

BAUKULTURFÜHRER 116
STUDENTENWOHNHEIM
ALLERSBERGER STRASSE
Nürnberg

116

HERAUSGEBERIN: NICOLETTE BAUMEISTER · BÜRO WILHELM. VERLAG

With English Summary

STUDENTENWOHNHEIM ALLERSBERGER STRASSE 21 NÜRNBERG

Bauzeit: Februar 2015 bis Oktober 2016

Architekten: GP Wirth Architekten (Leistungsphase 1-5) mit SRAP Architekten (LPH 1-3)

Grammer Immobilien Technik GmbH, Amberg (LPH 6-9)

Bauherr: GI Objekt Allersberger Straße GmbH, Amberg



Mit Schwung in die Südstadt

Studieren, einkaufen, feiern, wegfahren – das neue Studentenwohnheim Allersberger Straße zeichnet sich vor allem durch kurze Wege aus. Es liegt auf der Südseite des Hauptbahnhofs. Cafés, Dienstleistungsbetriebe und Läden befinden sich in unmittelbarer Umgebung. In nur wenigen Gehminuten gelangt man durch die Bahnunterführung zum Bahnhofplatz und in die Nürnberger Altstadt. Doch nicht nur die zentrale Lage macht den Neubau so attraktiv für Studenten. Der bogenförmige siebengeschossige Baukörper schließt eine Baulücke im Blockrand des neuen Wohnquartiers und schafft einen großzügigen, ruhigen Innenhof mit Grillplatz, zu dem sich die Hälfte der 177 möblierten Zimmer mit Terrassen im Erdgeschoss und individuellen Loggien in den Obergeschossen orientiert. Zur Allersberger Straße hin schaffen kantig vorstehende Aluminiumrahmen um die Fensterelemente einen spannungsreichen Kontrast zur Dynamik der konvex geschwungenen Fassade an der städtebaulich unverwechselbaren Straßenbiegung.

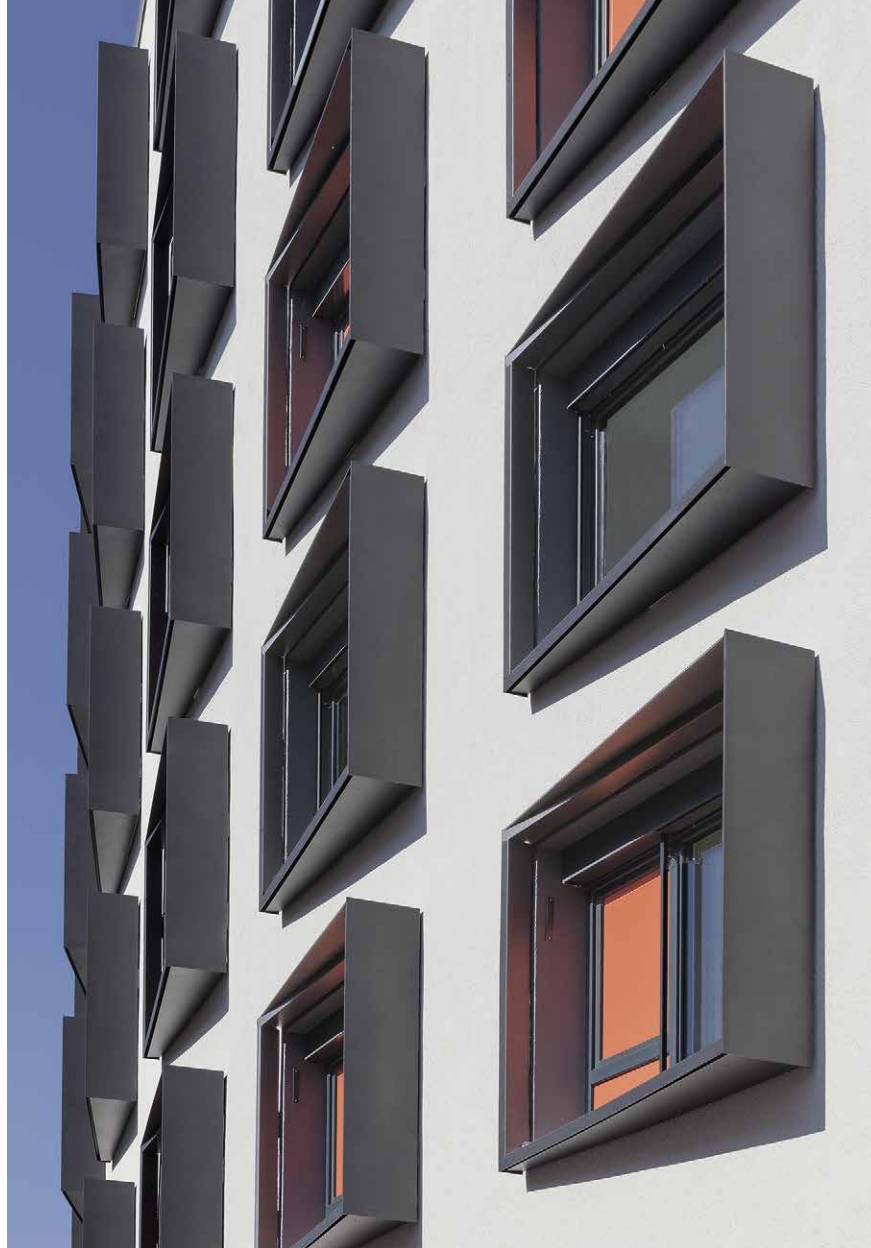
Wie der maßgefertigte Schlussstein eines Gewölbes ist das Bauvolumen in die Lücke der Blockrandbebauung gesetzt: zwischen den gleich hohen Verwaltungsbau mit Medizinzentrum im Norden und den zwei Geschosse höheren Wohnblock im Osten. Als Trennfuge zu den Nachbarbauten führt eine Durchfahrt ins Blockinnere, um die Stellplätze für Fahrräder und Pkws im Hof zu erschließen. Hier liegt unter einer Pergola und durch hohe Hecken vor dem Einblick der Nachbarn geschützt eine der wichtigsten sozialen Anlaufstellen im Sommer: der Grillplatz. Die Fläche aus Rasensteinen lässt größere Versammlungen bei Gartenfesten zu, sie kann aber auch zum stressfreien Ein- und Ausladen beim Umzug genutzt werden.



Die Straßenfassade – subtiler Umgang mit Symmetrie, Farbe und Textur

Die gebogene Fassade folgt dem Straßenverlauf der Allersberger Straße. Keilförmige dunkle Aluminiumfaschen bieten in dieser dynamischen Bewegung dem Auge Halt. Sie rahmen die Fenster der Zimmer und stehen schräg aus der Rundung hervor. Die Fensterteilung der Fassadenelemente variiert in der Anordnung der orangefarbenen Öffnungsflügel sowie der transparenten Glasflächen und anthrazitfarbenen Blechbrüstungen und gibt durch die individuelle Gestaltung jedem Zimmer seine eigene Identität. Wie prismatische Scheuklappen, die beim Blick aus dem Fenster die Ablenkungen des vorbeirauschenden Verkehrs ausblenden sollen, wirken diese charakteristischen architektonischen Elemente, die dem Haus im Stadtraum seine Unverwechselbarkeit verleihen.

Bei genauerer Betrachtung entdeckt man, dass die tiefe Seite der keilartigen Rahmen zu beiden Seiten der Fassadenmitte gespiegelt ist. In diesem Bereich über dem Eingang liegen die Gemeinschaftsräume übereinander, deren glatte Ganzglasfassaden einen beruhigenden Gegenpart zu diesem facettenreichen Spiel des Reliefs bilden. Dieser subtile Umgang mit Symmetrie, Farbgebung und Textur wird allerdings nur sichtbar, wenn man vom Südausgang des Hauptbahnhofs kommend frontal auf das Gebäude zugeht oder vor dem Eingang in der Mittelachse der Fassade entlang nach oben schaut. Die Putzflächen über den zwei Hofdurchfahrten und den Grenzen zu den Nachbarbauten sind als breite Fuge gestaltet: mit dunklen Rahmen um weiße Felder mit Besenstrichtextur springen sie eine Handbreit zurück und bringen den Schwung des Baukörpers noch mehr zur Wirkung.



Die Hoffassade – Grüne Loggien über Buchenhecken

Zum Hof zeigt das Gebäude seine verbindlichere, private Seite. Der konkav geschwungenen hochgedämmten Putzfassade aus Wärmedämmverbundsystem ist eine räumliche Schicht aus Loggien vor die französischen Fenster der Studentenzimmer vorgelagert. Die Stahlkonstruktion ist thermisch vom Massivbau getrennt und nur an wenigen Konsolen mit der Außenwand verschraubt. Perforierte Metallbleche sorgen als Sichtschutz für eine ausreichende Privatsphäre zwischen den Loggien, ohne diese Freiräume zu stark zu verdunkeln und hermetisch abzuschotten. Einen besonderen Blickfang bilden die in frischen Grüntönen gehaltenen vertikalen Streifen aus Schichtstoffplatten, die das Grün des Innenhofs mit seinen Buchenhecken und Rasenflächen in die Vertikale fortsetzen und die abgerundete Innenecke des Blocks schon von weitem frisch leuchten lassen.

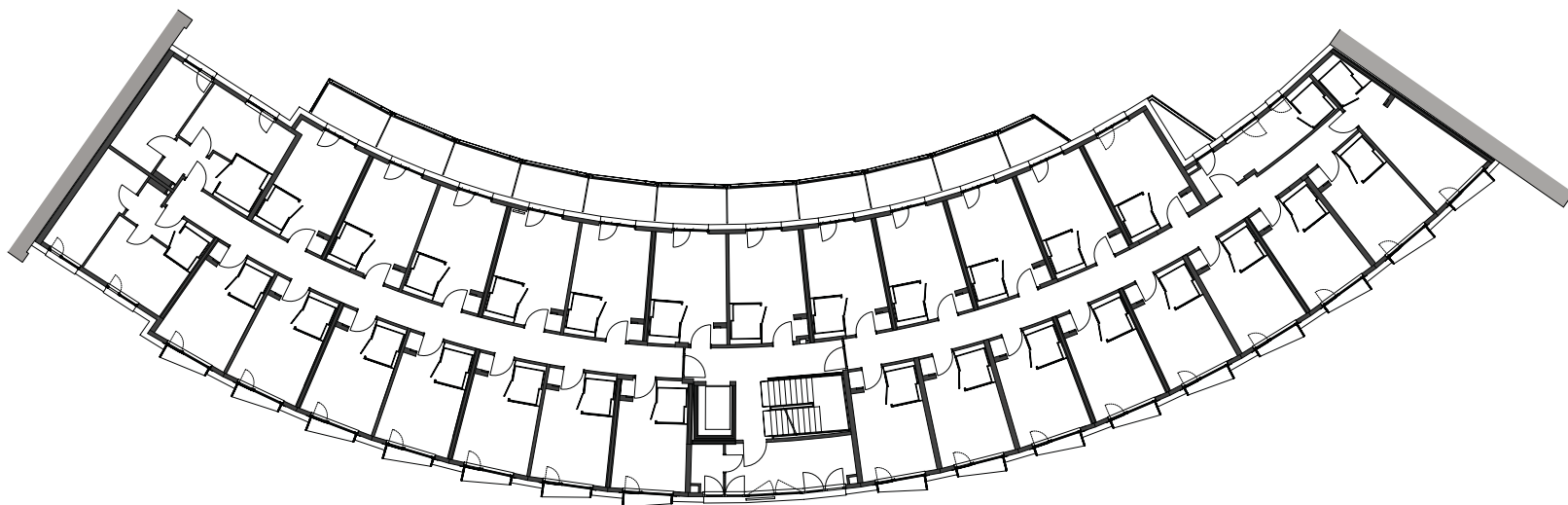




Das helle Erdgeschoss – Foyer, Servicepoint und die Hoffnung auf ein Café

Entsprechend der Durchfahrtshöhe für die Feuerwehr über den Hofzufahrten hat das komplette Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von 3,50 Metern. Das verleiht nicht nur dem transparenten Foyer eine atmosphärische Luftigkeit und vermittelt Passanten eine Offenheit von der Straße in den Hof. Darüber hinaus schafft die Höhe ganz praktisch Luft nach oben im innen liegenden Waschraum, wo die Elektrogeräte übereinandergestapelt sind, sowie im ebenerdigen Fahrradraum, der wie der Müllraum über eine geschosshohe transluzente Glasfassade großzügig mit Tageslicht versorgt wird und nach außen ein geordnetes Bild bietet. Im Fahrradabstellraum können die Räder auf speziellen Metallgestellen gut zu-

gänglich übereinander aufbewahrt werden, was wiederum wertvolle Grundfläche spart. Selbst unter den voluminösen Deckenkanälen, die aus der Technikzentrale kommen, ist genügend Platz und die Ein- und Auslässe konnten so beinahe unsichtbar in die Fassadenelemente integriert werden. Nicht zuletzt profitieren auch die Erdgeschosszimmer auf der Hofseite von dieser luftigen Raumhöhe, die man sonst nur in Lofts oder Altbauten findet. Die verglasten Eckräume neben dem Eingang warten jedoch noch auf ihre Bestimmung. Sobald die Stadt die Genehmigung erteilt, soll hier ein Café für die Bewohner entstehen, das als Anlauf- und Treffpunkt den Servicepoint des Hausmeisters noch attraktiver und die helle Erdgeschosszone für den Stadtraum lebendiger macht.

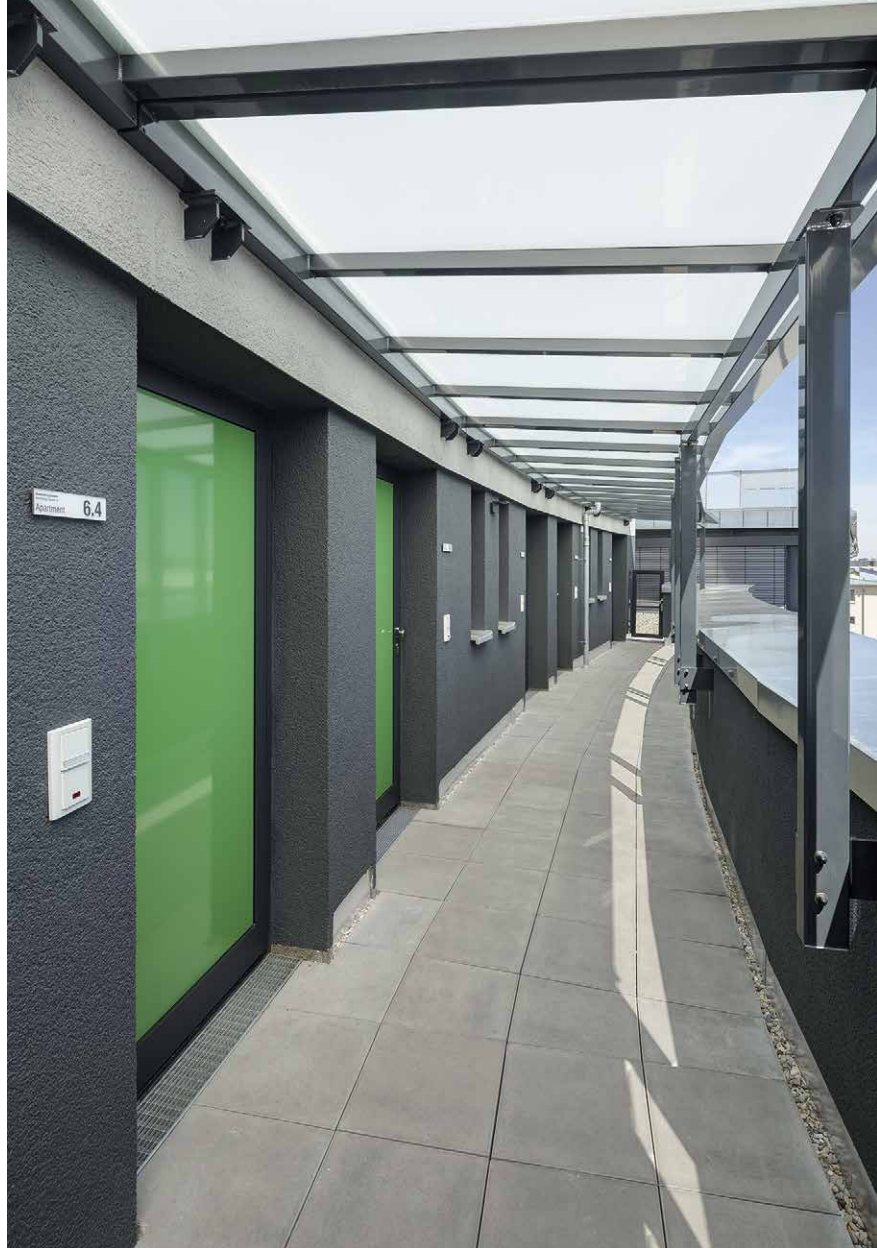


Grundriss Obergeschoss

Mittelflur und Treppenhaus mit Tageslicht – Laubengang mit Weitblick

Von der städtebaulichen Situation profitieren auch die Innenräume: Wie die Fassaden folgt auch der Mittelflur auf den Zimmergeschossen einem Bogen und hilft dadurch bei der Orientierung, wirkt angenehmer und kürzer als ein gerader Flur. In der Mitte eines jeden Obergeschosses mit je 31 Apartments befindet sich ein Gemeinschaftsraum, durch dessen Fensterfront Tageslicht bis ins dahinter liegende Treppenhaus fällt, das nur durch eine transluzente Brand-schutzwand aus Glasbausteinen abgetrennt ist.

Während die Standardzimmer den Großteil des Grundrisses ausmachen, sind an den Flurenden Sondertypen angeordnet, die das Spektrum des Angebots erweitern und mit ihren individuellen Zuschnitten auf die besondere bauliche Situation an den Brandwänden zu den Nachbarbauten reagieren. Am nördlichen Flurende sind in jedem der fünf Obergeschosse je zwei Doppelapartments mit 35 Quadratmetern angeordnet, bei denen sich zwei getrennte Zimmer das Bad und die Kochnische teilen. Am östliche Ende sind die Zimmerzuschnitte schmaler und dafür länger.





Panoramblick

Das oberste Geschoss mit den Penthouse-Apartments und der Hausmeisterwohnung springt sowohl über der konvexen Straßen- wie über der konkaven Hoffassade zurück. Nach Süden bilden sich so vor den Zimmern Dachterrassen, von denen sich ein weites Panorama über die Dächer der Südstadt hinweg aufspannt.

Zum Hof hin liegt der Laubengang zu den Penthouse-Apartments mit Blick nach Norden, wo man zwischen den höheren Häusern die runden Türme der Nürnberger Burg entdecken kann. Die Erschließungsräume sind durchweg funktional gestaltet, ein hochwertiger grauer Granitboden verspricht eine lange Lebensdauer ohne wesentliche Abnützungserscheinungen.

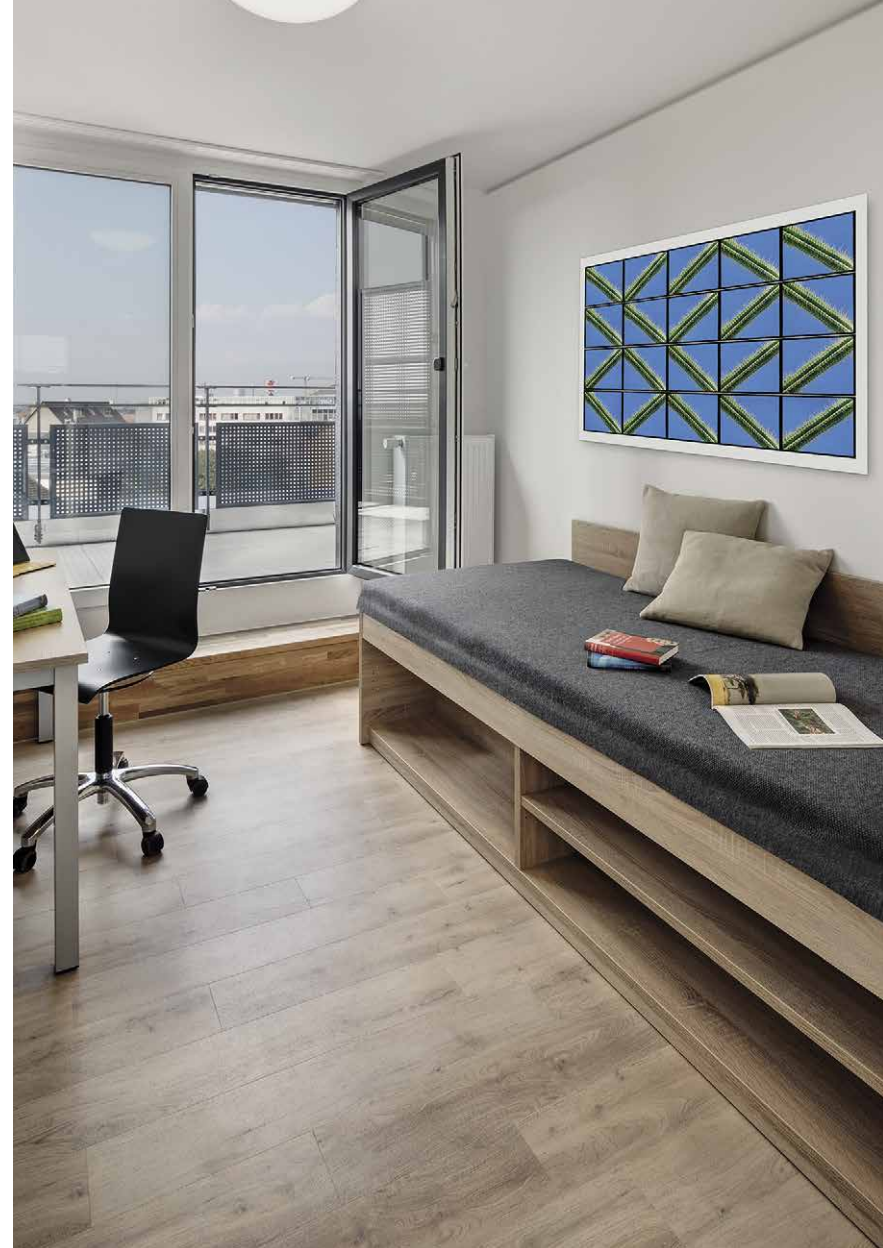




Beim Einzug fehlt nur die Matratze

Der Ausbaustandard der Zimmer orientiert sich an einem möglichst hohen Komfort für die Bewohner und einem möglichst geringen Aufwand für Mieter und Vermieter bei einem Umzug. Daher sind alle Zimmer vollständig ausgestattet mit einer kombinierten Möbelzeile aus Schrank und kompakter Küchenzeile, einem Schreibtisch mit Bürostuhl und einem Bett, das gleichzeitig als Stauraum für Schuhe, Ersatzbettzeug oder Bücher genutzt werden kann. Nur einen Einrichtungsgegenstand muss jeder Bewohner selbst mitbringen und beim Auszug wieder mitnehmen: die Matratze.

Auch die Nasszelle mit mechanischer Lüftung ist voll ausgestattet, geheizt wird über Fernwärme und Radiatoren neben den Fenstern. Dezentrale Lüftungsöffnungen in der Leibung der hochgedämmten Fassade gewährleisten, dass trotz der dichten Gebäudehülle kein Schimmel anfällt. Ein Wechsel der Bewohner kann also in wenigen Minuten vor sich gehen, selbst das Ausbessern von Löchern in den Wänden erübrigt sich. Die dürfen nämlich erst gar nicht gebohrt werden. Als Ersatz ist über dem Schreibtisch eine Magnetschiene als Pinnwand angebracht.



Bezahlbarer Wohnraum für Studierende – in zentraler Lage

Die Region Erlangen-Nürnberg gehört zu den gefragtesten Studienstandorten in Bayern. Von den notwendigen 25 000 Wohnungen für Studierende deckt das Studentenwerk jedoch nur 4 Prozent mit seinem Angebot ab. Wohnheime und Kleinstwohnungen privater Investoren sind aufgrund hoher Mieten für viele Studierende unerschwinglich. Die im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt niedrigen Mieten im Wohnheim Allersberger Straße sind das Ergebnis einer staatlichen Förderung der Baumaßnahme, die mit der Auflage einer Mietpreisbindung für die Dauer von 25 Jahren verbunden ist. Deshalb sind die Erdgeschossapartments in dem energetisch hocheffizienten Bau im KFW 40 Standard mit Wohnflächen ab 19 Quadratmeter schon ab einer Warmmiete von 300 Euro zu haben, der Mietzins für die Doppelapartments mit 35 Quadratmeter beginnt bei 530 Euro – Kabel- und Internetanschluss inklusive. Damit liegt das Preisniveau etwas über dem des Studentenwerks Erlangen-Nürnberg, aber wesentlich unter dem der Lifestyle Apartments in der unmittelbaren Nachbarschaft.



Viele Standorte, eine Warteliste – Mietportal Wohnen in Bayern

Die Allersberger Straße 21 ist bereits das vierte Wohnheim für Studierende und Auszubildende, das die Grammer Immobilien Gruppe in Nürnberg gebaut hat. Insgesamt wird die Gruppe in Nürnberg, Regensburg, München und Martinsried bis Ende 2018 an neun Standorten insgesamt 2000 Apartments für Auszubildende realisiert haben. Mit Ausnahme der Allersberger Straße hat der Entwickler die vermieteten Apartments als Einzeleigentum an Investoren weiterverkauft, organisiert aber meistens weiterhin den Betrieb und die Vermietung.

Synergieeffekte durch den großen Pool an Wohnungen gibt es nicht nur bei der Urlaubsvertretung von Hausmeistern, sondern durch die zentrale Online-Buchungsplattform »Wohnen in Bayern«, auf der die Apartments aller Standorte zusammengefasst sind: Die zentral verwaltete Warteliste bietet den Studenten eine größere Chance, ein Zimmer zu finden, für den Betreiber ist es einfacher, aus einer größeren Gruppe von Bewerbern den passenden Kandidaten auszuwählen.

Das Studentenwohnheim Allersberger Straße ist ein wichtiger Beitrag zur Nachverdichtung der Nürnberger Südstadt, vor allem aber zur Linderung der angespannten Wohnlage für Studierende. Mit seiner hohen baulichen Qualität, den funktionalen Grundrissen, der zentralen Lage und nicht zuletzt den bezahlbaren Mietpreisen wird es wohl über Jahrzehnte voll belegt bleiben.



Summary

The curved seven-storey structure with student apartments closes a gap in the perimeter block development of a new residential estate in Nuremberg. The road-facing facade follows the curve of the street Allersberger Strasse. Wedge-shaped dark aluminium elements frame the windows and give the urban structure an unmistakable character. A quiet courtyard with a barbeque area is located to the rear, which half of the 177 furnished rooms with terraces on the ground floor and individual loggias on the upper floors look out onto. Perforated sheet metal elements separate the loggias providing each unit with a certain degree of privacy. The vertical laminate panels in different shades of green are a striking addition to the rear facade.

The central corridor follows the curve of the road in the same way as the exterior walls. A common room is positioned at the centre of each level. Whereas most of the floor space is occupied by standard rooms, the ends of each storey incorporate apartments with slightly different layouts increasing the range of unit types.

Due to the high structural quality, the functional layouts, the central location and, more than anything else, the affordable rents, the student accommodation at Allersberger Strasse is an important contribution towards relieving the pressure on the student housing market in Nuremberg.



**STUDENTENWOHNHEIM
ALLERSBERGER STRASSE 21
NÜRNBERG**

DAS PLANUNGSTEAM

Leistungsphase 1-5:

GP Wirth Architekten
Diltheystraße 20
90409 Nürnberg
www.gpwirth-architekten.de

Projektteam:

Roland Wagner, Gisela Hubner,
Martina Ntouzas
mit

Leistungsphase 1-3:

SRAP Architekten
René Rissland
Wiesentalstraße 34
90419 Nürnberg
www.srap.land

Leistungsphase 6-9:

Grammer Immobilien Technik GmbH
Ziegelgasse 12
92224 Amberg
www.grammer-immobilien.de

Projektentwicklung & Projektleitung:

Grammer Immobilien Technik GmbH,
Amberg

Projektleiter:

Klaus Lang, Grammer Immobilien
Technik GmbH, Amberg

Tragwerksplanung:

K+S Ingenieur-Consult GmbH &
Co. KG, Nürnberg

**Fachplanung Technische Gebäude-
ausrüstung:**

ibz Ingenieurbüro Zeisig GmbH &
Co. KG, Birgland

Freiflächenplanung:

Lorenz Landschaftsarchitekten
Stadtplaner, Nürnberg

Betonfertigteile:

Meier Betonwerke GmbH, Lauterhofen

BAUHERR

GI Objekt Allersberger Straße GmbH,
Amberg

STANDORT

Allersberger Str. 21
90461 Nürnberg

BAUDATEN

Planungsbeginn: 01/2014

Baubeginn: 02/2015

Fertigstellung: 10/2016

Grundstücksgröße: ca. 1.270 m²

Gesamtnutzfläche: ca. 4.975 m²

Investitionskosten: 14,6 Mio. Euro

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Nicolette Baumeister, Büro Baumeister
Architektur, Medien & Kommunikation
Karlstraße 55, 80333 München
www.buero-baumeister.de

Grafisches Konzept & Gestaltung:

Büro Wilhelm. Kommunikation und
Gestaltung, www.buero-wilhelm.de

Fotografien:

Erich Spahn, Regensburg

Text:

Frank Kaltenbach, München

Redaktion:

Nicolette Baumeister,
Büro Baumeister, München
Übersetzung: Sharon Heidenreich,
Nürnberg

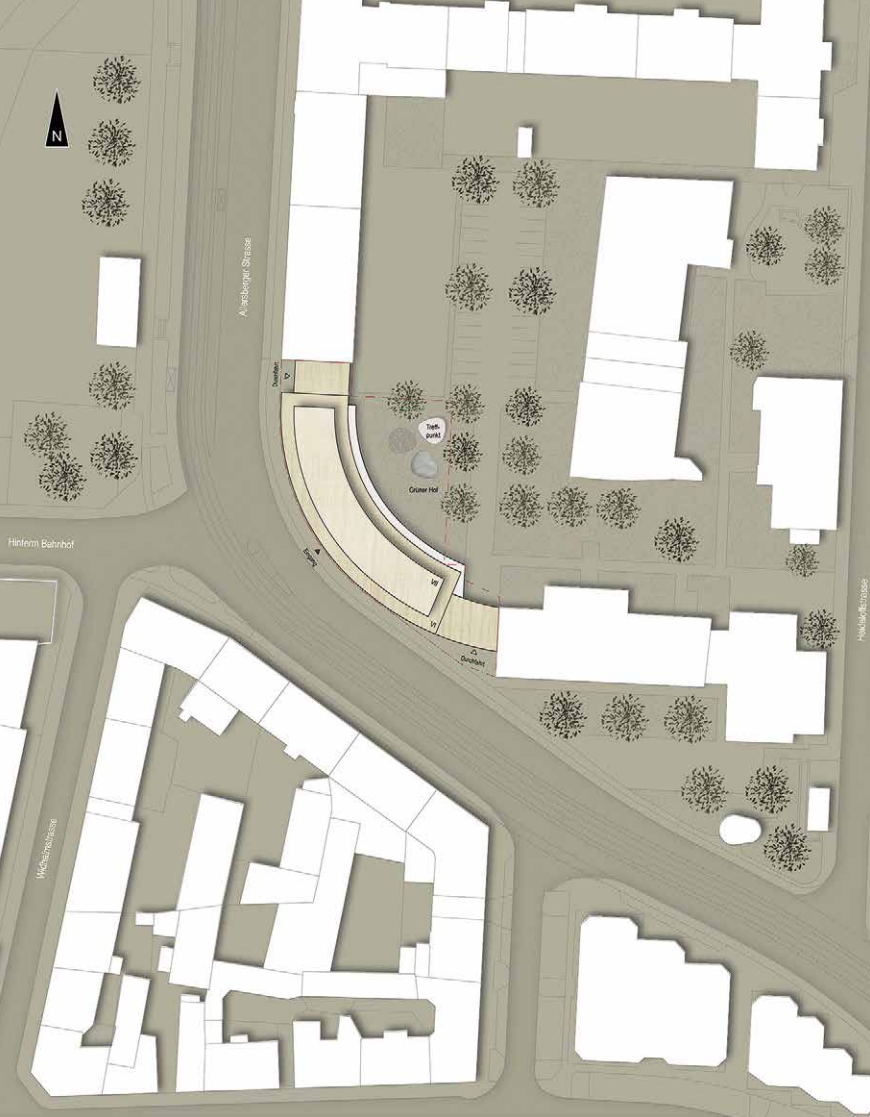
BÜRO WILHELM. VERLAG

Koch, Schmidt-Schönenberg,
Wilhelm GbR
Lederergasse 5, 92224 Amberg
www.buero-wilhelm.de/verlag

ISBN: 978-3-943242-93-5

1. Auflage 09/2018

© BÜRO WILHELM. VERLAG



BÜRO WILHELM. VERLAG
www.baukulturfuhrer.de
4,00 €

ISBN: 978-3-943242-93-5



9 783943 242935