

# Artikel

---

## Wohnungsgenossenschaft Noris eG baut 51 Wohneinheiten in Nürnberg Schweinau!

Die Wohnungsgenossenschaft Noris eG verfügt derzeit über einen Wohnungsbestand von rd. 2.500 Wohneinheiten, von denen viele 30 Jahre alt und älter sind.

2015 beabsichtigt die Wohnungsgenossenschaft Noris eG wieder neu zu bauen. Glücklicherweise können wir, so der geschäftsführende Vorstand **Markus Höhenberger**, auf ein genossenschaftseigenes Grundstück in Schweinau mit rd. 3.500 m<sup>2</sup> zurückgreifen. Bedauerlicherweise werden von Seiten der Stadt keine bzw. wenn vorhanden, nur Grundstücke angeboten, deren Bebauung mit Auflagen verbunden sind.

Hauptantriebsfeder war neben einer Aufwertung des Quartiers „Schweinau“ vor allem der generell steigende Bedarf an Wohnungen in Nürnberg. Andererseits wollte man aber auch den genossenschaftseigenen Mitgliedern modernen, günstigen und den heutigen Standards entsprechenden Wohnraum anbieten. Im Übrigen soll, nach Aussage des geschäftsführenden Vorstandes, die Miete pro m<sup>2</sup> € 8,50 nicht übersteigen. Sie läge damit mit rd. € 2,50/m<sup>2</sup> unter dem Quadratmeter-Preis vergleichbarer Neubauten.

Gebaut werden sollen 51 moderne Wohnungen mit durchschnittlich 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem offenen, modernen Wohnungszuschnitt. Zudem soll eine Tiefgarage mit insgesamt 72 Stellplätzen errichtet werden. Durch das Mehrangebot soll auch die angespannte Stellplatzsituation, bedingt durch die „Fremdparker“ der Fa. Bosch im Quartier entschärft werden.

Die fünfgeschossigen Gebäude werden durch Aufzug erschlossen, alle Wohnungen sind damit barrierefrei erreichbar. 8 Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgebaut. Dementsprechend werden auch Behinderten-Stellplätze in der Tiefgarage (Breite 3,50 m) ausgewiesen. Generell wurde bei den Stellplatzbreiten Wert auf ausreichende (zeitgemäße und praktikable) Maße gelegt. Die Mindestbreiten nach der in Bayern gültigen „Garagen-Verordnung“ werden um 15 cm überschritten.

Auch auf den Wärmeschutz wird besonders viel Wert gelegt. So werden die neuen Gebäude das Prädikat „KfW-Effizienzhaus 55“ erreichen, d.h. dass u.a. der Primär-Energie-Verbrauch (also der CO<sup>2</sup> verursachende Anteil der Heizenergie) gegenüber den maximal zulässigen Werten um mind. 45% geringer sein wird als bei vergleichbaren Standard-Neubauten. Tatsächlich wird der Wert aufgrund des zu berücksichtigenden Faktors Fernwärme noch weit darunter liegen.

# Artikel

Den Einsatz von Fernwärme hatte man innerhalb des Vorstandes lange diskutiert. Fernwärme, gilt als Preistreiber Nr. 1 bei den Nebenkosten und kann derzeit zu alternativen Beheizungsarten nicht konkurrieren. Letztendlich machte es den Ausschlag, sich für die Fernwärme zu entscheiden, da bereits alle anderen Häuser im Quartier „Schweinau“ mit Fernwärme betrieben werden. Das Mehr an Kosten für Fernwärme soll durch bewusstes Betriebskostenmanagement kompensiert werden.

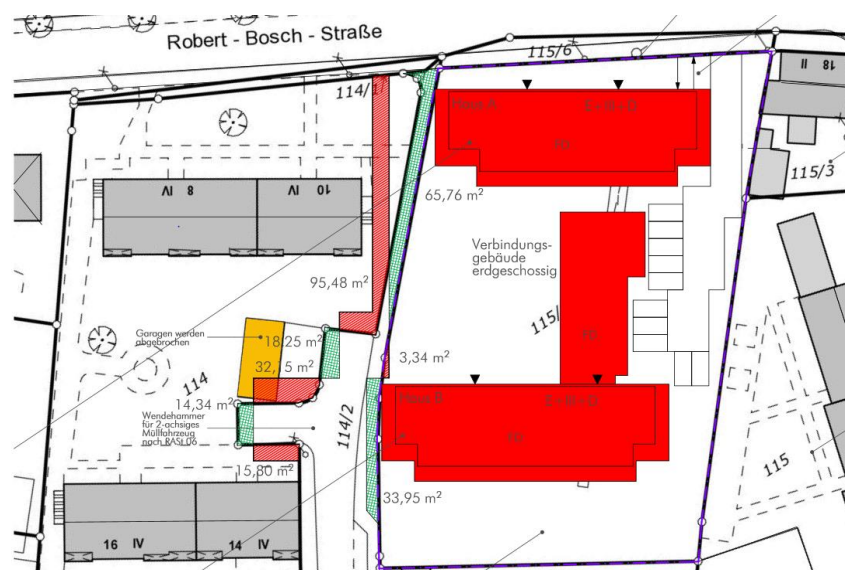
## TEILANSICHT VON SÜDEN

Alle Wohnungen erhalten großzügige Balkone und Terrassen die durch Holz-Schiebeläden individuell verschattet werden können.

Im obersten Geschoss entstehen Wohnungen mit Penthaus-Charakter.



Lageplan, rot gekennzeichnet der geplante Neubau:



# Artikel

---

Finanziert wird der Neubau, der rd. € 9,5 Mio. kosten wird, zu 25% aus KFW 55 Mitteln und letztlich mit Eigenmitteln bzw. „freien“ Kapitalmarktdarlehen. Die Wohnungsbauförderung nach EOF (einkommensorientierte Förderung) wollte man nicht in Anspruch nehmen, um sich die Flexibilität bei der Auswahl von Neumieter zu bewahren.

Mit der Planung wurde das Architekturbüro Appeltauer + Brandl aus Schwabach beauftragt, deren Entwurfsvorschlag bei einem vorgeschalteten Gutachterverfahren am meisten überzeugen konnte.