

**Betreff: Weiterentwicklung Langwasser  
Machbarkeitsstudie und Bauleitplanung**

**Entscheidungsgrundlage**

**Ausgangssituation**

Das 2016 erstellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost weist verschiedene Teilbereiche als sog. „Suchräume“ für behutsame bauliche Ergänzungen mit Qualifizierung der Freiräume im Stadtteil Langwasser auf (s. Anlage 1). Die WBG entwickelt erste Projekte mit Modellcharakter in der Salzbrunner Straße, Neusalzer Straße und Reinerzer Straße.

In letzter Zeit haben auch verschiedene andere Baugesellschaften ihr Interesse an baulichen Ergänzungen bekundet und unterschiedlich ausgereifte Konzepte vorgestellt. Auch vor der Erstellung des INSEK Nürnberg Südost gab es Vorschläge zur Innenentwicklung und Wohnraumschaffung und Ideen, die vorhandenen Potentiale aufgrund des Wohnflächenbedarfs der Stadt besser und qualifizierter nutzen zu können.

Eine isolierte Entwicklung von Teilbereichen kann jedoch dem integrierten, sozial- und umweltverträglichen Stadterneuerungsansatz kaum gerecht werden. Der Bericht fasst die bisherigen Ergebnisse des INSEK Nürnberg Südost hinsichtlich der baulichen und freiraumplanerischen Entwicklung als Wohnstandort zusammen. Es folgt die Darstellung der Art und der Größenordnung der bisher durchgeführten, geplanten oder projektierten Vorhaben, um auch daraus die Erfordernis einer weiteren vertiefenden Machbarkeitsstudie zu begründen.

Seitens der Stadtplanung sollten jetzt die Weichen gestellt werden, wie die Ergebnisse des INSEK Nürnberg Südost vertieft und in Anwendung der Prämissen des Baulandbeschlusses umgesetzt werden.

**Gebietsbeschreibung**

Eckdaten (Stand: 2018)

- Sanierungsgebiet seit 9/2016 –Gebietserweiterung 2019
- Bund-Länder-Programm: Soziale Stadt
- Fläche: 515 Hektar
- Wohngebäude: 2.518
- Wohnungen: 14.910
- Einwohner: 28.546
- Haushalte: 14.418

Das Stadterneuerungsgebiet Langwasser liegt im Südosten Nürnbergs am Stadtrand und ist teilweise vom Lorenzer Reichswald begrenzt. Am 29. März 1957 wurde der Grundstein für den Stadtteil Langwasser gelegt. Konzipiert als Prototyp einer Trabantenstadt, jedoch auch mit Einzel- und Reihenhausbauung, zählt Langwasser heute zu den Stadtteilen mit dem höchsten Anteil an öffentlichen Grünflächen.

Mit dem Frankencenter verfügt Langwasser über eines der ersten vollständig überdachten Einkaufszentren Deutschlands. Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Südost, kurz INSEK Südost, hat gezeigt, dass sich in Langwasser zentrale Fragen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bündeln wie beispielsweise die Weiterentwicklung der Siedlungen der Nachkriegsmoderne angesichts der geänderten soziodemographischen, kulturellen, bautechnischen und ökonomischen Rahmenbedingungen, die Fragen nach postfossiler

Mobilität und Modellen des wohnortnahen lebenslangen Lernens. Für Langwasser sollen daher ebenso richtungsweisende wie tragfähige Strategien entwickelt und umgesetzt werden, die sich eng am Quartier orientieren. Dazu soll ein integrierter und Maßnahmen bündelnder Ansatz, wie ihn die Soziale Stadt bietet, verfolgt werden.

Das Soziale-Stadt-Gebiet Langwasser wurde 2019 aufgrund dringlicher ergänzender Handlungsbedarfe um den Bereich Neuselsbrunn erweitert.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Unter Beteiligung maßgeblicher Akteure aus dem Stadtteil, sowie sachlicher und fachlicher Begleitung durch die Stadt lieferte das 2016/17 erstellte INSEK Nürnberg Südost umfangreiche Analysen, Planungs- und Handlungsansätze zur Wohn-, Gewerbe- und Freiraumentwicklung, Mobilität, Kultur, Bildung, sowie öffentlicher und privater Infrastrukturversorgung und deren Vernetzung. Für die verschiedenen Teilräume wurden Steckbriefe mit "Begabungen" und "Herausforderungen" angelegt um schließlich umfangreiche gebiets- und fachbezogene Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen zu liefern.

Das INSEK Nürnberg Südost weist hinsichtlich einer qualifizierten Innenentwicklung der Wohnstandorte Potenziale in verschiedenen Bereichen unter folgenden Aspekten aus (s.a. Anlage 1, Auszug INSEK Nürnberg Südost):

- Wohnraum quantitativ und qualitativ steigern (z.B. energetische Gebäudesanierung, bauliche Ergänzungen, Neubauten)
- öffentliche Freiräume/ Siedlungsgrün qualifizieren
- Suchraum bauliche Ergänzung
- Flächenpotential Wohnen.

Hierzu heißt es:

Um den grünen Charakter des Stadtteils beizubehalten, sind bauliche Ergänzungen sensibel einzufügen und ausschließlich außerhalb der gliedernden Grünflächen vorzunehmen. Mit der Strategie „bauliche Ergänzungen als Mehrwert für die Nachbarschaft“ verbindet sich über das Ziel einer quantitativen Steigerung des Wohnraumangebots hinaus auch der Anspruch einer qualitativen Aufwertung des allgemeinen Lebensumfeldes in den Quartieren. Dazu bedarf es maßgeschneiderter Konzepte, die die jeweiligen Nachbarschaften sowohl inhaltlich als auch räumlich sinnvoll ergänzen wie z.B. das Projekt frauenfreundliches Wohnen der Strigauer Straße oder der sigena Stützpunkt der wbg.

In den Teilbereichssteckbriefen des "INSEK Nürnberg Südost" wird der Aspekt der baulichen Weiterentwicklung ebenfalls betrachtet und als „bauliche und programmatische Ergänzung und freiraumplanerische Aufwertung“ punktuell an verhältnismäßig eher wenigen, ausgewählten Standorten dargestellt.

Am Beispiel Salzbrunner Straße, Langwasser T, werden Potenziale durch Qualifizierung von Siedlungsbereichen hinsichtlich baulicher Ergänzungen in Zusammenspiel mit verbesserten Freiraumangeboten, Verbesserung der Mobilitätsangebote und sozialer/kultureller und privater Infrastruktur dargestellt (s. Anlage 1).

### Darstellung der bisherigen Projekte zur Wohnflächenergänzung

Die in Anlage 2 und 3 dargestellten baulichen Erweiterungen und Qualifizierungen haben sehr unterschiedliche Planungsstände. Die aufgeführte Anzahl an Wohneinheiten ist teilweise ganz grob geschätzt, um am Ende eine Größenordnung der bisher bereits induzierten Folgekosten und Maßnahmen entsprechend den Maßgaben des Baulandbeschlusses zu erhalten. Die Auflistung stellt lediglich eine Bestandsaufnahme ohne Wertung der Qualität der einzelnen Projekte dar.

## Weiteres Vorgehen

Die dargestellten baulichen Erweiterungen und Erweiterungsmöglichkeiten würden eine Zunahme von ca. 600 Wohneinheiten induzieren. Hinzu kommen noch 180 WE aus dem Bebauungsplan Nr. 4553, Langwasser Bad, die im „INSEK Nürnberg Südost“ bereits als Flächenpotenzial dargestellt wurden.

Die insgesamt 780 WE ergeben hinsichtlich sozialer Folgemaßnahmen grob geschätzt einen Bedarf an 60 Grundschulplätzen, 70 Mittelschulplätzen und 100 Kindertagesstätten-/Hortplätzen. Auch zusätzliche öffentliche Grün- und Spielflächen sowie ggf. Artenschutzflächen in nicht unerheblichem Ausmaß sind erforderlich, da Langwasser zwar über viel privates Abstandsgrün verfügt, aber ein Defizit an öffentlicher Grünflächenausstattung aufweist. Soweit keine quantitativen Verbesserungen möglich sind, sind Qualifizierungen des vorhandenen Angebots zu erreichen und entsprechende nutzerspezifische Standortansprüche zu ermitteln und umzusetzen.

Ein weiterer Faktor der baulichen Innenentwicklung ist die Angebots- und Nutzungsverschiebung in der Verkehrsinfrastruktur entsprechend dem „Mobilitätsbaukasten“. Dazu sollte ein räumlich abgeschichtetes verkehrliches Konzept vorliegen, das das Umsteigen vom Auto auf umweltfreundliche und weniger flächenintensive Verkehrsmittel fördert.

Zur Koordination von Neubau und Bedarfsabdeckung sind fundierte Potenzial- und Bedarfsanalysen sowie Machbarkeitsstudien durchzuführen. Bei baulichen Ergänzungen ist zu bedenken, dass ein Anstieg der Bewohnerzahl sowie eine Veränderung der Bewohnerstruktur auch veränderte Bedarfe evoziert.

Weiter wird im „INSEK Nürnberg Südost“ u.a. auf folgende Planungskomponenten hingewiesen:

- Entfall der Mietpreisbindung bei bisher gefördertem Wohnraum, daher Beachtung des Erhalts und der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus
- Entwicklung ausreichend vielseitiger und sozial durchmischter Wohnraumkonzepte
- Stärkung der Nachbarschaftszentren
- Vernetzung sozialer, kultureller und schulischer Einrichtungen
- Förderung experimenteller Wohnformen (wie z.B. Mehrgenerationenwohnen in Langwasser T)
- Anpassung der Wohnungsgrößen und des Wohnumfeldes an heutige und zukünftige Bedarfe
- Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung mittels sozialverträglicher, differenzierter Sanierungsstrategien
- Aufwertung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräume durch räumliche Definition und Zuordnung sowie bedarfsgerechte Ausstattung
- Vertiefung der im INSEK ermittelten „Verdachtsgebiete“ und Handlungsansätze.

Um die städtischen raumbezogenen Ziele analog des Baulandbeschlusses koordiniert und strukturiert umsetzen zu können, sollte eine vertiefende Untersuchung mindestens folgende Inhalte zu umfassen:

### 1. Bauliche Innenentwicklung/ Potenzialermittlung

- Formulierung von Entwicklungszielen (z.B. neue Wohnformen, bedarfsgerechte Ergänzungen nach Zielgruppen, Aufstockung vor Flächeninanspruchnahme, Abschätzung eines sozial- und umweltverträglichen Erweiterungsspektrums)
- Ermittlung und Darstellung der Eigentümerstruktur
- Abfrage der Eigentümer/ Wohnungsbaugesellschaften hinsichtlich baulicher Veränderungs- bzw. Erweiterungsinteressen
- Darstellung und Quantifizierung der Potenziale
- Quantifizierung und Verortung von erforderlichen Folgemaßnahmen.

## 2. Schulversorgung und der Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen in Korrelation zur baulichen Innenentwicklung

- Darstellung vorhandener Angebote und Kapazitäten
- Darstellung von Erweiterungsmöglichkeiten
- Vorschläge für neue Standorte.

## 3. Versorgung mit öffentliche Grünflächen/ Spielplätzen in Korrelation zur baulichen Innenentwicklung

- Darstellung vorhandener Angebote und Kapazitäten
- Darstellung von ggf. nutzerspezifischen Erweiterungs-/Qualifizierungsmöglichkeiten
- Vorschläge für neue Standorte

## 4. Mobilitätskonzept

- Berücksichtigung der Flächenansprüche von Fahrradabstellplätzen, car-sharing -und Aufladestationen für Neu- und Altbauten
- Berücksichtigung der Straßenraumnutzung/umnutzung durch Radfahrer und Fußgänger.

Das Stadtplanungsamt strebt an, diese Studie zeitnah zu beauftragen, um den ambitionierten Zielen und Ergebnissen des INSEK Rechnung zu tragen und eine vertiefende Grundlage zur räumlichen Weiterentwicklung Langwassers zu erhalten. Ein Ergebnis der Machbarkeitsstudie sollen auch Rahmenpläne in ähnlicher Form wie die bereits erstellten Pläne für Brunn und Buchenbühl sein. Weitere Entwicklungsaspekte können ggf. ergänzt oder gesondert beauftragt werden.

Bis zum Vorliegen der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sollten die noch nicht genehmigten Projekte nicht prioritär weiter verfolgt werden, um die Ergebnisse der Studien berücksichtigen zu können.

### **Kosten**

Der Kostenumfang wird im weiteren Verfahren ermittelt. Die Finanzierung ist voraussichtlich über Mittel der Städtebauförderung möglich.

### **Zeitliche Umsetzung**

Die Machbarkeitsstudie sollte bis Anfang 2021 erstellt werden.

### **Fazit**

Es wurden zahlreiche Vorschläge und Projekte zur baulichen Innenentwicklung des Stadterneuerungsgebiets Langwasser bei der Bauverwaltung vorgestellt. Auf Grundlage des "Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) Nürnberg Südost" sind vertiefende Studien für eine qualifizierte Weiterentwicklung auch im Sinne von urbaner Stadtreparatur zu erstellen, um ein strukturiertes und koordiniertes Vorgehen auch hinsichtlich verschiedener Folgekosten und –maßnahmen nach Maßgabe des Baulandbeschlusses zu ermöglichen.