

**Bauliche Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg  
hier: Entscheidung zu Planungsalternativen  
Antrag CSU/SPD/Grüne vom 20.06.2023**

**Sachverhalt**

Über die geplante bauliche Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg hat die Verwaltung zuletzt in der Sitzung des Werkausschusses NürnbergStift (NüSt) vom 06.07.2023 berichtet. Insbesondere umweltfachliche Anforderungen (Baum-/Artenschutz, Klimaschutz) machten eine Überarbeitung der Entwurfskonzeption erforderlich.

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Planungsstand mit dem Ziel einer Entscheidung und Beschlussfassung zur weiteren Beauftragung der Architekten gemäß Alternative 5 am Standort.

**1. Ausgangslage**

Kommunale Daseinsvorsorge in Form eines Pflegeangebots wird durch NüSt am Standort Platnersberg seit den 1960er Jahren erbracht. Der Eigenbetrieb beabsichtigt die Senioren-Wohnanlage baulich zu erweitern und zu sanieren, um gesetzliche Anforderungen an die bauliche Infrastruktur auch künftig gewährleisten zu können. Im Werkausschuss NüSt vom 06.07.2023 wurde hierfür eine Planungskonzeption eingebracht und über das weitere Vorgehen Beschluss gefasst.

Mit besonderem Fokus auf einen verantwortungsvollen Umgang mit dem umgebenden Naturraum und dem schützenswerten Baumbestand am Platnersberg haben die drei Stadtratsfraktionen von CSU, SPD und Bündnis 90/Die Grünen einen gemeinsamen Antrag zur Behandlung in den Werkausschuss NüSt vom 06.07.2023 eingebracht. Bekräftigt wurde demgemäß der Standort Platnersberg als Standort für Pflege und auch das Ziel, diesen in Zukunft weiterzuentwickeln. Gleichwohl wurde festgestellt, dass die vorgelegte Planung den Bedürfnissen des Klimaschutzes nicht in ausreichendem Maße gerecht werde und eine Überarbeitung erfordere. Vor allem solle durch Umplanungen der schützenswerte Baumbestand so weit als möglich erhalten bleiben. Auch die Möglichkeit von Umpflanzungen solle dabei geprüft werden. Ein modifizierter Zeit- und Kostenplan für die Baumaßnahme inkl. möglicher Änderungsszenarien solle vorgestellt werden. Die mit den Stiftern vereinbarten Rahmenbedingungen seien auch im Rahmen von Umplanungen weitestgehend einzuhalten, was eine enge Abstimmung mit den Stiftern bedinge.

Herausgestellt wurde erneut das äußerst wertvolle Bürgerengagement des Stifterehepaares Ursula und Ernst O. Krakenberger, dieses Vorhaben am Standort Platnersberg mit einer erheblichen Privatspende zu unterstützen.

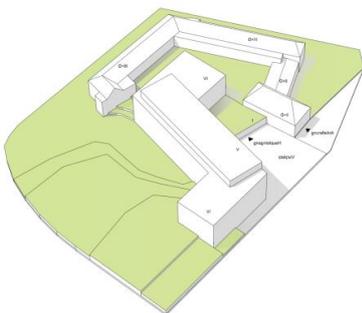
Es erfolgte im Werkausschuss NüSt vom 06.07.2023 einstimmige Beschlussfassung zur Befürwortung des Pflegestandortes und zu den baulichen Eckpunkten Teilabriss, Teilneubau und Sanierung zur Deckung der Bedarfe (ca. 90 Pflegeplätze inkl. Hospiz). Um eine bestmögliche Optimierung der Planung im Hinblick auf den schützenswerten Baumbestand zu erreichen, wurde die Verwaltung mit der Erstellung weiterer Planungsalternativen beauftragt.

Bereits vorher hatte auch der Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg (BKB) in seiner Sitzung vom 11.05.2023 empfohlen, den Umfang der Fällungen, der beim Rundgang vor Ort erkennbar wurde, dringend zu reduzieren.

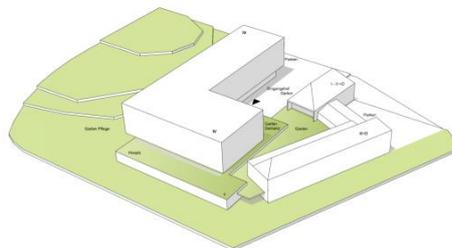
## 2. Planungsalternativen

Durch die beauftragten Planer, arabzadeh.schneider.wirth.architekten und toponauten Landschaftsarchitekten, wurden infolge vier Planungsalternativen ausgearbeitet, ergänzt um eine modifizierte fünfte Alternative in Form einer Konzeptstudie des Hochbauamtes. Bei besonderer Berücksichtigung pflegfachlicher, baukultureller und umweltfachlicher Belange erfolgte der Entwurfsansatz unter der Maßgabe einer Reduzierung des Fußabdrucks und der Anzahl zu fällender Bäume. Hierfür wurde ein abweichendes Baufeld freigegeben (größerer Abbruchanteil im Bestand). Nach Begutachtung und Auswertung der vorliegenden Alternativen kann festgehalten werden:

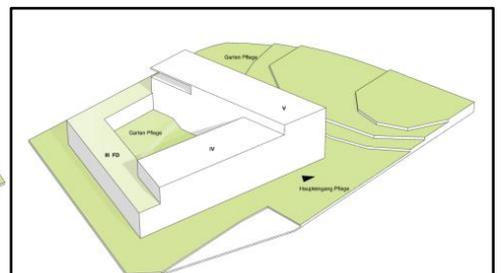
- Der Anteil zu fällender Bäume kann durch eine geänderte Positionierung des Vorhabens auf dem Grundstück ganz erheblich reduziert werden. Waren im Ausgangsentwurf noch ca. 34 Bäume betroffen, so kann diese Zahl mit der jeweiligen Alternative nun auf 17 bis 21 Baumfällungen reduziert werden, wobei hier besonderer Wert auf den maximalen Erhalt der wertvollen alten Eichen gelegt wird.
- Die Alternativenprüfung zeigt auf, dass auch unter nochmaliger Überprüfung und Verschlan- kung des Raumprogrammes eine 4- bis 5- Geschossigkeit nicht umgangen werden kann. Die Reduzierung des Fußabdrucks führt zwangsläufig zu einer entsprechenden Gebäude- höhe.
- Unter den aktuellen Rahmenbedingungen erscheint es nicht mehr möglich, einen Pflegebe- trieb am Standort während der Bauzeit aufrechtzuerhalten. Bei allen vorliegenden Alternativen ist wohl von einer Baumaßnahme in einem Zug, bei baustellenbedingten Schließung der Einrichtung bis zur Gesamtfertigstellung des Vorhabens auszugehen.



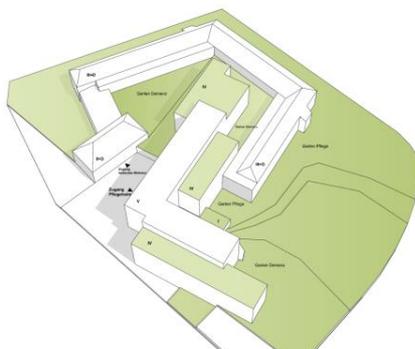
Alternative 1:  
Fußabdruck/Bebaute GF neu: 3.460 m<sup>2</sup>



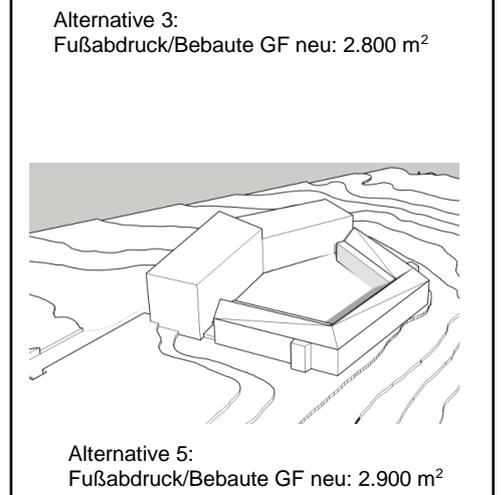
Alternative 2:  
Fußabdruck/Bebaute GF neu: 3.090 m<sup>2</sup>



Alternative 3:  
Fußabdruck/Bebaute GF neu: 2.800 m<sup>2</sup>



Alternative 4:  
Fußabdruck/Bebaute GF neu: 3.685 m<sup>2</sup>



Alternative 5:  
Fußabdruck/Bebaute GF neu: 2.900 m<sup>2</sup>

Alternativen 1-4 © a.s.w.architekten, aus Alternative 3 modifizierte Alternative 5 © Stadt Nürnberg / Hochbauamt

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wurden die vorgelegten Alternativen seitens Stpl als generell genehmigungsfähig erachtet. Die optional vorgestellten Abbrüche erschienen grundsätzlich möglich, durch den Bestandserhalt könne eine positive bauplanungsrechtliche Beurteilung erlangt werden. Ein Bebauungsplan-Verfahren werde nicht ausgelöst. Gleichwohl seien in der weiteren Bewertung die erforderlichen städtebaulichen Qualitäten in den Fokus zu nehmen, damit ein qualitativ hochwertiger städtebaulicher Gesamtentwurf entstehen könne.

Die fünf Alternativen bildeten am 11.10.2023 die Grundlage für einen Abstimmungstermin zwischen der Referentin für Jugend, Familie und Soziales, Frau Elisabeth Ries, und dem Planungs- und Baureferenten, Herrn Daniel F. Ulrich. Als Ergebnis der Begutachtung wurde entschieden, dass die aus Alternative 3 modifizierte Konzeptstudie/Alternative 5 des Hochbauamtes einer weiteren Ausarbeitung zugrunde gelegt wird, da hier in Abwägung der städtebaulichen, umweltfachlichen und baukulturellen Belange ein optimaler Entwurf erzielt werden kann. Die Anzahl zu fällender Baume kann deutlich reduziert und der Fußabdruck mit diesem Lösungsansatz deutlich minimiert werden. Auch die Anregung des Baukunstbeirates (BKB) nach Erzielung einer zusammenhängenden Anlage (städtebauliche Gesamtkonzeption) kann hier am besten umgesetzt werden. Gleichwohl erscheint unter besonderer Berücksichtigung pflegfachlicher Belange die geschlossene Figur zunächst introvertiert, der gewichtige Faktor einer Quartiersöffnung wäre im Weiteren noch vertieft zu betrachten. Es wurde für ein stadtinternes Projektteam aus Hochbauamt, Servicebetrieb Öffentlicher Raum und NürnbergStift die Durchführung eines zeitnahen Planungsworkshops vereinbart.

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

### **3. Planungsworkshop**

Zur Erarbeitung einer alternativen standortspezifischen Rahmenplanung hat am 26.10.2023 und 17.11.2023 ein zweiteiliger Planungsworkshop stattgefunden. Das stadtinterne Projektteam hat dabei u. a. die folgenden Themenfelder vertieft betrachtet:

- Berücksichtigung zeitgemäßer pflegfachlicher Belange im Neubau (kleine Hausgemeinschaften, kurze Wege, Überschaubarkeit und familiäre Ausprägung, Teilhabe und Rückzugsmöglichkeit)
- Definition der (Frei-) Bereiche in öffentlich, halböffentlich und privat
- Quartiersöffnung (Situierung Cafeteria mit Bezug zur Parkanlage, Friseur/Fußpflege, Veranstaltungsräume)
- Adressbildung mit Erkennungswert (Ablesbarkeit und unterschiedliche Ausbildung: Hauptzugang Pflegeneubau, separate Zugänge im Bestandsgebäude für Stiftungsverwaltung und betreutes Wohnen, Ver- und Entsorgung, Zufahrt Sanitäter)
- Prioritäten im Bestandsgebäude (vorrangig für Stiftung nach mitgeteiltem Bedarf und für betreutes Wohnen, nachrangig als Wohnangebot für Mitarbeitende mit 2-3 WE)
- geschützte Verbindung zwischen Neubau und Altbau (wo für den Betriebsablauf erforderlich)
- Innenhof mit Freiraum-Gestaltungsmöglichkeiten und Angeboten für Pflege, betreutes Wohnen, Stiftung und Besucher
- Demenzgarten mit direktem Zugang von der Demenzstation als separater Baustein
- Parken auf dem Fußabdruck des (ehemaligen) Verwaltungstraktes
- Berücksichtigung der Bedürfnisse des Klimaschutzes und verbesserte Umweltverträglichkeit (reduzierter Fußabdruck, verringerte Baumfällungen).

Als Ergebnis des Planungsworkshops wird festgehalten, dass mit der priorisierten Alternative 5 die wesentlichen Standortanforderungen und Handlungsfelder zielgerichtet umgesetzt werden

können. Das Raumprogramm wurde durch NüSt final überarbeitet und ist in der Rahmenplanung des Hochbauamtes abbildbar. Als Ergebnis des Workshops sind aktualisierte Funktionsschemata, ein definiertes Baufeld und konkretisierte Zielvorgaben vorhanden. Eine Entscheidung zur Weiterverfolgung der Alternative 5 wurde bekräftigt.

In der Anlage zur Sachverhaltsdarstellung ist die Zusammenfassung „AHP Workshop Ergebnisse“ des Hochbauamtes beigefügt.

#### Alternative 5



Volumenstudie © Stadt Nürnberg/Hochbauamt, Lageplan/Freianlagen © toponauten landschaftsarchitekten – ohne Maßstab

#### 4. Umwelt-/Naturschutzfachliche Belange

##### Eingriff in den Baumbestand

Da das Grundstück Platnersberg 1 eng mit Bäumen unterschiedlichster Baumarten, -größen und -qualitäten bestanden ist, löst voraussichtlich jedwede bauliche Weiterentwicklung einen Eingriff in den Baumbestand aus. Gleichwohl können mit der alternativen baulichen Konzeption nun notwendige Baumfällungen ganz erheblich reduziert werden:

- Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aufgrund von Eremitenhabitaten sind nach aktueller Einschätzung nicht mehr einschlägig, unter Bezugnahme auf die Dokumentation der faunistischen Erfassung der Fa. ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH (Stand: Entwurf v. 10.03.2022) sind die benannten Bäume nicht von einem Eingriff betroffen.
- Da nun ein nach Süden greifender Neubauteil entfällt, können in diesem Bereich insg. sechs wertvolle alte Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 57 bis 95 cm erhalten werden (Nrn. 26-31).

- Alle baulichen Alternativen vereint derzeit, dass im nördlichen Vorbereich (Zufahrt) auch weiterhin zwei Eichen (Nrn. 6-7) für eine nach heutigen Anforderungen ertüchtigte Feuerwehrezufahrt gefällt werden müssen. Nach detaillierter Ausarbeitung der Entscheidungsalternative durch a.s.w.architekten wird die zugehörige Freianlagenplanung durch toponauten Landschaftsarchitekten für eine abschließende Aussage, unter Berücksichtigung notwendiger Radien und in Abstimmung mit der Feuerwehr, nochmals zu überprüfen sein.
- Auch mit der kompakten Neukonzeptionierung ist es weiterhin unumgänglich, zwei Eichen (Nrn. 19-20) im Bereich des heute bestehenden Zugangs zu entnehmen.

### Liste der zu fällenden Bäume: Ausgangsentwurf und Alternative 5 (grün markiert)

| Nr. | Baumart                                       | Stamm-Umfang [cm] | Stamm-Durchmesser [cm] | Kronen-Durchmesser [m] | Höhe [m] | Anmerkung |
|-----|---|-------------------|------------------------|------------------------|----------|-----------|
| N8  | Robinia pseudoacacia / Gemeine Robinie        | 79                | 25                     | 8                      | 14       |           |
| 6   | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 301               | 96                     | 15                     | 28       |           |
| 7   | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 157               | 50                     | 8                      | 20       |           |
| 18  | Pinus Sp. / Kiefer                            | 157               | 30                     | -                      | 15       |           |
| 19  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 270               | 86                     | -                      | 16       |           |
| 20  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 320               | 102                    | -                      | 20       |           |
| 24  | Betula pendula / Sandbirke                    | 75                | 24                     | 3                      | 18       |           |
| 26  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 179               | 57                     | -                      | 20       |           |
| 27  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 210               | 67                     | 10                     | 19       |           |
| 28  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 298               | 95                     | -                      | 22       |           |
| 29  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 240               | 76                     | 10                     | 23       | Eremit    |
| 30  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 239               | 78                     | -                      | 21       |           |
| 31  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 298               | 95                     | -                      | 24       |           |
| 32  | Carpinus betulus / Gewöhnliche Hainbuche      | 141               | 45                     | -                      | 16       |           |
| 33  | Picea abies / Gemeine Fichte                  | 100               | 32                     | -                      | 17       |           |
| 68  | Quercus robur / Stiel Eiche                   | 229               | 73                     | 12                     | 25       |           |
| 70  | Betula pendula / Sandbirke                    | 151               | 48                     | 13                     | 17       |           |
| 78  | Larix decidua / Europäische Lärche            | 57                | 18                     | 6                      | 11       |           |
| 79  | Taxus Sp. / Eibe                              | 38                | 12                     | 1                      | 5        |           |
| 80  | Taxus baccata ( Gemeine Eibe                  | 47                | 15                     | 8                      | 7        |           |
| 81  | Sorbus aucuparia / Nordische Eberesche        | 75 / 75           | 12 / 12                | -                      | 7        |           |
| 82  | Malus Sp. / Apfel                             | 56                | 18                     | -                      | 8        |           |
| 83  | Prunus domestica / Pflaume                    | 56                | 18                     | -                      | 9        |           |
| 84  | Prunus domestica / Pflaume                    | 31                | 10                     | 2                      | 5        |           |
| 86  | Robinia pseudoacacia / Gemeine Robinie        | 79                | 25                     | 0                      | 15       |           |
| 87  | Tilia Sp. / Linde                             | 75 / 28 / 28      | 12,9,9                 | 4                      | 9        |           |
| 88  | Fagus sylvatica / Rotbuche                    | 63 / 31 / 47      | 20,10,15               | -                      | 14       |           |
| 97  | Prunus domestica / Pflaume                    | 9                 | 3                      | 2                      | 6        |           |
| 98  | Prunus domestica / Pflaume                    | 63                | 20                     | 4                      | 8        |           |
| 99  | Cotinus coggygia / Gem. Perückenstrauch       | 53                | 17                     | -                      | 6        |           |
| 100 | Prunus cerasifera `Nigra` / Blut-Pflaume      | 85                | 27                     | 7                      | 11       |           |
| 102 | Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn | 60                | 19                     | 4                      | 7        |           |
| 103 | Prunus domestica / Pflaume                    | 66                | 21                     | 5                      | 6        |           |
| 637 | Acer pseudoplatanus / Berg Ahorn              | 88                | 28                     | 2                      | 8        |           |

Liste: © NürnbergStift

Waren im Ausgangsentwurf ca. 34 Bäume von einem Eingriff betroffen, so müssen für Alternative 5 voraussichtlich noch ca. 19 Bäume entnommen werden. Wie der vorgestellten Liste zu entnehmen ist, umfasst die Gesamtaufstellung dabei auch etliche Sträucher, Klein- und Obstbäume.

Das Bauvorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg (BaumSchVO) hier also nicht einschlägig. Vielmehr sind

unter Berücksichtigung von § 15 Abs. 2 BNatSchG die Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit sie unvermeidbar sind, vom Verursacher auszugleichen. Hierbei werden Eingriffe in die Schutzgüter wie z.B. Boden, Wasser, Landschaftsbild, Pflanzen- und Tierwelt bewertet. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) ist vom Verursacher aufzustellen. 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.), zum anderen aus artenschutzrechtlicher Sicht (bei Bäumen z.B. ob Brutstätten und potentielle Habitate für geschützte Tierarten vorhanden sind). Je nach Eingriffsschwere ist ein entsprechender Ausgleich notwendig. In Ergänzung zu der bereits im Entwurfsstand vorliegenden Dokumentation der faunistischen Erfassungen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), wurde die Fa. ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH zwischenzeitlich auch mit der Erstellung eines LBP beauftragt. Beide Gutachten sind mit der Entscheidung zur Planungsalternative fortzuschreiben.

### Baumverpflanzungen

Mit Bezug auf den gemeinsamen Antrag vom 20.06.2023 der Stadtratsfraktionen von CSU, SPD und Bündnis 90/Die Grünen soll auch die Möglichkeit von Umpflanzungen am Standort geprüft werden.

Der Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR) hat bereits Erfahrungen mit Großbaumverpflanzungen, im Volkspark Marienberg wurden im März 2021 insg. 18 Großbäume versetzt. Am Standort Platnersberg ist teilweise von Größtbäumen auszugehen. Grundsätzlich ist jede Groß-/Größtbaumverpflanzung situationsabhängig zu prüfen und anhand baumfachlicher Kriterien zu entscheiden, wobei zunächst jeder vitale Baum für eine Verpflanzung geeignet ist. Im Weiteren muss ein ausreichender Bauraum (Freifläche) vorhanden sein (Ballen/Wurzelteller plus Arbeitsraum) und auch eine geeignete Transportschneise vorhanden sein (Hebe- und Transportvorgang mittels Kran oder Groß-/Größtbaumverrutschung mittels Plattformtechnik). Versetztechnik und Strecke gelten hier als wesentlicher Kostenfaktor. Da das Bestandsgebäude eng umstellt von Bäumen ist, und diese teilweise sehr nahe zusammenstehen, wären die Voraussetzungen für eine Baumverpflanzung mit Entscheidung zur Planungsalternative im jeweiligen Einzelfall ausführlich zu prüfen. Schätzkosten für eine detaillierte Projekt-Machbarkeitsstudie zur Größtbaumverrutschung wurden 2022 mit ca. 15.000 bis 20.000 EUR beziffert.

## **5. Termine und Kosten**

Eine Aktualisierung der Termin- und Kostenplanung für das Vorhaben geht mit der Entscheidung zur Planungsalternative einher. Die Architekten sollen zeitnah unter Berücksichtigung der Workshop-Ergebnisse (Strukturkonzept) mit der weiteren Ausarbeitung entsprechend Alternative 5 beauftragt werden.

Gleichwohl ist zur Terminplanung bereits absehbar, dass die mit den Stiftern ursprünglich vereinbarten, zeitlichen Rahmenbedingungen infolge der notwendig gewordenen Alternativenprüfung nicht gehalten werden können. Ein noch zu aktualisierender Rahmenterminplan für die Alternative wird deshalb mit Stiftern und Stiftung LAURUSSTERN zeitnah eng abzustimmen sein.

Änderungen ergeben sich auch in der weiteren Ablaufplanung zur Bauausführung. War es zunächst geplant, nach einem Teilabbruch des Verwaltungstraktes einen Pflegeneubau zu errichten und anschließend, nach Umzug der Bewohnenden in das neue Gebäude, den verbleibenden Bestand zu sanieren, so erscheint ein Aufrechterhalten des Pflegebetriebes während der Bauzeit nun nicht mehr möglich. Aufgrund der äußerst beengten Platzverhältnisse vor Ort unter besonderer Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestandes und des optimierten Fußabdrucks (kompakte städtebauliche Figur, räumliche Nähe von Neubau und Bestand) ist wohl von einer notwendigen Standortschließung während der Bauzeit auszugehen. Eine Umsetzung der Baumaßnahme in einem Zug kann zu einer Optimierung in Bauablauf und -zeit führen, jedoch sind für NüSt Ausfälle in den Erlösen zu bewältigen.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Die dargelegte Alternativenprüfung für eine bauliche Weiterentwicklung der Senioren-Wohnanlage Platnersberg hat aufgezeigt, dass durch eine Verlagerung des Baufeldes der vorhandene „footprint“ maximal genutzt und der Umfang notwendiger Baumfällungen ganz erheblich reduziert werden kann. Unter den Prämissen einer baulichen Erweiterung mittels Teilneubau/Sanierung und eines bestätigten Raumprogrammes mit ca. 90-92 Pflegeplätzen inkl. Hospiz liegt eine standortgerechte bauliche Alternativlösung vor, die pflegfachliche, städtebauliche und umweltfachliche Belange gleichermaßen berücksichtigt.

Unter Beachtung der dargelegten Zusammenfassung „AHP Workshop-Ergebnisse“ erfolgt die Entscheidung zur weiteren Beauftragung der Architekten gemäß Alternative 5.

Der Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg (BKB) hat eine Wiedervorlage des Bauvorhabens erbeten. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung des Seniorenwohnheimes am Platnersberg soll er frühzeitig in Bezug auf die Fassadengestaltung und Freiraumplanung einbezogen werden.