



PLANUNGS- UND
BAUAUSSCHUSS
17.09.2019
STADT SCHWABACH

Schwabach, Quartier 3S

A. Sachstand:

Die Firma Högner Baugesellschaft mbH entwickelt als Eigentümerin das ehemalige Betriebsgrundstück der 3-S-Werke in Schwabach. Ziel ist die Revitalisierung des Geländes zwischen Nördlicher Ringstraße, Staedtlerstraße und Galgengartenstraße.

Potentielle Nutzungen wurden mit Diakoneo (ein Zusammenschluss von Das Diak: und Diakonie Neuendettelsau) abgestimmt. Auf dieser Basis wurden die aktuellen Planungskonzepte erarbeitet. Geplant ist die Errichtung eines **Inklusiven Quartiers**, bestehend aus:

- Seniorenzentrum
(80 stationäre Pflegeplätze, 30 Demenzpflegeplätze, 24 Plätze Tagespflege)
- Wohnheim für Menschen mit Behinderung
(24 Plätze für „Werkstattgänger“)
- Haus für Kinder (inklusive)
(12 Krippenplätze, 50 KiTa-Plätze, 50 Hort-Plätze)
Anm.: Die Bedarfsanerkennung für die KiTa wurde um eine Gruppe (= 25 Plätze) auf 50 Plätze erhöht.
- Geförderter Wohnungsbau (1.523 m² BGF)
- Wohnungsbau (ca. 1.500 m² BGF)

A. Sachstand:

- Das Wohnheim für Menschen mit Behinderung wurde in mehreren Gesprächen mit den Fördergebern (Regierung von Mittelfranken, Bezirk Mittelfranken) abgestimmt.
- Die Abstimmung der Funktionszusammenhänge innerhalb der Gebäude und des Quartiers mit Diakoneo ist erfolgt.
- Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) ist weitestgehend abgeschlossen.
- Die vorzeitige Ämterbeteiligung ist erfolgt.
- Die Fachingenieure werden fortlaufend integriert.

Fazit:

- Der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann nun begonnen werden.
- Der Bauantrag wird bereits parallel vorbereitet und mit der Bauordnung abgestimmt.

Meilensteine:

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Abstimmung Fördergeber | 04/2019 |
| • Abschluss LPH 3 | 09/2019 |
| • Aufstellungsbeschluss B-Plan | 09/2019 |
| • Beginn Erschließung | 06/2020 |
| • Baugenehmigung | 06/2020 |
| • Baubeginn | 09/2020 |
| • Vollständige Übergabe | 09/2024 |

A. Sachstand – Bestandsbebauung 3-S-Werke vor Abriss 2015:



B. Entwurf:



HÖGNER Beraten-Planen-Gesamtplanung
Baustufe 5
91564 NEUENDETTENAU

QUARTIERSENTWICKLUNG
auf dem Gelände der ehem. 3-S-Werke

Gangengartenstraße
SCHWABACH

PLAN NR. 5-01-001 PLAN NR. 5-01-002, 5-01-003

Übersicht mit Außenanlagen

M 1:200

PROJEKT NR. 6963

BAUHERR:

NACHBARN:

VORENTWURF

17.06.2019

HOCHZUG DER PLANUNG UND ENTWURFS-ARBEIT
VORBEREITUNG DER PLANUNG UND ENTWURFS-ARBEIT
VORBEREITUNG DER PLANUNG UND ENTWURFS-ARBEIT

B. Entwurf:



ARBEITSSTAND

C. Begründung:

Planungsanlass und Planungsziele

Der Planungsgebiet liegt in Schwabach nord-östlich der Altstadt an sehr zentraler Stelle.

Das Gelände der ehemaligen 3-S-Werke soll neu geordnet werden. Das Unternehmen lagerte bereits 2006 Sitz und Fertigung aus. Seitdem waren die Gebäude nahezu ungenutzt und dem Verfall überlassen. Die Flächen stehen seit einigen Jahren zum Verkauf. Seit 2015 konnten nun der Abriss sowie die Bodensanierung realisiert werden.

Es wird der Stadtentwicklung Rechnung getragen, die hier eine Brache beseitigt und eine Nachverdichtung ermöglicht. Die zentrale Lage bietet eine sehr gute Grundlage für senioren-, kinder- und behindertengerechte Einrichtungen zum wohnen, pflegen und bilden.

Das Baugebiet soll ausschließlich ruhenden Verkehr aufnehmen und überwiegend dem Wohnen dienen.

C. Begründung:

Quartier / Nutzung

Entlang der Nördlichen Ringstraße und der Einmündungen Ring-/Staedtlerstraße ist eine Bebauung mit einem Pflegezentrum geplant, bestehend aus Tagespflege, Demenzpflege (geschützte Station im Obergeschoss mit großem Dachgarten), förderfähigen Wohnungen und Quartiersflächen.

An der Galgengartenstraße schließt sich an das Pflegezentrum das Haus für Menschen mit Behinderung an. Hier wohnen in Werkstätten arbeitende Menschen mit Hilfebedarf in Wohngruppen.

Im weiteren Verlauf der Galgengartenstraße entsteht das integrative Haus für Kinder. Die Einrichtung für Kinder umfasst Krippen-, Kindergarten- und Hortgruppen, die sich auf der Ebene der Galgengartenstraße und der sogenannten Hofebene mit direktem Zugang zum Hof befinden.

In den oberen Geschossen über dem Haus für Kinder befinden sich ebenfalls förderfähige Wohnungen.

Das Pflegeheim, das Wohnhaus für Menschen mit Behinderung und das Haus für Kinder sind durch ein Versorgungsgeschoss mit Tiefgarage verbunden.

Das östliche Quartiersgebiet wird mit Wohngebäuden bebaut.

C. Begründung:

Art der baulichen Nutzung

Um der stadtnahen Lage und der hier sinnvollen Nachverdichtung Rechnung zu tragen, soll für das Gelände der ehemaligen Drei-S-Werke ein Urbanes Gebiet als Gebietskategorie nach BauNVO §6a festgesetzt werden.

Die Lärmbelastung der umgebenden Straßen erfordert eine besondere Konzeption der Bebauung, um eine hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität zu erreichen. Hier ist die Höhe und die geschlossene Blockrandbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße für den Schallschutz im Inneren ausschlaggebend.

Die aufgeführten Argumente (Nutzungs-Mix, Bebauungskonzept) sowie die Nähe zur Altstadt sprechen für das Urbane Gebiet.

Die stadtnahe Lage empfiehlt eine hohe Bebauungsdichte, auch um dem Anspruch der Nachverdichtung im städtischen Bereich und möglichst geringer Zersiedelung von Land in der Fläche zu genügen. Die gewählte Nutzung in der zentralen Lage ist ökologisch sehr sinnvoll.

Angeichts der demographischen Entwicklung und den Anforderungen an eine multifunktionale soziale Nutzung bietet das „Urbane Gebiet“ eine zukunftsweisende Festsetzung.

C. Begründung:

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung und die Geschosszahl ergeben sich aus der Hanglage und der geplanten Nutzung. Die Geschosszahl an den Übergängen zu der umgebenden Bebauung wird abgestuft.

Die Anzahl der Vollgeschosse für die Blockrandbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße orientiert sich am Bestand und wird mit III bis V Vollgeschossen festgesetzt.

Die Bebauung entlang der Galgengartenstraße wird mit III Vollgeschossen festgesetzt.

Die Bebauung an der Galgengartenstraße wird zu den bestehenden Gebäuden auf II/III Vollgeschosse abgestuft; an der Staedtlerstraße wird auf III Vollgeschosse abgestuft.

Bauweise und Baulinien

Die Festsetzung erfolgt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

C. Begründung:

Dachform und Dachneigung

Für das neue Baugebiet wird als Dachform Flachdach festgesetzt.

Alle Flachdächer werden extensiv begrünt und dienen der Regenwasserrückhaltung sowie der Verbesserung des Stadtklimas.

Für die Demenzstation dient das vorgelagerte Flachdach als Freibereich (Dachgarten).

Untersucht wurde auch die Anordnung von geneigten Dächern:

Eine der Altstadt entsprechend steile Dachneigung scheidet wegen der unproportionierten Höhenentwicklung aus. Die Blockrandbebauung muss dem gekrümmten Straßenzug folgen.

Eine flachgeneigte Dachneigung ist gestalterisch völlig unbefriedigend, mit dem Nachteil des fehlenden Regenrückhalts und der Verbesserung des städtischen Kleinklimas.

Grünordnung

Im Bebauungsplan wird ein Pflanzgebot festgesetzt, dass sowohl das Kleinklima als auch das Wohnumfeld verbessert.

C. Begründung:

Gestalterische Ziele

Die Gebäude entlang der Nördlichen Ringstraße nehmen die Proportionen des Straßenzugs auf. Das Gebäude folgt dem Straßenzug und wird durch zurückgesetzte Treppenhäuser gegliedert. Die Treppenträume und Eingänge haben Außenwirkung und erscheinen durch die dauerhafte Beleuchtung auch nachts als klare Struktur. Die Blockrandbebauung erfährt eine klare Gliederung. Die einzelnen Fassaden werden unterschiedlich gestaltet, um ein differenziertes Erscheinungsbild zu erzielen.

Die Höhenentwicklung und die Geschosszahl ergeben sich aus der Hanglage und der geplanten Nutzung. Die Geschosszahl an den Übergängen zu der umgebenden Bebauung wird abgestuft.

Die ursprünglich vorgesehene ungegliederte Dachlandschaft ist nach unserer Auffassung gestalterisch unbefriedigend. Durch das Anordnen von Penthouse-Wohnungen in einem Teilbereich, entstehen wohl proportionierte Baukörper. Durch diese „Penthäuser“ gelingt es auch die notwendigen technischen Aufbauten zu integrieren.

Die restlichen Dachflächen werden als begrünte Dachflächen ausgebildet, mit dem Ziel der Regenwasserspeicherung und der Verbesserung des Stadtklimas.

**HÖGNER BERATEN-PLANEN
GESAMTPLANUNG GmbH**

**Baustraße 5
91564 Neuendettelsau**

Tel: 0 98 74 / 68 86 0

Fax: 0 98 74 / 15 15

www.hoegner-gesamtplanung.de



HÖGNER
BERATEN - PLANEN
GESAMTPLANUNG GMBH