

# Entwicklung des Nägelein-Areals

## Am Steinweg, Herrieden

Klaus Kehrberger

# Über die Firmengruppe Kehrberger

## Was wir tun

1992 wurde die KFM Kreativbau GmbH als Bauträgerunternehmen gegründet. Seither hat sich die Gesellschaft zu einer Immobilien-Dienstleistungs-Gruppe mit weiteren Tochtergesellschaften entwickelt.

Wir bieten einen umfassenden Service rund um Immobilien – alles aus einer Hand.

Das Leistungsspektrum der **FirmenGruppe KEHRBERGER** umfasst:

- **BAUEN** Projektentwicklung – Neubau – Sanierung
- **VERMITTELN** Vermietung und Verkauf von Immobilien
- **VERWALTEN** Immobilienverwaltung für Eigentümergemeinschaften



## über 25 Jahre Erfahrung

- In der Entwicklung und Umsetzung innovativer und zukunftsweisender Wohnkonzepte
- Im Bau von
  - Modernen, komfortablen und barrierefreien Eigentumswohnanlagen
  - SeniorenResidenzen, Betreuten Wohnanlagen und Pflegeheimen
  - Mehrgenerationen-Wohnanlagen
  - **Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbearealen (Revitalisierung)**

# Revitalisierung Willisch-Gelände

Ansbach, Stahlstraße



Umnutzung des ehemaligen Produktions- und Verwaltungssitzes eines Automobilzulieferers zu

- ❖ Wohnanlage mit 44 Wohnungen, 4 Doppelhaushälften und 23 TG-Stellplätzen
- ❖ Fertigstellung 2016



# Revitalisierung Druckgießerei Döbrich & Kohl

Ansbach, Bauhofstr.



Umnutzung ehemaliger Produktionsstätte eines Metallverarbeiters zu

- ❖ Wohnanlage mit 15 Wohnungen und 12 TG-Stellplätzen
- ❖ Fertigstellung 2017



# Konversion Baumarkt Runze

Ansbach, Kanalstraße



Umnutzung ehemaliger Baumarkt Runze

- ❖ Dienstleistungszentrum mit Ärzten, Fitnessstudio, Büros, Volkshochschule, Schulamt etc.
- ❖ Robert-Limpert-Berufsschule mit ca. 350 Schülern und 40 Lehrern auf 3.500 m<sup>2</sup>
- ❖ 8 Wohnungen und Parkhaus mit 126 Stellplätzen
- ❖ Fertigstellung 1999



# Das Nägelein-Areal

Herrieden, Am Steinweg

Ehemalige, innerstädtische Produktions-  
und Verwaltungsstätte für Strickwaren

Umnutzungskonzept



# Umnutzungskonzept – Gesamtareal

## Herrieden, Am Steinweg

- Gesamtfläche des Areals: 12.355 m<sup>2</sup>
- Fläche südlich Steinweg: 9.345 m<sup>2</sup>
  - Umbau des Gebäudebestandes zum Mehrfamilienhaus
  - Kindertagesstätte mit 5 Gruppen
  - Neubau von 4 Einfamilienhäusern/ Doppelhaushälften
- Fläche nördlich Steinweg: 3.010 m<sup>2</sup>
  - Wohnbebauung
- durchmisches Innenstadtkquartier mit Schwerpunkt Wohnen





# Umnutzungskonzept – südlich Steinweg

Umnutzung und Erweiterung Bestandsgebäude + Neubau KiTa und Einfamilienhäuser

- ca. 46 neue Wohnung
- Wohnflächen von 44 bis 200 m<sup>2</sup>
- ca. 40 Tiefgaragen-Stellplätze und 16 Außenstellplätze
- Moderner, nachhaltiger Kindertagesstätte mit Nutzfläche von 1.160 m<sup>2</sup> für ca. 100 Kinder
- KiTa-Außenflächen nach Westen und Süden orientiert
- KiTa-Stellplätze nördlich des Steinweges
- Grundstücksflächen der 4 Einfamilien-/Doppelhäuser zwischen 300 - 400 m<sup>2</sup>



# Konzeptbeschreibung

## Umbau und Erweiterung des Bestandsgebäudes zum Mehrgenerationenhaus

- Energieeffiziente Sanierung des Bestandsgebäudes zum KfW-Effizienzhaus
- Umnutzung des bestehenden Kellergebäudes zur Tiefgarage
- Aufstockung mit zurückversetztem Staffelgeschoss
- alle Wohnungen barrierefrei und mit Aufzug erschlossen
- Anbau dreier Terrassenhäuser mit grünen Innenhöfen
- Intensive und extensive Dachbegrünung





# Konzeptbeschreibung

## Vergleich Flächeninanspruchnahme südlich des Steinweges



### ■ Bestand südlich des Steinwegs vor Abriss:

- überbaute Fläche: ca. 4.060 qm
- begrünte Fläche: ca. 750 qm
- versiegelte Fläche: ca. 4.480 qm



### ■ neue Planung südlich des Steinwegs:

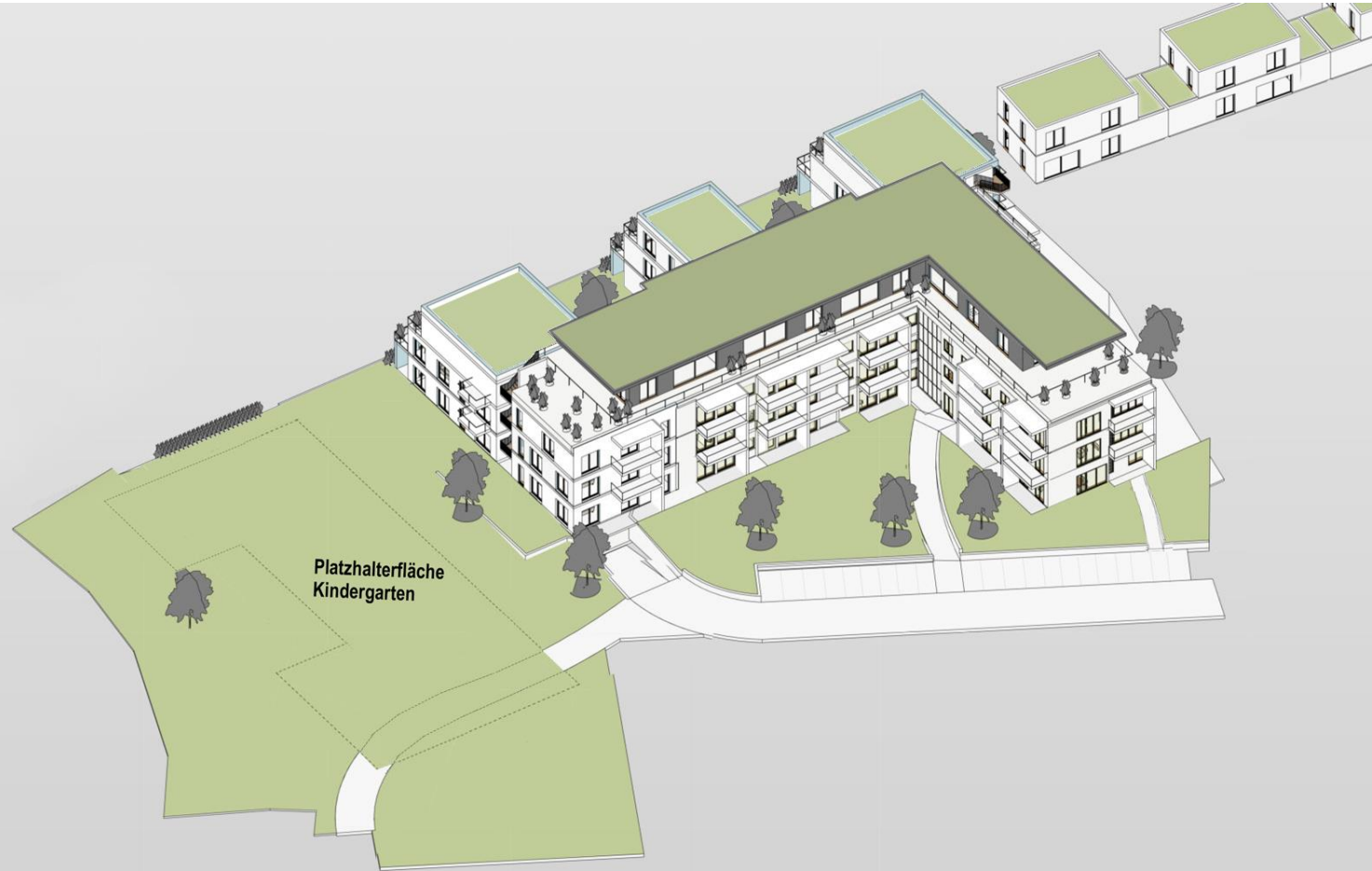
- überbaute Fläche: ca. 3.400 qm
- begrünte Fläche: ca. 5.030 qm (ohne Dachbegrünungen)
- versiegelte Fläche: ca. 860 qm

# Zusammenfassung

## Revitalisierung des Nägelein-Areals

### ■ NACHHALTIGE INNENSTADTENTWICKLUNG

- ✓ Flächensparendes Bauen
- ✓ Nachverdichtung
- ✓ Flächenentsiegelung
- ✓ Begrünung der Außenanlagen und Dächer
- ✓ ökologische, energieeffiziente Bauweise im Bestand und Neubau
- ✓ Autos parken in der Tiefgarage
- ✓ Funktionale Nutzungsmischung im Quartier





# Ausblick Teilfläche nördlicher Steinweg

## Stadthaus Konzept



- ca. 3 Stadthäuser zweigeschossig mit Staffelgeschoss
- ca. 20+30 Wohnungen
- Gartenanteilen, Terrassen und Balkonflächen



Beispiel: Stadthaus

- Entscheidung ob neuer B-Plan **oder** Baurecht nach § 34 BauGB: Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile / Abstimmung mit dem Landratsamt Ansbach
- Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 zulässig:
  - wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung...in die Eigenart der näheren Umgebung...einfügt; das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden
- § 34 Abs. (3a): Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung:
  - einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
    - Der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs
    - Der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
  - städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist
- Verbindliche Entscheidung für den Kindertagesstätten-Standort im Steinweg
- Verbindliche Entscheidung für Investorenmodell
- Sicherstellung der Sonderförderung/Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken