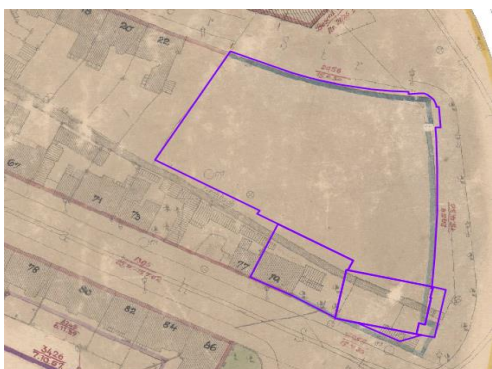


**Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späß-Straße Nürnberg; Hainstraße 32-34, 90461 Nürnberg**

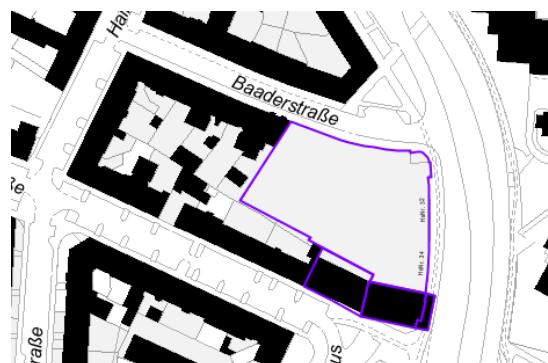
**Bericht**

**1. Planungsrecht**

Das Grundstück Hainstraße 32-34 liegt im Geltungsbereich eines übergeleiteten Baulinienplans, welcher Baugrenzen und Baulinien festsetzt. Vorhaben sind nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen.



*Planungsrecht*



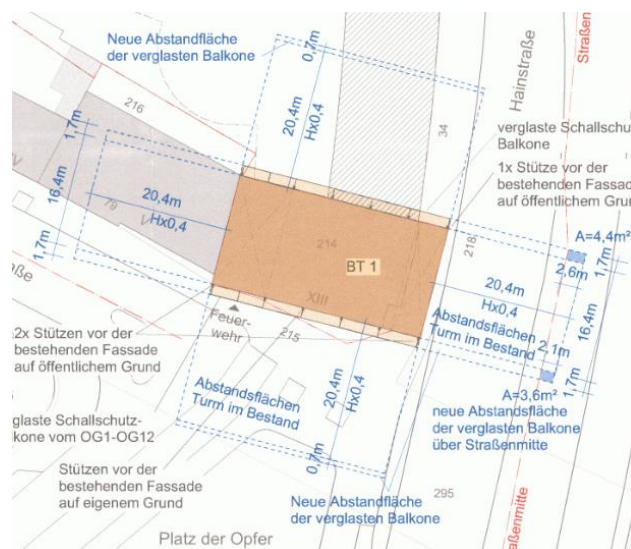
*Schwarzplan Vorhabengrundstück*

Der Vorbesitzer des Grundstücks hat im Jahr 2017 über zwei Bauvorbescheide die planungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabenentwurfs abgefragt - 2018 wurden die Anträge positiv verbeschieden. 2021 wurde der Bauvorbescheid, welcher den Blockrandschluss zum Gegenstand hatte, verlängert.

**Bauvorbescheide 2017:**



*Antragsgegenstand: Blockrandschluss Baader-, Hainstraße (Bestandshochhaus nicht Teil des Antrages)*



*Antragsgegenstand: Bestandssanierung, Umnutzung von Büro zu Wohnen*

Im Januar 2022 wurde ein Realisierungswettbewerb zum Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße entsprechend der Empfehlung des Baukunstbeirates ausgelobt. Für das ca. 5.290 m<sup>2</sup> große Areal sollten Lösungsvorschläge zur Bebauung mit wirtschaftlichem und qualitativem Geschosswohnungsbau für freifinanzierte Eigentumswohnungen und geförderte Mietwohnungen, kleinen Gewerbeeinheiten und einer Kindertageseinrichtung erarbeitet werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf Aspekte wie Ökologie, Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit gelegt werden. Der Erhalt und die Sanierung des Hochhauses im Süden des Areals war als wünschenswerte Option formuliert. Das Preisgericht vergab einstimmig zwei zweite und einen dritten Preis:

2. Preis Gräßel Architekten, Erlangen / WGF Landschaftsarchitektur, Nürnberg,

2. Preis Blauwerk Architekten GmbH, München / grabner, huber, lipp, landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbB, Freising,

3. Preis steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München  
mahl gebhard konzepte PartG mbB, München.

Der Auslober folgte der Empfehlung des Preisgerichtes, die drei Preise überarbeiten zu lassen. Dabei konnte sich der Entwurf des Erlanger Büros Gräßel Architekten durchsetzen und soll weiterverfolgt werden. Der Entwurf sieht Erhalt und Aufstockung des ehemaligen Hochhauses des fränkischen Überlandwerks um vier Geschosse vor. Als weiterer städtebaulicher Akzent kommt ein 20-geschossiges Hochhaus an der Ecke Hainstr. / Baaderstr. dazu. Der restliche Bockrand wird mit einer 7-geschossigen Bebauung geschlossen. Insgesamt sollen ca. 270 Wohnungen entstehen. Auch weiterhin wurde neben freifinanzierten Wohnungsbau auch geförderter Wohnungsbau berücksichtigt. Als ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss sind weiter eine Kita, ein Café und Kleingewerbe vorgesehen. Zur Hainstraße soll ein kleiner baumbestandener Platz entstehen, die Dächer sollen intensiv begrünt werden, ein hoher Energie- und Nachhaltigkeitsstandard wird von dem Investor angestrebt. Durch die Weiterentwicklung der Fläche soll ein Mehrwert für die bereits ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner generiert werden.



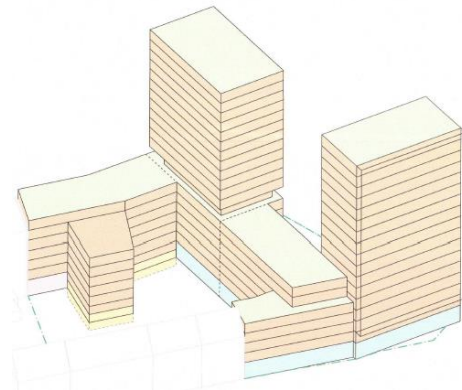
2. Preis, Gräßel Architekten, Erlangen - Modell



Gräßel Architekten, Erlangen - Rendering



Entwurf Überarbeitet: Gräßel Architekten, Erlangen – Lageplan.



- WOHNEN
- GEWERBE/ERSCHLIESSUNG/ NEBENRÄUME
- KINDERTAGESSTÄTTE (SOUTERRAIN)
- DACHGÄRTEN
- ZUFAHRT TIEFGARAGE

Gräßel Architekten, Erlangen - Nutzungsmix

Gegenüber dem Entwurf, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit mit dem Bauvorbescheid von 2017 positiv verbeschieden wurden, bestehen folgende Unterschiede:

- Aufstockung Bestandshochhaus auf insgesamt XVII-Geschosse,
- tiefere/ massivere Baukörper zum Blockrandschluss (einseitige Orientierung),
- zweiter Hochpunkt mit XX-Vollgeschossen, höherer Querriegel im Blockinnenbereich,
- Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen.

## 2. Nutzungskonzept

Hinsichtlich des Nutzungsmixes werden seitens des Investors aktuell folgende Verhältniszahlen angestrebt (nicht Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid). Das Vorhaben wird nach §34 BauGB beurteilt, die Anwendung des Baulandbeschlusses ist nicht möglich.

Fläche Gesamt	ca. 6.900 m <sup>2</sup>	
Gesamtvolumen Wohnen	ca. 2.900 m <sup>2</sup>	42,0 %
Geförderter Wohnungsbau	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	17,4 %
Freifinanzierter Wohnungsbau	ca. 1.700 m <sup>2</sup>	24,6 %
Kindertagesstätte	ca. 480 m <sup>2</sup> (Kindergarten)	7,0 %
Gewerbefläche	ca. 620 m <sup>2</sup>	9,0%

## 3. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung hat die Absicht, den Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB auszuschöpfen. Der Bericht erfolgt wegen der Anwendung der Regelung des Baulandmobilisierungsgesetzes.