

Betreff:
Stadterneuerungsmaßnahme Langwasser
Fortschreibung der Sanierungsziele

Entscheidungsvorlage

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 erfolgte seitdem abschnittsweise. Zur Behebung städtebaulicher Missstände wurde das Soziale-Stadt-Gebiet Langwasser mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2019 um den Bereich Neuselsbrunn erweitert. Zur effizienten Realisierung der städtebaulichen Ziele war es zudem erforderlich, sich nicht auf die rechtlich eher begrenzten Mittel der Sozialen Stadt (§ 171 e BauGB) zu beschränken. Vielmehr sollten die Instrumente klassischer Sanierungsmaßnahmen, wie die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. §§7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz, das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 144 BauGB zum Einsatz kommen. Daher wurde zusammen mit der Gebietserweiterung die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB festgelegt. Gem. § 141 Abs. 2 BauGB wurde von den Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen, da mit dem INSEK Nürnberg Südost bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorlagen. Die Sanierungssatzung trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.03.2019 in Kraft.

Parallel zum Beschluss der Fortschreibung der Sanierungsziele für das ehemalige PRINOVIS-Areal wurde am 04.03.2020 vom Stadtrat beschlossen, die bis dahin gültige Allgemeinverfügung aufzuheben und nach § 144 Abs.1 BauGB alle nach § 14 Abs.1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen sowie Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, zukünftig schriftlich genehmigen zu lassen. Die Aufhebung der Allgemeinverfügung trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 18.03.2020 in Kraft.

Aktuelle Grundlage der Sanierungsziele bildet das am 16.12.2015 beschlossene INSEK Südost, sowie die daraus resultierenden Handlungsempfehlungen, die mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes per Satzung am 27.02.2019 beschlossen worden sind. Von der Regierung von Mittelfranken wurde nun signalisiert, dass aufgrund der sehr dynamischen Entwicklungen in Langwasser, wie die Transformation von Gewerbestandorten und die Qualifizierung von Wohnstandorten, diese Beurteilungsgrundlagen auch vor dem Hintergrund einer möglichen Bezuschussung mit Mitteln der Städtebauförderung nicht mehr ausreichend sind. Um weitere Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen sind die Sanierungsziele im gesamten förmlich festgelegten Sanierungsgebiet fortzuschreiben.

Kosten und Finanzierung

Im Haushalt der Stadt Nürnberg sind für das Sanierungsgebiet Langwasser noch ausreichend Finanzierungsmittel bereitgestellt. Im aktuellen mittelfristigen Investitionsplan (MIP NR. 766) sind insgesamt 2,53 Mio. Euro vorgesehen, darin sind bereits Zuwendungen von Bund und Land in Höhe von ca. 1,4 Mio. Euro enthalten. Für das Haushaltsjahr 2023 wurden die für die Fortschreibung der Sanierungsziele notwendigen Mittel für städtebauliche Gutachten bereits eingeplant.

Ziel der Fortschreibung ist die Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmenkatalogs für die restliche Laufzeit des Gebietes. Für die Realisierung der Maßnahmen werden ggf. zusätzliche Haushaltsmittel benötigt. Diese werden zu gegebener Zeit entweder gebietsbezogen (MIP-NR. 766) oder maßnahmenbezogen (BIC-Verfahren) beantragt.

Ausblick

Erste im Rahmen der Fortschreibung notwendigen Informationen und Angaben u.a. zu Auffälligkeiten und Strukturschwächen sowie zu Defiziten konnten bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung von Langwasser eingeholt werden. Die Machbarkeitsstudie, die dem Stadtplanungsausschuss parallel zu diesem Gutachten in gleicher Sitzung, zum Beschluss vorgelegt wird, soll daher als Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungsziele herangezogen werden.

In diesem Zusammenhang ist angedacht, die Machbarkeitsstudie um weitere Inhalte zu ergänzen. So sollen die bislang fehlende Untersuchung der Gewerbestandorte und Langwasser Zentrum einfließen, aber auch die Wünsche und Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt werden. Ziel ist es, ein abgestimmtes, verbindlich investives Maßnahmenprogramm für die nächsten Jahre zusammenzustellen und die Chancen des besonderen Städtebaurechts, z.B. zur Sicherung von Flächen für städtische Bedarfe zu nutzen. Handlungsbedarfe mit öffentlichem Interesse sollen priorisiert werden und in Form von konkreten Projekten mit der Möglichkeit der Bezuschussung aus der Städtebauförderung auf den Weg gebracht und umgesetzt werden. Die Steuerung und Organisation von (Bürger-) Beteiligungen und die Fortschreibung der Sanierungsziele soll von einem noch zu beauftragenden externen Auftragnehmer erbracht werden. Die Ergebnisse sollen bis Ende 2023 dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden.