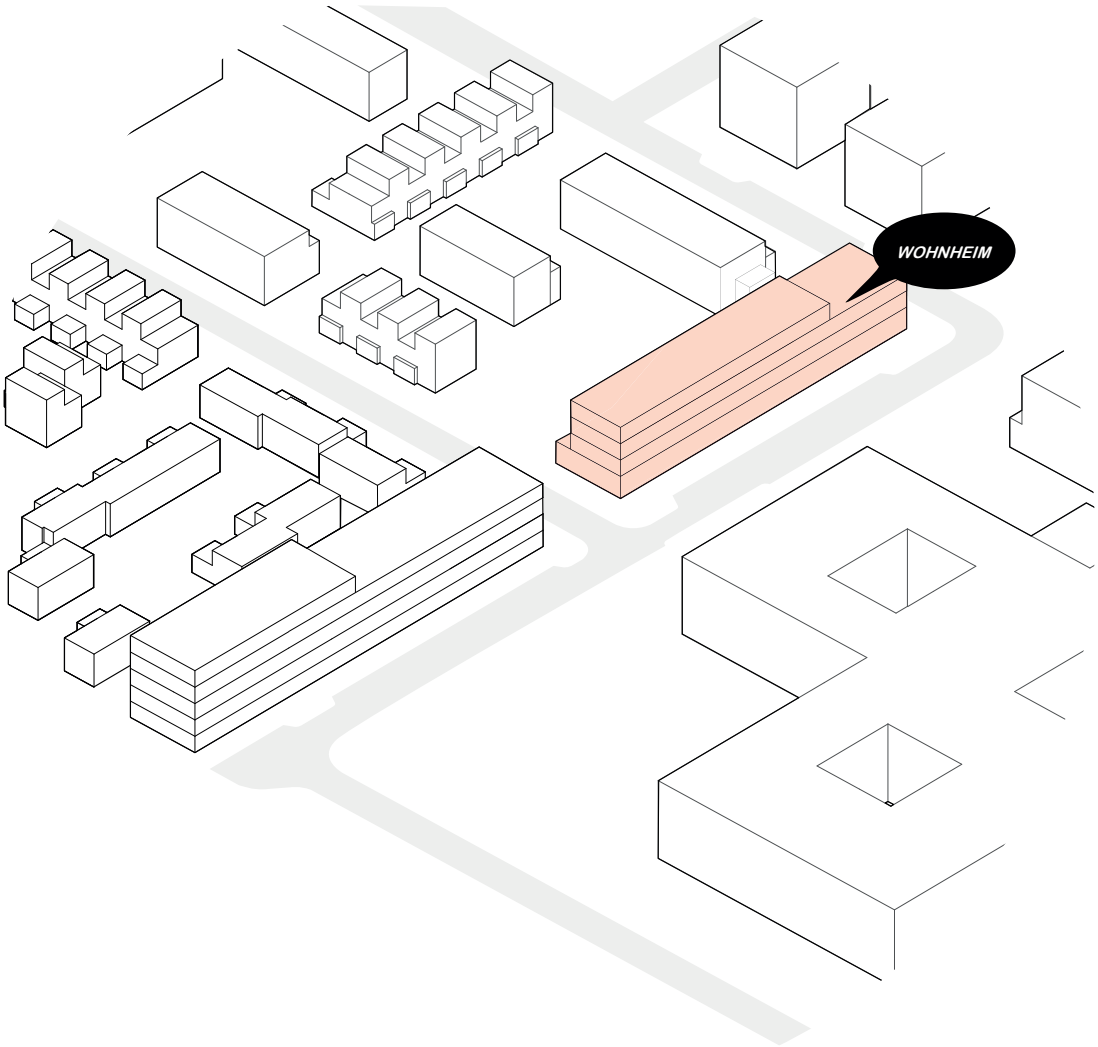


EXPOSÈ

ursula-wolfring-straße
nürnberg

wbg Nürnberg
GmbH Immobilienunternehmen
Glogauer Straße 70
90473 Nürnberg

Schüler- bzw. Studentenwohnheim, Nürnberg
Exposé

0. INHALTSVERZEICHNIS

I. OBJEKTBESCHREIBUNG *S. 3-4*

I.I. Objektdaten
I.II. Grundlagen / Ausgangssituation
I.III. Eckdaten
I.IV. Ziel der Planung
I.V. Sonstiges, Hinweise

II. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

II.I. Städtebauliche Setzung *S. 5*
II.II. Erschließung *S. 6*
II.III. Freiräume *S. 7*

III. VERMIETUNG DES OBJEKTS *S. 8*

III.I. Mieterwartung
III.II. Mietvertragslaufzeit
III.III. Erlaubnis zur Untervermietung
III.IV. Betriebskosten
III.V. Festeinbauten
III.VI. Allgemeine Instandhaltung

IV. STÄDTEBAULICHE ANALYSE

IV.I. Schwarzplan *S. 9*
IV.II. Denkmäler *S. 10*
IV.III. Hauptverkehrswege *S. 11*
IV.IV. Öffentlicher Nahverkehr *S. 12*
IV.V. Blaue- und Grüne Infrastruktur *S. 13*
IV.VI. Nutzungsdiagramm *S. 14*

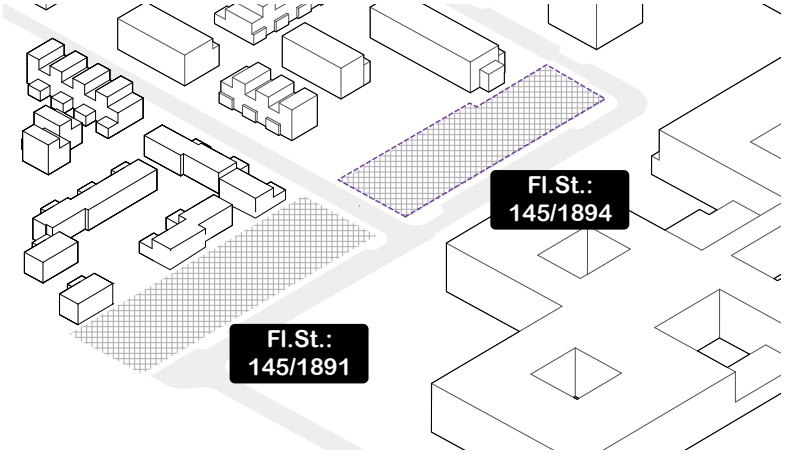


I.I OBJEKTDATEN

Adresse / Objekt:	Ursula-Wolfring-Straße, 90471 Nürnberg Gemarkung Langwasser, Flur-Nr.: 145 / 1894
Bauherr:	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Glogauer Straße 70 90473 Nürnberg

I.II. GRUNDLAGEN / AUSGANGSSITUATION

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen beabsichtigt auf dem unbebauten Grundstück in der Ursula-Wolfring-Straße in 90471 Nürnberg eingetragen im Grundbuch von AG Nürnberg mit der Flurnr. 145/1894 Gemarkung Langwasser ein Schüler- und Studentenwohnheim zu errichten.
Ursprünglich war geplant das Wohnheim auf dem Fl.St. 145/1891 zu errichten. In der vertieften Betrachtung ergaben sich ungünstige Schnittstellen zum direkt angeschlossenen geförderten Wohngebäude. Nach reiflicher Überlegung hat sich die wbg daher entschieden, eine eigene nur dem singulären Zweck eines Schüler- und Studentenwohnheims dienende Grundstücksfläche zu wählen.
Als idealer Standort ist daher das Fl.St. 145/1894 identifiziert worden.



I.III. ECKDATEN

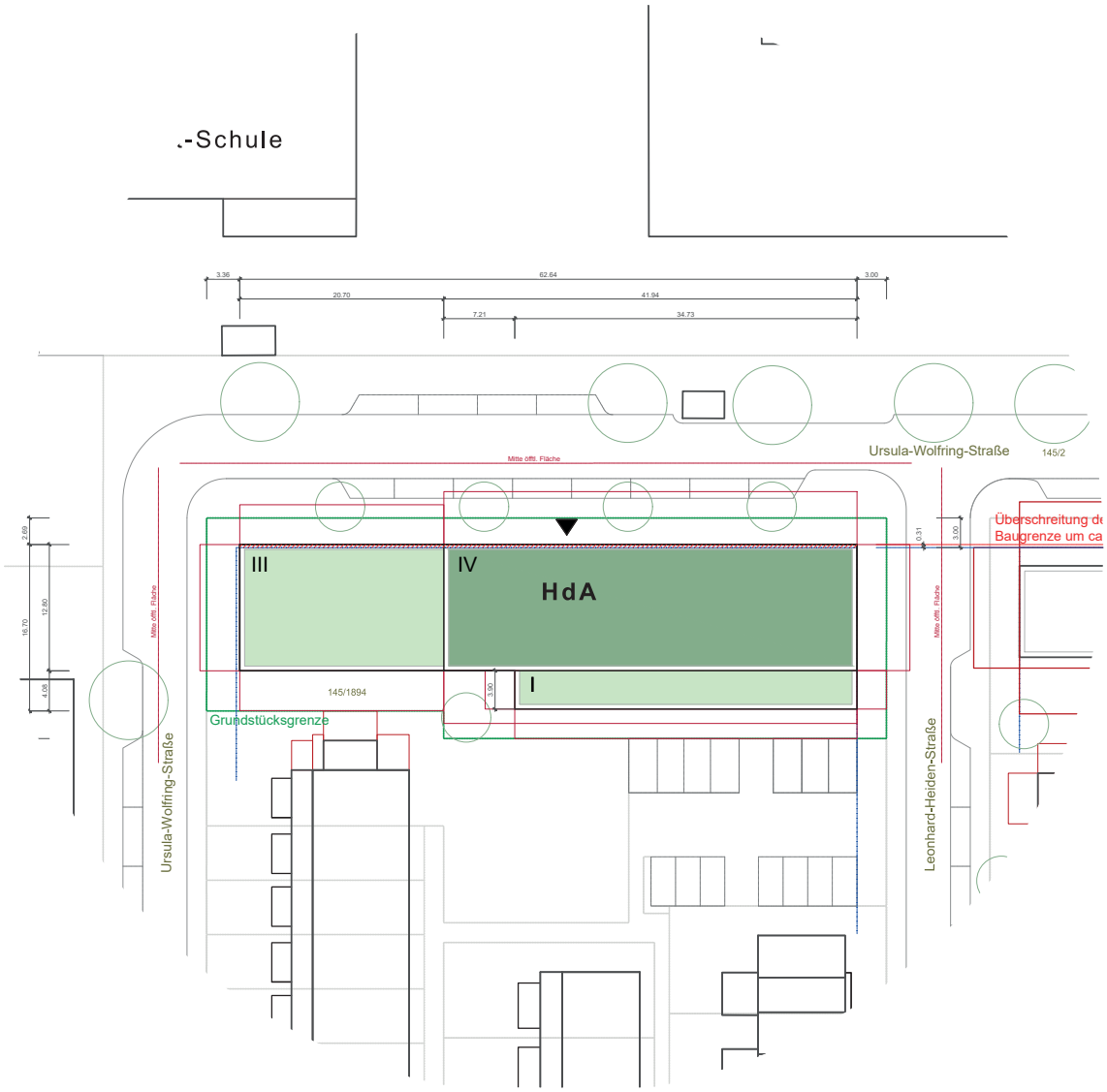
Lage	*Nürnberg-Langwasser*
Nutzung	*Gewerbe (Schüler- bzw. Studentenwohnheim)*
Geschosse	*EG +3*
Mietfläche ALT *(ohne VF, TF)*	*2.223 m²* *(Angaben aus dem ersten Exposé)*
Mietfläche NEU *(ohne VF, TF)*	*2.600 m²*
Mietfläche Gesamt	***3.190 m²***
Nettoraumfläche NRF	***3.220 m²***
Wohneinheiten	*60*
Fläche je Wohneinheit	*ca. 22m2 (17m2 Wofl.+ 5m2 Nasszelle)*
Nettokaltmiete	*13,47€*
Mietvertragslaufzeit	*20 Jahre*
Fertigstellung	*ca. Q4 2026 / Q1 2027*
Mietbeginn	*ca. Q2 2027*

I.IV. ZIEL DER PLANUNG

Geplant ist die Errichtung von rund 60 Bewohnerzimmern mit einer maximalen Belegung von rund 120 Schüler*innen.
Neben den Bewohnerzimmern sind Verwaltungsräume, Betreuungsräume, Nebenräume, ein Speisesaal mit angeschlossener Küche, sowie Kellerabstellräume vorgesehen. Die Flächenplanung orientiert sich an dem Musterraumprogramm zu den Orientierungswerten für Schüler- und Jugendwohnheimen sowie sozialpädagogisch begleiteten Wohngruppen in Bayern (Raumfunktion 2.2 Jugendwohnheim).
Die Zahl der Stellplätze nach Stellplatzsatzung (StS) Stadt Nürnberg vom 11. März 2015 ergibt den Nachweis von 8 Kraftfahrzeugstellplätzen und 39 Fahrradabstellplätzen.

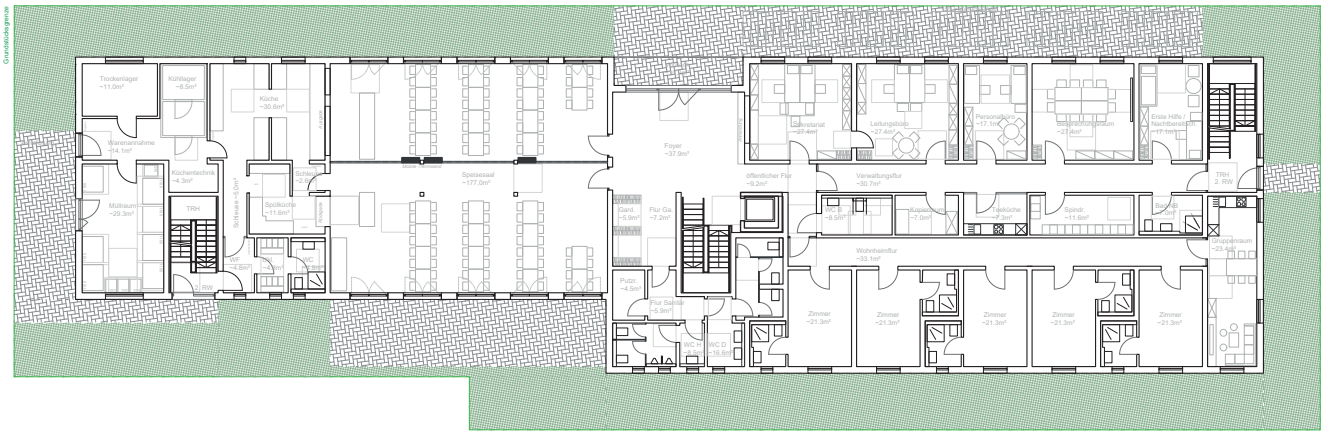
I.V. SONSTIGES; HINWEISE

Für Rückfragen hinsichtlich der Planungsaufgabe sowie als Ansprechpartner während des Projektverlaufs steht Ihnen seitens der wbg die Projektleiterin, Sabiene Neumüller, unter 0911 / 8004-5126 zur Verfügung.

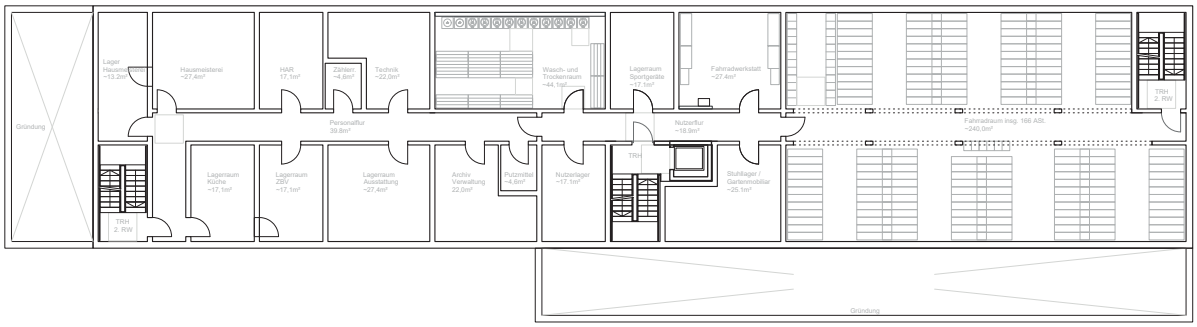


II.I. STÄDTEBAULICHE SETZUNG

Der Bebauungsplan sieht eine riegelhafte Bebauung entlang der Ursula-Wolfring-Straße in geschlossener Bauweise vor. Eine maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen als Flachdach ist innerhalb der Baugrenze vorzusehen.
Das neu geplante Schüler- und Studentenwohnheim folgt in den Grundzügen den Vorgaben aus dem Bebauungsplan. Die kompakte Bauform staffelt sich von Nord-Ost nach Süd-West von einer IV – Geschossigkeit auf eine III – Geschossigkeit ab. Nach Ost-West schiebt sich eine I – geschossige Bebauung aus dem klaren Baukörper.
Die Baumasse des Gebäudes reflektiert die direkte Nachbarschaftsbebauung in der Weise, dass die IV – geschossige Bebauung zum Garagenhof orientiert ist, die III – Geschossigkeit der Wohnbebauung zugewandt ist.



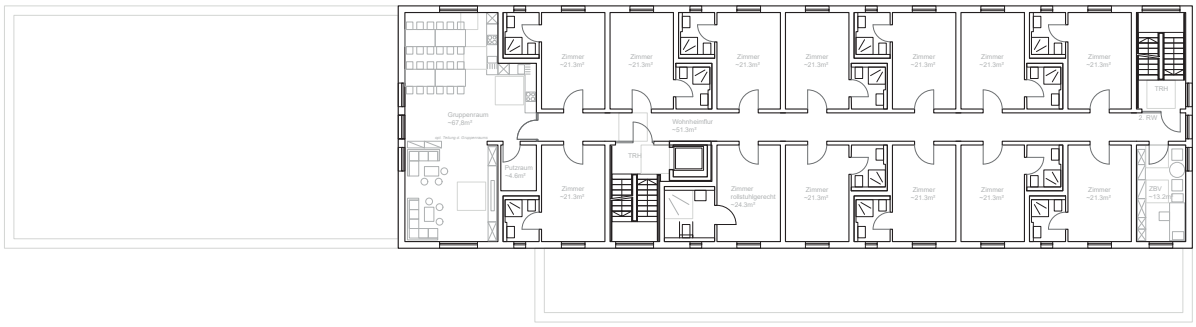
ERDGESCHOSS



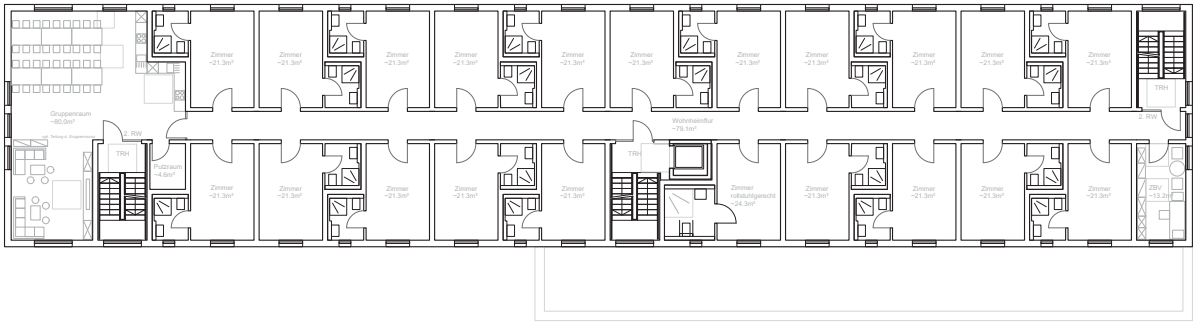
UNTERGESCHOSS

II.II. ERSCHLIESSUNG

Der Hauptzugang des Wohnheims liegt in der Mitte des Gebäudes an der Ursula-Wolfring-Straße.
Die Sockelzone gliedert sich in drei Hauptbereiche. Nach Nord-Westen ist der Speisesaal mit angeschlossener Küche gelegt. Der Speisesaal orientiert sich zu den Zuwegflächen der Bertold-Brecht-Schule. Entlang der Ursula-Wolfring-Straße ist die Verwaltung positioniert. Der erdgeschossig vorgeschobene Baukörper beinhaltet eine Wohnspange mit möglicher Sonderbelegung.
In den Regelgeschossen (1. bis 3. Geschoss) werden die Bewohnerzimmer über einen Mittelflur erschlossen. An den Gebäudeenden sind Sonderflächen angeordnet. So orientieren sich die Gemeinschaftsräume nach Süd-Westen, Teeküchen/Betreuerzimmer nach Nord-Osten. Das Gebäude wird über eine zentrale Treppenanlage erschlossen, die zweiten baulichen Rettungswege sind jeweils an den Gebäudeenden an die Erschließungsflure angebunden.
Das Untergeschoss ist mit notwendigen Nebenflächen (Lager/Werkstatt) belegt. Außerdem ist für die besondere Nutzung für die Bewohner zusätzliche Lagerflächen für Sportgeräte geplant. Die Andienung Müll und Anlieferung Küche ist am Gebäudeende südwestlich vorgesehen.
Die nach Stellplatzsatzung (StS) Stadt Nürnberg vorzusehenden Fahrradstellplätze werden ebenerdig in der Nähe des Hauptzugang vorgesehen, weitere Aufstellplätze sind im UG vorhanden.
Die nachzuweisenden PKW – Stellplätze werden auf dem Nachbargrundstück auf ebener Fläche abgebildet. Das Grundstück befindet sich ebenfalls im Besitz der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.



3. OBERGESCHOSS



REGELGESCHOSS
1. und 2. OG

II.III. FREIRÄUME

Der Freiraum des Gebäudes entlang der Ursula-Wolfring-Straße wird zum Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern entwickelt. Besonderes Augenmerk wird auf eine resiliente nachhaltige auch im Sinne AAD (Animal-Aided Design) gestaltete Freifläche gelegt.
Der Freibereich entlang der süd-östlich gelegenen Fläche soll dem Nutzungskonzept des Schüler- und Studentenwohnheims gerecht werden. Es sind Aufenthaltsflächen mit hoher Verweilqualität geplant. Eine Mischung aus Gehölzstrukturen und klein kronigen Bäumen sind angedacht.
Alle Dachflächen werden extensiv begrünt. Die Dachfläche auf der 3.Geschossebene ist als Dachterrasse angedacht. Eine Mischung aus heimischen Sträuchern/Gehölzen und gepflasterten Flächen sollen zusätzliche Flächenangebote für das Schüler- und Studentenwohnheim vorhalten.

III.I. MIETERWARTUNG

Die Vermietung der Flächen erfolgt voraussichtlich ab dem 2. Quartal 2027 zur gewerblichen Nutzung und zwar ausschließlich als Beherbergungsbetrieb für Schüler*innen bzw. Student*innen. Ausgehend von einer angenommenen Mietfläche von ca. 3.190 m² wird eine anfängliche Nettokaltmiete von ca. 42.969 € pro Monat angestrebt, dies entspricht 13,47 €/m²/Monat. Die Berechnung der vorläufigen Miethöhe erfolgte auf Grundlage einer ersten Kostenrahmenermittlung gemäß DIN 276. Die Miete ist abhängig von den Investitionskosten, eine Mietanpassung im weiteren Planungsverlauf ist somit nicht auszuschließen.
Die Inflationsanpassung erfolgt über eine geeignete Wertsicherungsklausel.

III.II. MIETVERTRAGSLAUFZEIT

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

III.III. ERLAUBNIS ZUR UNTERVERMIETUNG

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

III.IV. BETRIEBSKOSTEN

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

III.V. FESTEINBAUTEN

Festeinbauten erhält der Mieter bei Bedarf von der wbg. Die Kosten für die Beschaffung und den Einbau der Festeinbauten werden der wbg in Form einer Einmalzahlung durch den Mieter erstattet.
Der Mieter trägt alle laufenden Instandhaltungs- und Ersatzbeschaffungskosten für die von der wbg eingebrachten Festeinbauten.
Nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit ist der Mieter für den Rückbau der Festeinbauten verantwortlich.

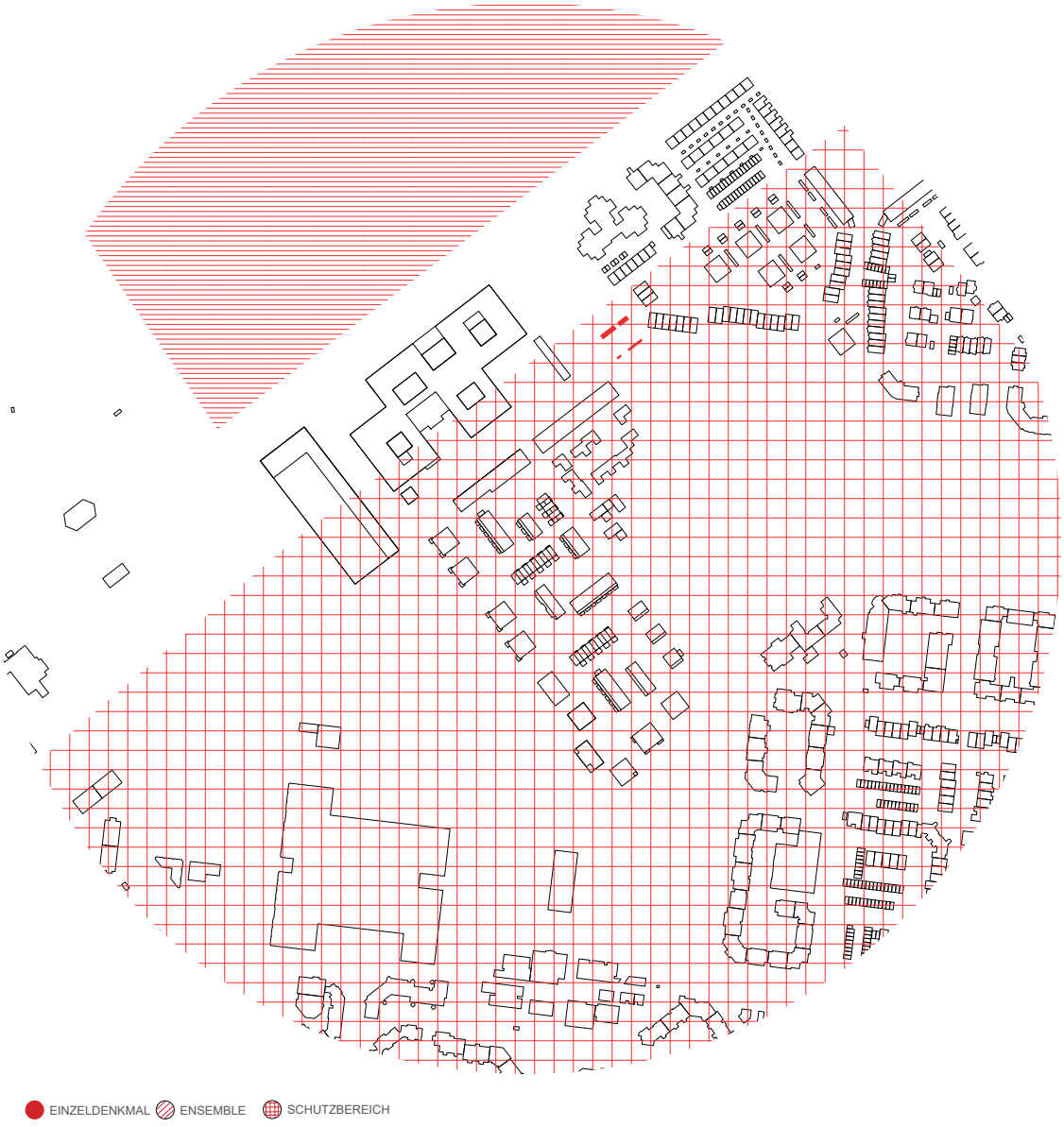
III.VI. ALLGEMEINE INSTANDHALTUNG

Der Mieter übernimmt die gesamte Unterhaltung der Mietsache mit Ausnahme von Dach und Fach auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Er ist demnach auf eigenes Risiko für die Instandsetzung und Instandhaltung einschließlich Erneuerung und Ersatzbeschaffung von Anlagen und sämtlichen sonstigen Bestandteilen der Mietsache verantwortlich. Hiervon mitumfasst ist auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen.
Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Mietvertragsinhalte wird dem Mietvertrag zu entnehmen sein.



URSULA-WOLFRING-STRASSE

IV.I. schwarzplan



IV.II. DENKMÄLER

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



IV.III.HAUPTVERKEHRSWEGE

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



IV.IV. ÖFFENTLICHER NAHVEKEHR

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



IV.V. BLAUE UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

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



IV.VI. NUTZUNGSDIAGRAMM

Der dezentralen Lage im Außenbezirk entsprechend sind die Nutzungen stark durch Wohnen geprägt.
Das zu bebauende Grundstück bildet die städtebauliche Nutzungsgrenze zur gegenüberliegenden Schulbebauung.
Infrastrukturell notwendige Einrichtungen wie Schulen und KiTas sind fußläufig gut zu erreichen. Nahversorger sind vorzugsweise über persönlichen Individualverkehr zu erreichen.