

# Nürnberg Zerzabelshof, Siedlung am Heimgartenweg

## Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost

### Zerzabelshof

Zerzabelshof („Zabo“) liegt am östlichen Stadtrand Nürnbergs unmittelbar am Reichswald und war bis zur Eingemeindung im Jahre 1923 eine selbstständige Gemeinde. Das bis dahin kleine Dorf wuchs durch die Gründung von drei Wohnungsbaugenossenschaften und ihren Siedlungsbauten in den 1920er Jahren stark an. Die Siedlungsgenossenschaft Bing'scher Arbeiter errichtete 1923 Siedlungshäuser mit Gartenanteil in Richtung Tiergarten, die Baugenossenschaft Nürnberg-Ost erstellte Häuser und verkaufte Baugrund entlang der Fallrohrstraße und eine Wohngenossenschaft für Beamte baute von der Dorfmitte Richtung Dutzendteich entlang der Waldluststraße eine Siedlung. Diese Siedlungen mit ihren kleinen Genossenschaftswohnungen und den Gärten sind noch heute charakteristisch für Zabo und prägen den Stadtteil.

### Städtebauliche Situation

Die Siedlung am Heimgartenweg wurde in den 20er Jahren zur Wohnraumversorgung von Beamten „auf der grünen Wiese“ am Rande des Dorfes Zerzabelshof errichtet. 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 teilweise liebevoll gestalteten Vorgärten. Teile der Anlage wurden im Krieg zerstört, aber wieder aufgebaut, so dass die Anlage vollständig vorhanden ist und eine geschlossene Struktur mit hohem Wohnwert darstellt und einen wichtigen Beitrag zur Identität des Stadtteils leistet.

### Modernisierung

Die jetzige Eigentümerin, das Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost, möchte nun umfangreiche Baumaßnahmen in der Siedlung durchführen und dazu stark in den Bestand und die städtebauliche Struktur eingreifen. Sie plant den Abbruch mehrerer Häuser im Norden der Siedlung. Anstelle dieser zweigeschossigen Reihenhäuser mit Vorgärten sind mehrgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Gleichzeitig soll durch die veränderte Gebäudestellung die Erschließung und Bebauung einer Grundstücksfläche im Nordwesten ermöglicht werden. Es besteht die große Gefahr, dass durch diese Maßnahmen die besondere städtebauliche Qualität und Atmosphäre, die dieses bislang unverändert erhaltene Quartier aufweist, zerstört würde.

### Baukunstbeirat

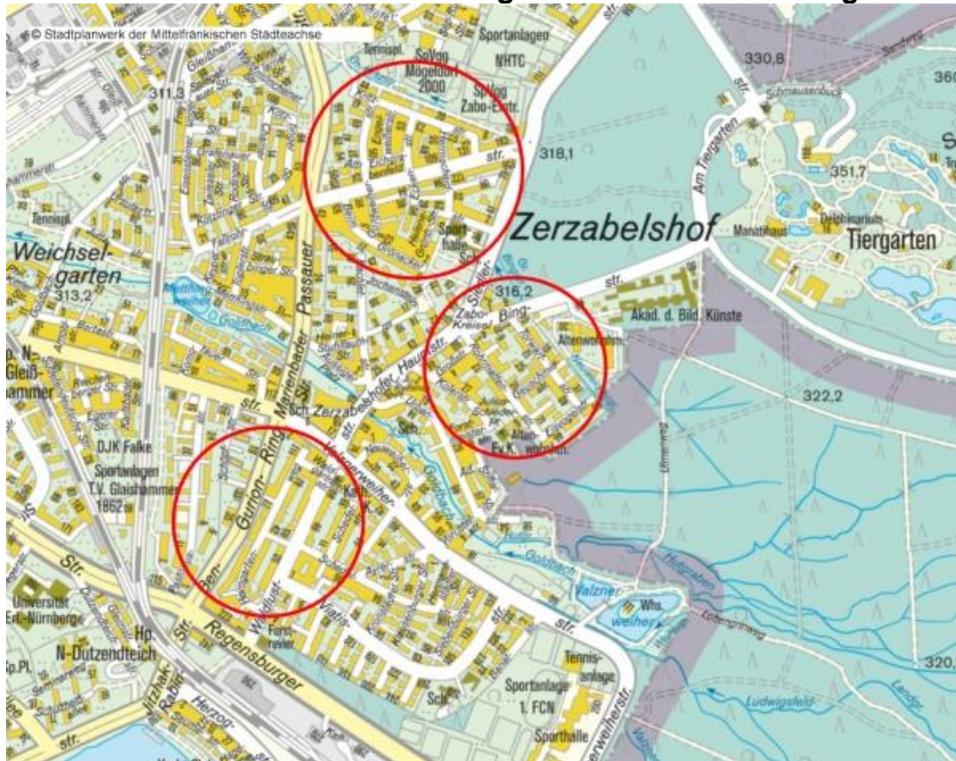
Im Juli 2016 wurde das Vorhaben im Baukunstbeirat in **nicht öffentlicher Sitzung** behandelt. Der Beirat sieht ein hohes Risiko, elementare Bausteine des Nürnberger Siedlungsbaus aus den 1920er Jahren zu verlieren und möchte die charakteristischen Merkmale der Siedlung bewahren. Er regt an, ein behutsames Erneuerungskonzept zu entwickeln, das die bislang freie Fläche für eine zusätzliche Bebauung erschließt und gleichzeitig den Bestand erhält. Bei der Erneuerung der alten Siedlungshäuser muss 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.

### Planungsrecht

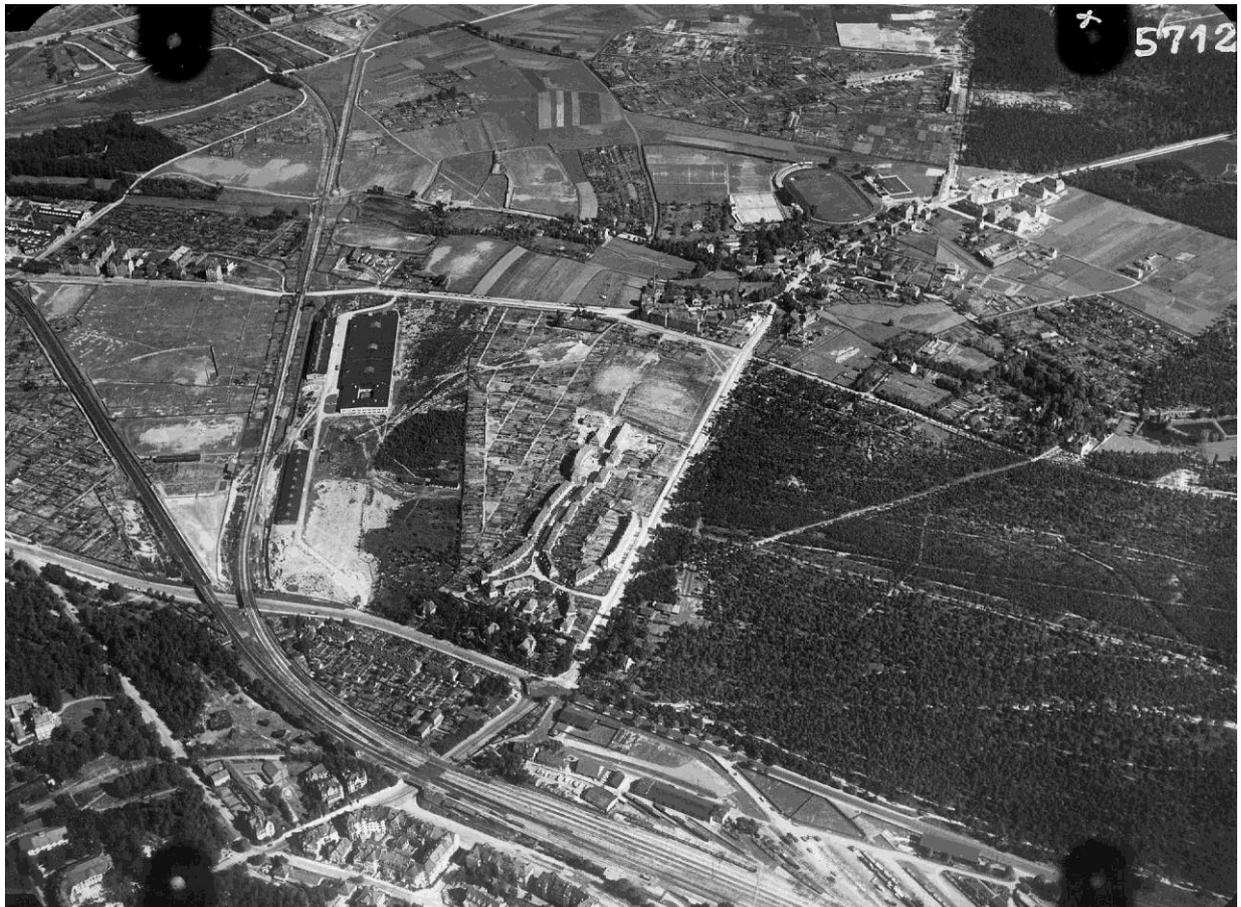
Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage von BauGB § 30 (3) (Baulinie) in Verbindung mit BauGB § 34. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet analog BauNVO § 3.

# Nürnberg Zerzabelshof, Siedlung am Heimgartenweg

## Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost



Zerzabelshof mit den drei Siedlungsgebieten der 1920er Jahre



Bau der Siedlung am Heimgartenweg 1927. Links oben der alte Dorfkern von Zerzabelshof.

