Die umliegende Freianlage um die Gebäude verbleibt dabei als „Naturgarten“ im Übergang zur öffentlichen Grünanlage, Eingriffe sollen vermieden werden.

2.4 Bedarfe

Die geplante moderate Erhöhung an stationären Pflegeplätzen (von 65 auf 82, plus 10 neue Hospizplätze) begründet sich u. a. durch die zeitgemäßen Gruppengrößen mit je ca. 13-14 Bewohnerinnen und Bewohnern, wobei aus personalorganisatorischen Gründen immer jeweils zwei Wohngruppen pro Etage betreut werden sollen. Für einen wirtschaftlichen Betrieb der Pflegeeinrichtung sind entsprechende Annahmen erforderlich.

Der Erhalt und Ausbau von Pflegeplätzen ist auch dringend geboten, wird es laut Gutachten „Pflege 2050“ des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit und Pflege bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs von 1.090 vollstationären Pflegeplätzen in Nürnberg brauchen.

Die Schaffung von neuen, dringend benötigten Hospizplätzen, die eine würdige palliative Versorgung von Menschen in ihren letzten Lebenstagen ermöglicht, folgt ebenfalls diesem klaren Bedarf.

2.5 Finanzierung

Bei den bereits vorliegenden Kosten handelt es sich um einen ersten Kostenrahmen, im Zuge der Weiterführung der Planung werden diese Kosten konkretisiert. Grundlage der aktuellen Kostenermittlung sind die von a.s.w.architekten vorgelegten Kosten mit Baukostenstand 1. Quartal 2022, bis zum anvisierten Planungsstart mit dem interdisziplinären Planungsteam 2023 wurde eine Indizierung von 20% angesetzt.

Die Baukosten liegen demgemäß bei voraussichtlich rund 54 Mio. EUR (ohne Tiefgarage, KG 200-700, ohne KG 600), die durch Eigenmittel, Darlehen, Fördermittel und Zuschüsse finanziert werden sollen.

Angestrebt wird eine Förderung aus dem Förderprogramm „PflegeSoNah: Förderung der pflegerischen Versorgung im sozialen Nahraum“ des Freistaates Bayern / Bayerischen Landesamtes für Pflege. Unter Zugrundelegung der aktuellen Fördermodalitäten kann bei 82 Pflegeplätzen und 10 Hospizplätzen eine Fördersumme von bis zu 5,9 Mio. EUR erreicht werden.

Die Stadt Nürnberg gewährt einen Investitionszuschuss von 10 Mio. EUR.

Die Stiftung LAURUSSTERN des Ehepaars Krakenberger unterstützt Ersatzbau und Sanierung mit einer Spende in Höhe von 5 Mio. EUR.

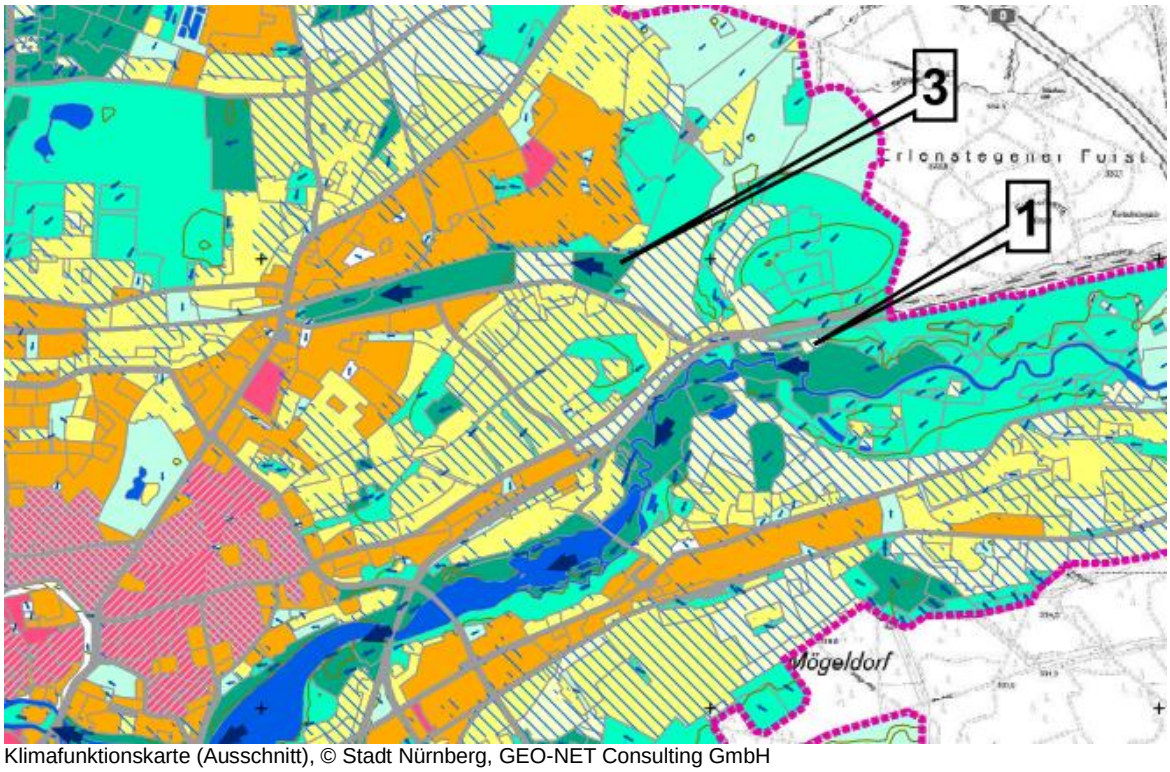
Angestrebt wird auch eine Förderung / ein Kredit aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude „BEG“. Unter Berücksichtigung der 2022 im Stadtrat beschlossenen „Leitlinien zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren bei Hochbaumaßnahmen der Stadt Nürnberg“, gültig für alle Baumaßnahmen mit Projektstart ab 01.02.2022, werden Fördermöglichkeiten und -höhe im Rahmen einer Konkretisierung der Planung geprüft.

Im Zuge der weiteren Überarbeitung (Variante) werden die Baukosten aktualisiert.

2.6 Umwelt-/Naturschutzfachliche Belange

2.6.1 Stadtklima

Im Hinblick auf eine standortbezogene Klimaanalyse wird auf die nachfolgende „Klimafunktionskarte für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg“ Bezug genommen. Das Vorhaben befindet sich in einem insgesamt bioklimatisch günstigen Siedlungsbereich in einer Lage zwischen – jedoch nicht in – zwei Hauptkaltluftbahnen von Ost nach West (Nr.1 östliches Pegnitztal, Nr. 3 Kleingärten Eichendorffstraße/Klingenwald).



Klimafunktionskarte (Ausschnitt), © Stadt Nürnberg, GEO-NET Consulting GmbH

Legende

Ausgleichsräume

Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen [2]

Mittlerer Kaltluftvolumenstrom/Rasterzelle [m³/s]

- Gering < 600
- Mäßig 600 - 1200
- Hoch > 1200 - 1800
- Sehr hoch > 1800

Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

Wirkungsräume

Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen [3]

- Ungünstig
- Weniger günstig
- Günstig
- Sehr günstig

Luftaustausch

Kaltluftleitbahn

Hauptströmungsrichtung der Flurwinde in den Grün- und Freiflächen

Volumenstrom

- Mäßig
- Hoch
- Sehr hoch

Bevölkerungsdaten [4]

Bioklimatisch ungünstige Siedlungsflächen mit hoher Einwohnerdichte

Bioklimatisch ungünstige Siedlungsflächen mit hoher Einwohnerdichte und einem hohen Anteil sehr junger und/oder alter Menschen

Aufgrund seiner Lagegunst ist der Standort Platnersberg damit zur Unterbringung vulnerabler Gruppen in besonderem Maße geeignet.

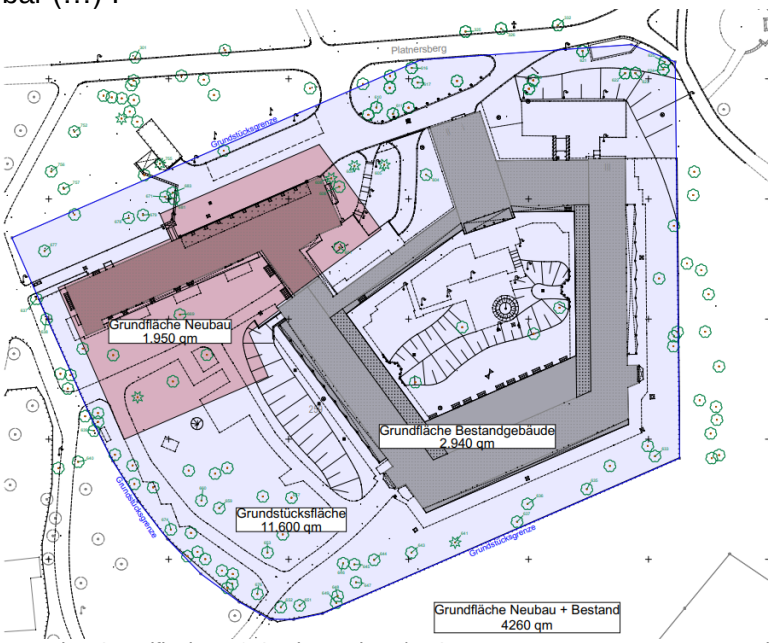
2.6.2 Naturschutzbeirat

Bereits 2022 wurde der damalige Planungsstand im Naturschutzbeirat präsentiert, aus dem Protokoll zur 150. Sitzung vom 01.02.2022 (TOP 1) wird zitiert:

„Bereits früh gab es Kontakt zur UNB[1] zu den Bedarfsprognosen und den naturschutzfachlichen Anforderungen an das geplante Vorhaben. Es wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen zur Beurteilung der Naturdenkmäler, des besonderen Artenschutzes, der Eingriffsregelung mit vertiefenden Gutachten (Baumgutachten) durchgeführt. Es handelt sich um ein Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BNatSchG, daher sind die naturschutzfachlichen Anforderungen umfassend zu prüfen und zu berücksichtigen.

Aufgrund des Vorkommens geschützter Tierarten (Mittelspecht-Brutpaar, Eremit als xylobionte Käferart) und Naturdenkmälern ist ein maximaler Erhalt des wertvollen Baumbestandes prioritär. Insbesondere die planerische Bewältigung der vier nachgewiesenen Habitatbäume des Eremiten im direkten Umgriff bzw. in der Baufläche erweist sich als anspruchsvoll. Hierzu erfolgt eine gute Kommunikation zwischen NüSt und der Unteren Naturschutzbehörde. Der Verlust eines Eremitenbaumes wäre nach aktuellem Stand artenschutzrechtlich im Rahmen einer Ausnahme der HNB[2] mit umfangreichem Ausgleich (3 stufige FCS-

Maßnahme mit Torso-Verlagerung, Ersatzquartieren und Zukunftsbaumsicherung) vertretbar (…)“.



Lageplan Grundflächen, © Stadt Nürnberg/NüSt

Anmerkung: [1] UNB: Untere Naturschutzbehörde,
[2] HNB: Höhere Naturschutzbehörde

2.6.3 Naturschutzfachliche Maßnahmen

Mit der Dokumentation der faunistischen Erfassungen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), wurde das Büro ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH beauftragt, zwischenzeitlich liegt die saP im Entwurfsstand vor.

Die Vertretbarkeit des Verlustes eines Eremiten-Baumes wäre gfls. artenschutzrechtlich im Rahmen einer Ausnahme der Höheren Naturschutzbehörde zu prüfen (Antrag auf Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung). Möglichkeiten zur Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden derzeit intensiv geprüft (z.B. zeitliche Beschränkung von Holzungsarbeiten, Umsetzen eines vom Eremiten besiedelten Baumabschnitts, Schutz von (Habitat-) Bäumen, Ausweisen einer Tabufläche für die Baustelleneinrichtung, aus der Nutzung nehmen mind. eines Altbaum-Anwärters in räumlicher Nähe, etc.). Ergänzende Maßnahmen wären im weiteren Planungsverlauf auszuarbeiten.

Das gesamte Bauvorhaben soll im Rahmen einer qualifizierten Umweltbaubegleitung über alle Bauabschnitte hinweg betreut werden. Auch sind bereits insg. 7 Grundwassermessstellen mit Datenloggern im Bereich des wertvollen Baumbestandes eingerichtet, um ausreichende Erkenntnisse für den Schutz der Bäume sowie die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu gewährleisten.

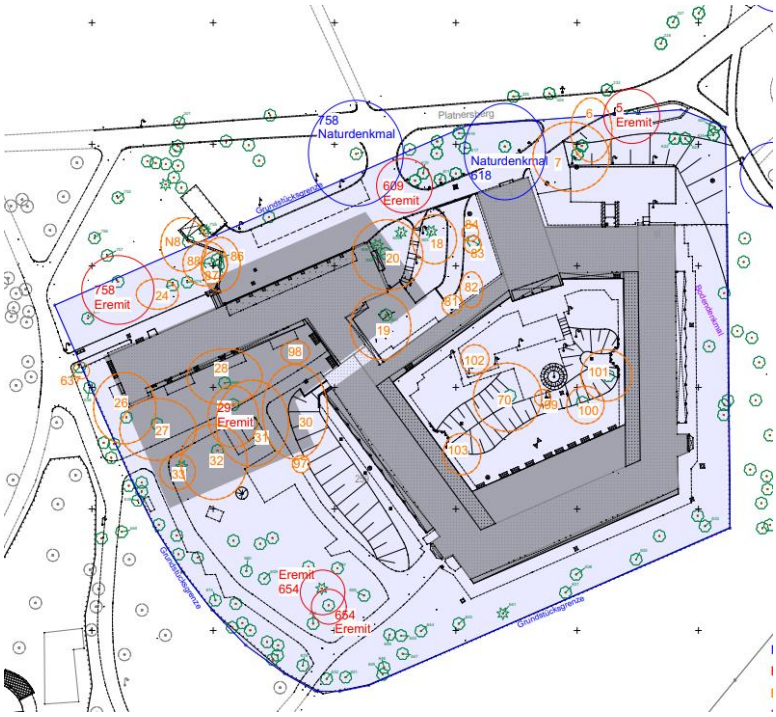
2.6.4. Eingriff in den Baumbestand

Das derzeitige Bestandsgebäude ist eng umstellt von Bäumen unterschiedlicher Baumarten mit verschiedenen Stammdurchmessern bzw. –umfängen. Jegliche bauliche Weiterentwicklung wird daher einen Eingriff in den Baumbestand auslösen. Gleichwohl ist dieser Eingriff so verträglich wie möglich zu gestalten. Die Analyse der nach aktuellem Planungsstand erforderlichen 31 Baumfällungen zeigt, dass es sich bei den betroffenen Bäumen zum Teil auch um Obstbäume und Sträucher mit geringem Stammumfang handelt (z.B. 9 bis 79 cm Stammumfang).

Das Kriterium des Stammumfangs kann hier grundsätzlich jedoch nicht als entscheidendes Merkmal herangezogen werden: Die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg (BaumschutzVO) findet nur Anwendung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, also nicht im hier gegebenen planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Bei hilfs-

weise analoger Betrachtung würden jedoch nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm dem Schutz dieser Verordnung unterliegen, damit wären 14 Bäume mit geringerem Stammumfang nicht von der Baumschutzverordnung erfasst. Gleichwohl wäre auch der Verlust von 17 Bäumen, darunter einige besonders schützenswerte Exemplare, sehr schmerzhaft.

Die weitere Prüfung soll daher zeigen, ob ein Teil der Fällungen vermieden werden kann. Da sich das Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich. Dieser bewertet die Eingriffsschwere des Gesamtprojektes zum einen aus naturschutzfachlicher Sicht (bei Bäumen z.B. Alter und Art der zu fällenden Bäume, Eingriff in das Landschaftsbild etc.) sowie aus artenschutzrechtlicher Sicht (bei Bäumen z.B. ob Brutstätten und potentielle Habitate für geschützte Tierarten vorhanden sind). Der Landschaftspflegerische Begleitplan soll für das Bauvorhaben beauftragt werden.



Lageplan Baumbestand, © Stadt Nürnberg/NüSt

2.7 Aktueller Planungsstand

In der Anlage zur Sachverhaltsdarstellung ist der aktuelle Planungsstand beigefügt. Die Präsentation zur baulichen Weiterentwicklung am Standort Platnersberg enthält die Gebäude- und Freianlagenplanung und spiegelt die v. g. Bedarfe und Überlegungen wieder.

2.8. Baukulturelle Belange

Der aktuelle Planungsstand wurde im Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg (BKB) zur Begutachtung vorgelegt, aus dem Protokoll zur 240. Sitzung vom 11.05.2023 (TOP 1) wird zitiert:
„Die beiden Atriumhäuser passen sich typologisch und in ihrer Kubatur nicht ein, sondern wirken zu großmaßstäblich und mit ihrem Flachdach gegenüber den Satteldächern des Bestandes fremd. Sie schwächen die schmalen, zurückhaltend in den Park eingefügten Bestandsgebäude - es entsteht keine zusammenhängende Anlage. Auch die Höhe wirkt mit den vier Geschossen unpassend. Anders als die Bestandsgebäude wird der Neubau vom Quartier aus vor allem im Winter sehr präsent sein, denn er erreicht fast die Höhe der Baumkronen. Die

zweigeschossigen Altbauten bleiben dagegen unterhalb des Kronenansatzes. (…) Der Umfang der Fällungen, der beim Rundgang vor Ort erkennbar wurde, scheint aber in jedem Fall zu hoch und sollte im Weiteren dringend reduziert werden."



Lageplan mit Baumbestand, © a.s.w.architekten, toponauten landschaftsarchitekten

Unter Berücksichtigung o. g. Hinweise sollen verschiedenen Varianten untersucht werden. Der BKB bittet um Wiedervorlage.

3. Weiteres Vorgehen

Für eine Einbindung der interessierten Öffentlichkeit ist zum aktuellen Vorhaben ein Informationstermin mit den Vorsitzenden des Bürgervereins Jobst-Erlenstegen e.V. und des Stadtseniorenrates für Ende Juni 2023 terminiert.

Das mit der Planung beauftragte Architekturbüro hat zwischenzeitlich bereits eine umfangreiche Variantenbetrachtung durchgeführt. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht schieden mehrere Konzepte aus. Nach Prüfung und Abwägung zahlreicher Varianten wurde zunächst ein Entwurf favorisiert, der dem Argument nach einer Berücksichtigung von „grauer Energie" Rechnung trägt und weitgehend den naturschutzfachlichen Vorgaben aus dem Natur-/Artenschutz folgt. Gleichwohl müssten für diese Konzeption, insbesondere im Bereich des nach Süden greifenden Neubaus, mehrere Bestandsbäume gefällt werden, darunter auch einige wertvolle alte Eichen.

Es sollen im weiteren Vorgehen Planungsansätze dargelegt werden, die - unter Umsetzung des Raumprogrammes (ca. 92 Pflegeplätze inkl. Hospiz) und einer baulichen Weiterentwicklung mittels Teilneubau/Sanierung – standortgerechte Lösungen aufzeigen, wie der vorhandene „footprint" maximal genutzt und der Umfang notwendiger Baumfällungen reduziert werden kann. Das mögliche Baufeld für einen Ersatzneubau kann dabei insbesondere die bereits versiegelten Bestandsflächen des Verwaltungstraktes, des Westflügels und Teilflächen des Innenhofes umfassen.

Unter Zugrundelegung dieser Eckpunkte wird die Beschlussfassung zur Weiterverfolgung des Vorhabens am Pflegestandort Platnersberg vorgeschlagen.