

Teilabbruch des Ensembles am Heimgartenweg in Zabo

- Antrag der Piratenpartei vom 06.02.2017

- Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 15.02.2017

Bericht

Städtebauliche Situation

Die Siedlung am Heimgartenweg wurde in den 20er Jahren zur Wohnraumversorgung von Beamten „auf der grünen Wiese“ errichtet. Sie ist eine von drei Siedlungen im damaligen Dorf Zerzabelshof, die durch ihre Struktur und Bauweise das Bild des Stadtteils bis heute maßgeblich prägen. Der leicht geschwungene Heimgartenweg bildet das Rückgrat der Siedlung. Er mündet an seinem nördlichen Ende in einem Tordurchgang und stellt so die Verbindung zum alten Dorfkern dar. Zu beiden Seiten des Heimgartenwegs erstrecken sich Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit großen Gärten und Vorgärten. Teile der Anlage wurden im Krieg zerstört, aber wieder aufgebaut, so dass die Siedlung mit ihrer geschlossenen Struktur noch vollständig vorhanden ist und trotz des offensichtlichen Modernisierungsbedarfs einen hohem Wohnwert aufweist.

Die beiden anderen Siedlungen an der Fallrohrstraße/Herrnscheidstraße und im Bereich der Rohrmattenstraße befinden sich ebenfalls im Besitz des Wohnungsunternehmens Nürnberg-Ost.

Modernisierung

Aufgrund von mehreren Abrissmaßnahmen im Stadtteil, bei denen Grundstücke von alten Wohngebäuden geräumt wurden, entstand der Eindruck, dass der Neubau von Wohnungen geplant ist. Um den Prozess einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Stadtteils zu unterstützen hatte die Verwaltung daraufhin das Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost gebeten, seine Planungen vorzustellen.

Das Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost möchte umfangreiche Baumaßnahmen in der Siedlung am Heimgartenweg durchführen. Es beabsichtigt den Abbruch mehrerer Hauszeilen im Norden der Siedlung wegen des zu erwartenden hohen Modernisierungsaufwands. Anstelle dieser zweigeschossigen Reihenhäuser sind mehrgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Gleichzeitig soll die Erschließung und Bebauung einer Grundstücksfläche im Nordwesten ermöglicht werden. Diese Maßnahmen greifen stark in den Bestand und die städtebauliche Struktur ein.

Im Juli 2016 wurden diese Planungen im Baukunstbeirat in **nicht öffentlicher Sitzung** behandelt. Der Beirat sieht ein hohes Risiko, elementare Bausteine des Nürnberger Siedlungsbaus aus den 1920er Jahren zu verlieren und möchte die charakteristischen Merkmale der Siedlung bewahren. Er regt an, ein behutsames Erneuerungskonzept zu entwickeln, das die bislang freie Fläche für eine zusätzliche Bebauung erschließt und gleichzeitig den Bestand erhält. Bei der Erneuerung der alten Siedlungshäuser sollte ein Weg eingeschlagen werden, der neben Instandsetzung und Modernisierung auch eine Vergrößerung der Wohnfläche je Gebäudeeinheit ermöglicht. Da der besondere Charakter der Siedlung von den geschwungenen Straßenräumen und Vorgärten bestimmt ist, kann die Erweiterung der Wohnfläche in die Gartenzone verlagert werden, wo Anbauten für die Erweiterung der Wohnräume und eine Verbesserung der wohntechnischen Ausstattung genutzt werden können. Dazu regt der Beirat an, entsprechend detaillierte bautechnische und architektonische Voruntersuchungen durchzuführen.

Aktuelle Situation

Eine Hauszeile, bestehend aus sechs Reihenhäusern an der Ecke Waldluststraße/Valznerweiherstraße, steht seit einiger Zeit leer. Gerade diese Bebauung hat als Eingang zu der Siedlung und durch die Lage an der Kreuzung eine wichtige städtebauliche Bedeutung. Bei dieser Hauszeile handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3. Die Beseitigung von

freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 3 ist nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei. Es ist weder eine Anzeige noch eine Genehmigung erforderlich.

Planungsrechtliche Möglichkeiten

Die planungsrechtliche Beurteilung der Siedlung erfolgt derzeit auf der Grundlage von BauGB § 30 (3) (Baulinie) in Verbindung mit BauGB § 34; denkmaleigenschaft liegt nicht vor.

Derzeit hat Nürnberg neun Stadterneuerungsgebiete ausgewiesen. Neben den städtischen Eigenmitteln können in Stadterneuerungsgebieten umfangreiche städtebauliche Fördergelder von Bund und Land für die Aufwertung und Verbesserung vor Ort eingesetzt werden. Grundsätzlich könnte man für Zerzabelshof auch über ein **Sanierungsgebiet** nachdenken. Der erste Schritt wäre, ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (InSEK) zu erarbeiten, das notwendige Grundlage für die Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes ist. Die personellen und finanziellen Ressourcen, die für ein solches Gebiet bereitgestellt werden müssten, sind aktuell nicht vorhanden.

In einem Vorgespräch mit Vertretern der Obersten Baubehörde wurde bereits die Bereitschaft zur Förderung einer städtebaulichen Studie signalisiert, die Förderquote liegt bei 40 % – 60 %.

Um die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten, ist die Aufstellung einer **Erhaltungssatzung** nach § 172 BauGB möglich. Hierfür ist die Unterstützung durch den Stadtrat notwendig.

Weiteres Vorgehen

Wünschenswert aus Sicht der Verwaltung ist die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie mit dem Ziel, die Qualität der städtebaulichen Struktur und einen großen Teil der charakteristischen Bebauung zu erhalten und gleichzeitig die Möglichkeit zur Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen. Dazu sollen Maßnahmen zur Modernisierung der alten Bausubstanz und Anpassung an heutige Wohnverhältnisse untersucht und gleichzeitig Lösungen für die Erschließung der Grundstücke am Ring aufgezeigt werden. Das Stadtplanungsamt hat dem Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost seine Hilfestellung angeboten.

Es wird vorgeschlagen, eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zu beschließen.