

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Zur Umsetzung der mit dem INSEK Nürnberg Südost formulierten und vom Stadtrat gebilligten Entwicklungsziele und Maßnahmen wurde das Stadterneuerungsgebiet Langwasser am 28.09.2016 vom Stadtrat durch Beschluss als Soziale-Stadt-Gebiet gem. § 171 e BauGB festgelegt. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 14.12.2016. Ein wesentliches Ziel dieser Verfahrenswahl war es, möglichst zügig für die planerisch weit fortgeschrittene Generalsanierung des Gemeinschaftshauses Langwasser vor Baubeginn die Gebietskulisse für eine Bezuschussung aus der Städtebauförderung zu schaffen.

Die Abwicklung des Gesamtgebietes erfolgt seitdem abschnittsweise. Aktuell wird ein Fokusraum bearbeitet, der die Nachbarschaften A-H sowie das Zentrum umfasst. Als wichtigstes Projekt läuft derzeit die Generalsanierung des Gemeinschaftshauses Langwasser mit Unterstützung von Zuschüssen aus den Förderprogrammen „Soziale Stadt“ und „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“.



Abb. 1: Fokusraum Langwasser Südost (Stadtplanungsamt / Bayerische Vermessungsverwaltung)

Erweiterung des Gebietes um den Bereich Neuselsbrunn

Zur Behebung städtebaulicher Missstände soll das Soziale-Stadt-Gebiet Langwasser um den Bereich Neuselsbrunn erweitert werden. Folgende wesentliche Handlungsbedarfe werden gesehen:

- Aus Brandschutzgründen wurde Ende 2018 in Neuselsbrunn die komplette Entfernung der Fassadenverkleidung mehrerer Wohnhochhäuser erforderlich. Durch drohende Feuchte- und Kälteschäden sowie Schimmelbildung besteht zur Wiederherstellung gesunder Wohnverhältnisse erheblicher Instandsetzungsbedarf an den betroffenen Gebäuden.
- Aufgrund des durchschnittlichen Gebäudealters ist, wie generell auch in Langwasser, eine flächendeckende energetische Gebäudesanierung anzustreben.
- Die zentrale Grünfläche bedarf der gestalterischen und funktionalen Aufwertung. Die Qualifizierung hin zu einer lebendigen, grünen Mitte ist anzustreben.
- Die kleinteilige Versorgungseinheit hat ihre Funktion weitestgehend eingebüßt, hier bedarf es der Entwicklung passgenauer, flexibler Versorgungskonzepte.
- Aufgrund der hohen Lärmbelastung infolge der Insellage zwischen Verkehrsachsen sind Konzepte zum baulichen Lärmschutz zu prüfen.



Abb. 2: Ausschnitt INSEK Teilraumsteckbrief Neuselsbrunn (Stadt Nürnberg / Urban Catalyst Studio / Yellow²)

Förmliche Festlegung zur Nutzung aller Werkzeuge des besonderen Städtebaurechts

Zur effizienten Realisierung der städtebaulichen Ziele ist es zudem erforderlich, sich nicht auf die rechtlich eher begrenzten Mittel der Sozialen Stadt (§ 171 e BauGB) zu beschränken, sondern ergänzend das Instrumentarium klassischer Sanierungsmaßnahmen zum Einsatz zu bringen:

- Steuerliche Sonderabschreibungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)
- Allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 144 BauGB

Daher soll Langwasser einschließlich der Gebietserweiterung förmlich als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB festgelegt werden.

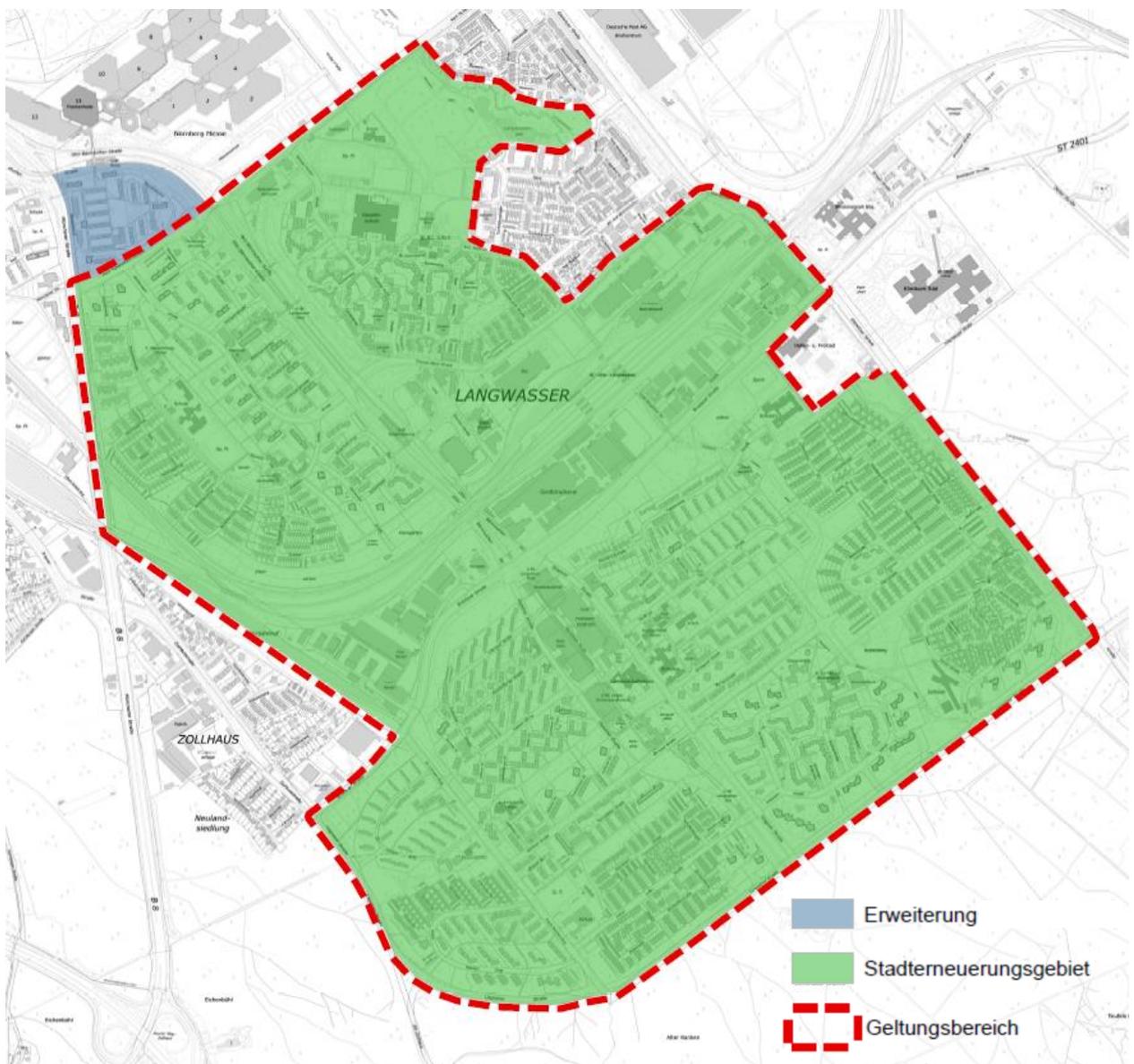


Abb. 3: Bestandsgebiet und Erweiterungsbereich (Stadtplanungsamt/Amt für Geoinformation und Bodenordnung)

Ziele und Zwecke der Sanierung Gesamtgebiet

Gem. § 141 Abs. 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie allgemein anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen bereits vorliegen.

Da im Rahmen der Erarbeitung des INSEK Nürnberg Südost und der Ausweisung von Langwasser als Soziale-Stadt-Gebiet bereits umfassende Unterlagen zu Bestandssituation und Handlungsbedarfen erarbeitet und in mehreren Beteiligungsveranstaltungen auch mit Bürgerinnen und Bürgern diskutiert worden sind, kann an dieser Stelle auf weitere vorbereitende Untersuchungen verzichtet werden.

Wesentliche Ziele des INSEK Nürnberg Südost für Langwasser und Neuselsbrunn sind:

- **Freiräume und Grünzüge qualifizieren und neu denken**
 - ✓ Ökologische Anforderungen prüfen und umsetzen
 - ✓ Differenzierte Nutzungsansprüche erkennen und berücksichtigen
 - ✓ Integrierte Nutzer- und Pflegemanagementkonzepte erarbeiten
 - ✓ Öffentlichen Raum an aktuelle Erfordernisse anpassen
 - ✓ Grünverbindungen stärken
 - ✓ Freiflächen und Grünanlagen aufwerten
- **Kultur- und Bildungslandschaften weiterentwickeln**
 - ✓ Bahnhof Märzfeld in die Erinnerungslandschaft integrieren
 - ✓ Den Leistungssportcluster weiter qualifizieren
 - ✓ Kooperationsverbünde von Schulen mit sozialen, wissens- und kulturbezogenen Einrichtungen fördern.
 - ✓ Eine vernetzte und quartiersbezogene Lern- und Bildungslandschaft entwickeln
 - ✓ Lebenslanges Lernen ermöglichen
 - ✓ Außerschulische Lernorte schaffen
- **Quartiersentwicklung und Wohnen zukunftsfähig gestalten**
 - ✓ Wohnraumangebot quantitativ und qualitativ steigern, auch durch punktuelle bauliche Ergänzungen und energetische Sanierung
 - ✓ Wohnungsgrößen und Wohnumfeld an heutige und zukünftige Bedarfe anpassen, neue Wohnformen integrieren
 - ✓ Freiflächen qualifizieren und aufwerten
 - ✓ Dezentrale Quartierszentren stärken
- **Gewerbeband neu denken: „Vernetzte Mitte Langwasser“**
 - ✓ „Intelligentes Gewerbegebiet“ (Dienstleistungs- und Büroarbeitsplätze) schaffen
 - ✓ Thomas-Mann-Straße als urbanen Straßenzug aufwerten
 - ✓ Fuß-Radwegeverbindung Nord/Süd (Unterführung Bahnhof Märzfeld) aufwerten
 - ✓ Durchgangsräume städtebaulich und freiräumlich aufwerten
 - ✓ Zuwegungen und Eingänge aufwerten
 - ✓ Flächenmanagement und -mobilisierung aufbauen
- **Mobilität: Verbindungen im Stadtteil und ins Zentrum verbessern**
 - ✓ Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV qualifizieren
 - ✓ Neue intermodale Haltepunkte entwickeln, Verknüpfung der Verkehrsmittel optimieren
 - ✓ Rad(schnell)wege ausbauen, Radverkehr stärken
 - ✓ Verbindungen im Stadtteil und ins Zentrum verbessern
 - ✓ Gefahrensituationen entschärfen
 - ✓ Straßenräume in den Wohnquartieren anpassen -
 - ✓ Zeitgemäßes Leit- und Orientierungssystem aufbauen

Eine Auswahl der Langwasser betreffenden Inhalte des INSEK Südost ist in der Anlage beigefügt, auf den Ergebnisbericht des INSEK Südost wird im Übrigen verwiesen. Die Handlungsempfehlungen des INSEK werden im Rahmen der Beschlussfassung der Sanierungssatzung als Ziele und Zwecke der Sanierung herangezogen.



Abb. 4: Ausschnitt Strategieplan INSEK Nürnberg Südost (Stadt Nürnberg / Urban Catalyst Studio / Yellow²)

Für den aktuellen Fokusraum Langwasser Südost befinden sich die Ergebnisse vertiefender Untersuchungen zur weiteren Konkretisierung der Sanierungsziele in der Endabstimmung und werden dem Stadtrat gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt. Für weitere Fokusräume sind in der Zukunft weitere Untersuchungen mit jeweils separater Beschlussfassung vorgesehen.

Im Rahmen der Umsetzung des Stadterneuerungsgebietes „Nürnberg Langwasser“ soll für die Arbeit vor Ort ein Quartiermanagement eingerichtet werden. Hierzu ist für Ende 2019 ein Vergabeverfahren geplant. Der Einsatz eines Quartiersmanagements ist im Programm „Soziale Stadt“ vom Zuschussgeber verpflichtend vorgegeben.

Vereinfachtes Verfahren

Beim vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB ist in der Sanierungssatzung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes (§§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. In diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach §144 BauGB eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Für das Gebiet liegen die notwendigen Voraussetzungen vor, eine Sanierung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach §144 BauGB einzuschränken, da die allgemeinen Ziele und Zwecke

der Sanierung, wie sie im INSEK Nürnberg Südost entwickelt wurden, ohne das Instrumentarium der "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" des Baugesetzbuches (Ausgleichbeiträge, Umlegung etc.) erreicht werden können:

- Investive Maßnahmen finden in der Regel auf stadteigenem Grund statt, es ist zudem keine umfassende Neuentwicklung oder Transformation von (Brach-)flächen vorgesehen.
- Die wbg Nürnberg steht als großer Bestandhalter von Wohnraum und Partner zum Thema Quartiersentwicklung vor Ort zur Verfügung.
- Konventionelle Werkzeuge zur Baurechtschaffung und Entwicklungssteuerung sind ausreichend vorhanden (Bauleitplanung, städtebauliche Verträge, Baulandbeschluss, Vergnügungsstättenkonzept etc.).
- Die aktuelle Bodenwertentwicklung läuft nach aktuellem Kenntnisstand infolge des angespannten Wohnungsmarktes weitgehend entkoppelt von städtischen Investitionen in öffentliche Infrastruktur. Eine rechtssichere Ermittlung etwaiger sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen zur Begründung von Ausgleichsbeiträgen wäre nach aktueller Einschätzung nur schwer möglich.
- Angesichts der Gebietsgröße wäre ein umfassendes Sanierungsverfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeiträgen mit dem bestehenden Personal nicht abzuwickeln. Dies gilt für alle Stadterneuerungsgebiete in Nürnberg.

Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht / Allgemeinverfügung

Gem. §142 Abs. 4 BauGB wird in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht gem. §144 Abs. 2 (Grundstücksgeschäfte, Grundstücksteilungen) ausgeschlossen. Auf dem Wege einer Allgemeinverfügung gem. §144 Abs. 3 BauGB wird die anzuwendende Genehmigungspflicht gem. §144 Abs. 1 (Bauvorhaben, Mietverträge) dahingehend eingeschränkt, dass sie nur bei Vorhaben im Sinne des §14 Abs.1 (Neubau, Umbau, Nutzungsänderung) zur Anwendung kommt, insofern es sich um Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, handelt. Dies ermöglicht die notwendige Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sanierungsgebiet.

Kosten

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zuschüsse aus dem Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" wurden für das Stadterneuerungsgebiet Langwasser bereits 3,03 Mio. Euro für Stadterneuerungsmaßnahmen in den Mittelfristigen Investitionsplan (MIP) eingestellt.

Kurzfristiger zusätzlicher Personalbedarf

Die vorgesehene förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird zahlreichen Haushalten grundsätzlich die Möglichkeit steuerlicher Sonderabschreibungen einräumen. Der prognostizierte Bearbeitungsaufwand beim Vollzug der steuerlichen Begünstigungen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) erzeugt zusätzlichen Personalbedarf bei Stpl in Höhe von einer Vollzeitkraft der 3. QE. , die kurzfristig zur Verfügung gestellt werden muss. Stpl wird einen Entwurf einer Arbeitsplatzbeschreibung erstellen, der als Grundlage der tariflichen Bewertung der Tätigkeiten durch DIP dienen kann. Der Personalbedarf wird zunächst über eine befristete budgetfinanzierte Beschäftigung gedeckt. Die Finanzierung wird derzeit mit Stk geklärt.

Zeitliche Umsetzung

Das Sanierungsgebiet soll innerhalb von 15 Jahren abgeschlossen werden.