

Betreff:

Potenzialuntersuchung „Mehrwerte für Langwasser“

Entscheidungsvorlage

Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Nürnberg wächst seit Jahren. Aktuelle Vorausberechnungen gehen von einem deutlichen Bevölkerungswachstum aus. Zudem erhöhen wandelnde Wohnbedürfnisse, demographische Veränderungen und Haushaltsverkleinerungsprozesse den Bedarf an Wohneinheiten bzw. Wohnflächen. Die Stadt wird mittelfristig neue Bauflächen für den Wohnungsbau bereitstellen müssen, kann hier aufgrund von konkurrierenden Flächenansprüchen, jedoch nur noch in Maßen im Außenbereich agieren. Deshalb soll ein großer Teil der Bautätigkeit durch eine qualifizierte Innenentwicklung vollzogen werden.

In der Stadtplanung ist Innenentwicklung eine Strategie, um die kommunalen Flächenbedarfe durch die Nutzung vorhandener innerstädtischer und erschlossener Flächen zu decken. Damit soll vor allem die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich reduziert werden. Im Zuge der Innenentwicklung wird es zunehmend zu Verdichtung kommen. Positiv besetzt kann hohe Dichte als Urbanität wahrgenommen werden, aber nur dann, wenn sie mit entsprechender Qualität unterlegt ist. Entscheidend dafür sind in erster Linie Faktoren wie Städtebau, Architektur, Verkehrsanbindung, Grün- und Freiräume sowie Klima und Wasser.

Nicht erst in jüngster Vergangenheit gibt es vielfältige Bestrebungen unterschiedlichster Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer zur Weiterentwicklung / baulicher Ergänzung in einzelnen Teilbereichen in Langwasser. Aktuelle Anfragen der baulichen Weiterentwicklung beziehen sich auf beinahe alle Nachbarschaften des Stadtteils und konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBG hat für drei Bereiche im Südosten des Stadtteils erste Projekte mit Modellcharakter entwickelt und zum Teil bereits erfolgreich umgesetzt. Eine isolierte Betrachtung von Einzelbereichen kann jedoch einem integrierten, sozialen und umweltverträglichen Stadterneuerungsansatz, wie es das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost verfolgt, kaum gerecht werden und ist im Gesamtkontext zu betrachten.

Das am 16.12.2015 durch den Stadtrat beschlossene INSEK Nürnberg Südost liefert umfangreiche Analysen, Planungs- und Handlungsansätze zur Wohn-, Gewerbe- und Freiraumentwicklung, Mobilität, Kultur, Bildung sowie öffentlicher und privater Infrastrukturversorgung und deren Vernetzung. Der Gebietsumfang des INSEKs umfasst unter anderem auch den Stadtteil Langwasser.

Im Handlungsfeld Quartiersentwicklung und Wohnen werden im INSEK hinsichtlich einer qualifizierten Innenentwicklung Potenziale in verschiedenen Bereichen ausgewiesen. Unter Erhalt des grünen Charakter Langwassers werden Räume definiert, die sich für eine bauliche Ergänzung anbieten. In diesem Zusammenhang soll ein sogenannter „Mehrwert für die Nachbarschaft“ geschaffen werden. Ziel dabei ist es durch eine quantitative Steigerung des Wohnraumangebotes auch das allgemeine Lebensumfeld in den Quartieren qualitativ aufzuwerten. Eine Veränderung der Einwohnerstruktur muss von daher immer mit einer Anpassung von sozialen Infrastrukturen sowie der Gestaltung von attraktiven Angeboten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen einhergehen.

Um ein strukturiertes und koordiniertes Vorgehen auch hinsichtlich verschiedener Folgekosten und -maßnahmen nach Maßgabe des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg zu ermöglichen, wurde am 9. Juli 2020 im Stadtplanungsausschuss beschlossen, auf Grundlage

des INSEK Nürnberg Südost eine vertiefende Studie im Sinn einer urbanen Stadtreparatur zu erstellen.

Das Untersuchungsgebiet Nürnberg Langwasser

1954 nach dem Wettbewerbsergebnis von Franz Reichel im Sinne einer Trabantenstadt erbaut, liegt Langwasser im Südosten des Stadtgebietes von Nürnberg. Der für ca. 40.000 Einwohnerinnen und Einwohner konzipierte Stadtteil zählt mit 4,95 Quadratkilometern flächenmäßig zu den größten nachkriegsmodernen Siedlungen in Deutschland.

Mit dem Einkaufszentrum Franken-Center im Stadtzentrum funktioniert der Wohn- und Gewerbestandort prinzipiell wie eine eigenständige Kleinstadt. Kleinräumig gesehen besteht Langwasser aus zahlreichen Quartieren mit dezentralen Einrichtungen, die durch großzügige Grünflächen voneinander getrennt sind. Jede Nachbarschaft funktioniert autark und wird von einer eigenen, je nach Entstehungszeit typischen Wohnungsbautypologie geprägt. Bis heute sind die strukturellen Leitlinien des Entwurfs von Franz-Reichel im Sinne einer gegliederten und aufgelockerten Stadt ablesbar: soziale Mischung durch Typologievielfalt, aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil, kein Durchgangsverkehr innerhalb der Nachbarschaften sowie Arbeiten und Wohnen in unmittelbarer Nähe.

Wie für viele Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre typisch, hat auch Langwasser mit Imageproblemen, Sanierungsstau und dem demographischen Wandel zu kämpfen. Die Anpassung der Wohnsiedlung an heutige und künftige Erfordernisse ist daher eine Kernaufgabe der Stadtplanung.

Vorgehensweise / Konzept

Das fortschreitende Stadtwachstum und der Druck bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, führt zur Suche nach geeigneten Räumen für eine ökologisch orientierte städtebauliche Weiterentwicklung. Eine Weiterentwicklung löst aber auch neue Bedarfe aus. Ziel der Potenzialuntersuchung ist die Erhebung von realisierbaren Qualifizierungspotenzialen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den vier Wohnquadranten des Stadtteils Langwasser sowie die Darstellung ihrer Folgebedarfe. Unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Aspekte soll im Ergebnis sichergestellt werden, dass jede Entwicklung auch einen unmittelbar wirksamen Mehrwert für die Bestandsquartiere mit sich bringt. Die gewerblich geprägten Bereiche zwischen Thomas-Mann-Straße und Breslauer Straße sowie das Langwasser Zentrum werden im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele ergänzend untersucht.

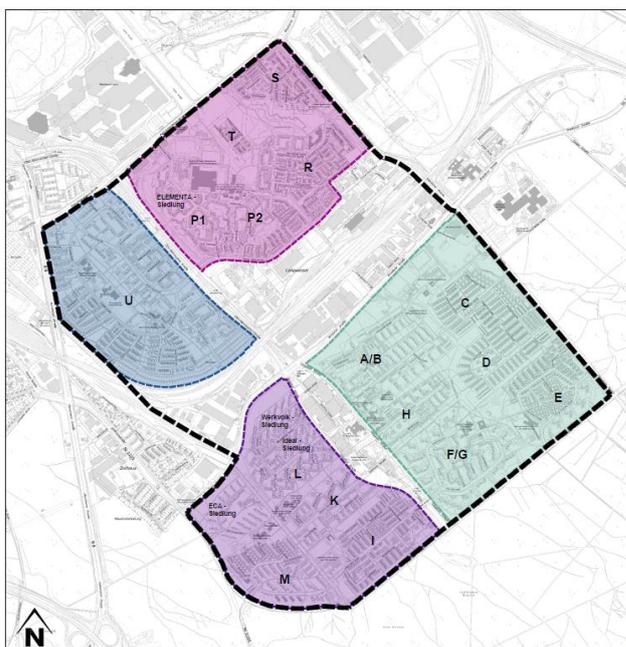


Abb. 1: Darstellung der vier Wohnquadranten (Umgriff der Untersuchungen)
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Projektarbeit teilt sich in drei Arbeitsphasen, die sich auch in den vorgelegten drei Bänden der Potenzialuntersuchung widerspiegeln. Unter Federführung des Stadtplanungsamtes wurde das Projekt von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung und den Planerinnen und Planern des Auftragnehmerteams yellow z und bgmr Landschaftsarchitekten aus Berlin, begleitet. Neben regelmäßigen Abstimmungsterminen wurden gezielte bilaterale Gespräche geführt um die erarbeiteten Inhalte abzustimmen und einen breiten Konsens erreichen zu können.

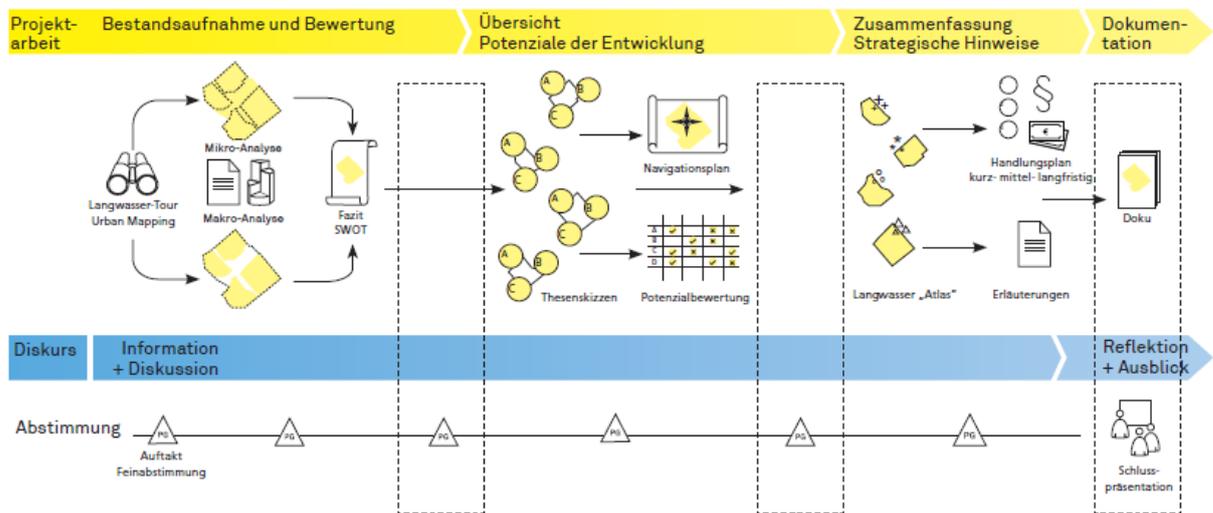


Abb. 2: Darstellung der Arbeitsphasen

In Phase 1 wurde zunächst eine Analyse erstellt, welche die bereits im INSEK Nürnberg Südost dargestellten thematischen Betrachtungen aktualisiert und vertieft. Auf Basis der Analyse wurden in Phase 2 Potenziale für die Weiterentwicklung erkannt und Strategieansätze für drei definierte Themenbereiche, Quartiersentwicklung und Wohnen, Grün- und Freiraum sowie Mobilität, vorgeschlagen. Ein Leitbild mit übergeordneten Strategien dient als allgemeiner Leitfaden und Werkzeugkasten für die Entwicklung. Als Ergebnis der Untersuchung wurde in Phase 3 der sogenannte „Langwasser-Atlas“ mit konkreten Handlungsempfehlungen auf Quadranten- und Nachbarschaftsebene erarbeitet.

Im Ergebnis wird der Stadtverwaltung ein Instrument zur Koordination zukünftiger städtebaulicher und freiraumplanerischen Entwicklungen sowie Bedarfsabdeckungen an die Hand gegeben, das die Grundlage für zukünftige Entwicklungsprozesse bildet und für mögliche Verhandlungen mit Investorinnen und Investoren eingesetzt werden soll.

Nachfolgend werden die oben aufgeführten Phasen des Projekts im Detail dargestellt und erläutert:

Phase 1: Analyse

Auf Basis der Ergebnisse des INSEK Nürnberg Südost wurde eine breit aufgestellte Analyse erstellt, mit dem Ergebnis, dass der Stadtteil aufgrund seiner eher rückläufigen Einwohnerzahlen Maßnahmen zur Attraktivierung des Wohnstandorts für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigen muss.

Im Stadtteil steht ein demografischer Wechsel an. Bauliche Entwicklungen fanden in den letzten Jahren nur punktuell statt. Aufgrund der vorhandenen Typologien und des Baualters sind bauliche Anpassungen notwendig. Dabei sind die Kapazitäten der infrastrukturellen Angebote differenziert zu betrachten. Ohne Berücksichtigung von möglichen Zuwanderungen und des Verbleibs von Flüchtlingsfamilien aus der Ukraine, die ggf. weitere Bedarfe auslösen, können die durch zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohnern hervorgerufenen Bedarfe an Grundschulplätzen bis zum Jahr 2035 im Stadtteil abgedeckt werden. So wurden im Rahmen

der Untersuchung lediglich an den bestehenden Schulstandorten planerische Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, um ggf. einen späteren Anstieg durch Ergänzung um Klassen- und Fachunterrichtsräume oder schulischen Freiflächen abfangen zu können. Im Bereich der Kita-Planung lassen sich aus den vorliegenden Prognosen konkrete Bedarfe ableiten, die es zu berücksichtigen gilt.

Öffentliche Grün- und Freiflächen ergeben ein räumlich zusammenhängendes, solides Grundgerüst. Durch die vielen privat zugänglichen (Grün-)Flächen entsteht der grüne Charakter des Stadtteils, der als Grundqualität und Kernelement im Zuge einer Weiterentwicklung erhalten und erlebbar bleiben soll. Im fließenden Grünraum bieten sich jedoch wenig differenzierte Angebote für eine heterogene Stadtgesellschaft. So fehlen auch in den öffentlichen Grünflächen spezifische Attraktivitäten.

Die großzügigen Straßenräume haben Potenzial für eine Neuausrichtung: das Trennsystem zwischen Wohnen, Grünraum und Verkehr führt zu einer Inselbildung. Durch das übergeordnete Straßennetz entsteht eine Barriere zwischen den einzelnen Quadranten. Das interne Straßennetz wiederum wird vom ruhenden Verkehr dominiert. Der Straßenraum Langwassers besitzt ein erhebliches Potenzial für ein Mehr an Stadt.

Phase 2: Strategieansätze und Leitbildentwicklung

Ausgehend von den Qualitäten und der Charakteristik der einzelnen Quadranten Langwassers wurden sieben verschiedene Themen einer zukünftigen Entwicklung des Stadtteils identifiziert und in einem Leitbild zusammengefügt. Jedes der Themen formuliert wiederum Ziele, die in Maßnahmen und Handlungsempfehlungen übersetzt wurden.



Abb. 3: Leitbild Langwasser „Mehr Langwasser – MehrWertStadt“

Übergeordnete Strategie für eine umfangreiche Entwicklung ist die Schaffung von Mehrwerten, nach dem Motto „Mehr Langwasser – MehrWertStadt“. Bauliche Entwicklungen, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus können Veränderungsprozesse anstoßen, die zur Umsetzung des Leitbildes genutzt werden. Im Sinne einer dreifachen Innenentwicklung müssen Themen wie Freiraumentwicklung/Klimaschutz und Mobilität bei möglichen Bauvorhaben integral berücksichtigt und so Mehrwerte für die Stadtgesellschaft generiert werden. Dabei sind neue (Nutzungs-)Mischungen zu berücksichtigen.

Langwasser wird durch die Planungsprinzipien der autogerechten Stadt und „Wohnen im Grünen“ charakterisiert. Die heterogene Siedlungsstruktur mit verschiedenen städtebaulichen Qualitäten besteht aus eigenständigen kleinteiligen Nachbarschaften / Inseln mit jeweils homogener Typologie und Bewohnerstruktur. Aktuelle Angebote an Wohn- und Freiraum, Versorgung und Mobilität, die Form der zentralen Regenentwässerung sowie fehlende Gebäudebegrünungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen und Bedarfen einer sich wandelnden Stadtgesellschaft nach differenzierenden Angeboten und den Anforderungen, die sich durch den Klimawandel und Verlust der biologischen Vielfalt in der Stadt ergeben. Für eine langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit, Resilienz und Lebendigkeit des Quartiers ist eine Erneuerung des Bestands essentiell. Die Weiterentwicklung Langwassers ist sowohl als Chance für eine Modernisierung des Bestands als auch für neue Möglichkeiten zu sehen.

Zur Sicherung der Mehrwerte ist ein einheitlicher Kriterienkatalog erforderlich, der städtebauliche, freiräumliche, umweltfachliche Aspekte, Folgebedarfe der sozialen und grünen Infrastruktur sowie Wirkungen auf die Nachbarschaft einbezieht. Im Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg sind bereits wesentliche Anforderungen formuliert. Bei ergänzenden Entwicklungen wird es jedoch auch darum gehen, diese mit weiteren Aufwertungsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil Langwasser zu verknüpfen.

Phase 3: „Langwasser-Atlas“

Wesentliche Zielsetzung für die Weiterentwicklung Langwasser ist die Schaffung eines unmittelbar wirksamen Mehrwertes für die Bestandsquartiere. Die Identifikation lokaler Entwicklungspotenziale für die Schaffung dieses Mehrwertes kommt daher eine besondere Rolle zu, da die Konsequenzen von städtebaulichen Entwicklungen frühzeitig und umfassend, quantitativ und qualitativ aufgezeigt werden müssen. Dazu zählen eventuell Nutzungskonflikte, Änderungen der Sozialstruktur, neue Bedarfe bei grüner, sozialer sowie Bildungsinfrastruktur. Es gilt verborgene Potenziale sowie Impulse des Stadtquartiers zu erkennen.

Als Endprodukt der Potenzialuntersuchung wurden daher Axonometrien erarbeitet, die die Potenziale für die Weiterentwicklung der Wohnquadranten Langwassers und die daraus entstehenden Bedarfe aufzeigen. Für die Potenzialuntersuchung werden hauptsächlich die Nachbarschaften mit überwiegend Geschosswohnungsbau betrachtet. Die Axonometrien auf Quadrantenebene enthalten flächenhafte Aussagen zu übergeordneten Themen.



Abb. 4: Darstellung einer Axonometrie auf Quadrantenebene, am Beispiel die Quadranten Langwasser-Nord-West

Nachbarschaften sind in einer Art „Zoom-In“ dargestellt. In diesen Darstellungen präzisieren und lokalisieren Fähnchen genaue Hinweise für mögliche Maßnahmen, wobei nach den drei strategischen Feldern, Quartiersentwicklung und Wohnen, Grün- und Freiraum sowie Mobilität, unterschieden wird. Da es sich lediglich um Hinweise handelt, können im Rahmen von etwaigen Genehmigungsverfahren vertiefende Untersuchungen notwendig werden. Stehen beispielsweise ökologische und/oder stadtklimatische Aspekte einer Nutzungsintensivierung entgegen, sind ergänzende Gutachten notwendig; ggf. können dann nicht alle aufgezeigten Potenziale umgesetzt werden.

Zur Prüfung und Bewertung von baulichen Neuentwicklungen und räumlichen Aufwertungen wurde ergänzend zu den Axonometrien eine Checkliste erarbeitet. Diese soll neben den Anforderungen des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg zur Anwendung kommen. Die Liste formuliert verschiedene Punkte, die bei einer Weiterentwicklung zu berücksichtigen sind. Es ist angedacht, die Checkliste durch gewonnene Erfahrungen konstant zu erweitern, anzupassen und fortzuschreiben.

Ausblick / weiteres Vorgehen

Fortschreibung der Sanierungsziele des Stadterneuerungsgebietes

Zur Umsetzung der mit dem INSEK Nürnberg Südost formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen wurde der Stadtteil Langwasser am 28.09.2016 zunächst gem. § 171 e BauGB als Soziale-Stadt-Gebiet festgelegt. Zur vollumfänglichen Steuerung hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg in seiner Sitzung am 27.02.2019 anschließend den Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB gefasst. Die Sanierungssatzung trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg am 20.03.2019 in Kraft. Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklungen in Langwasser, wie die Transformation von Gewerbestandorten und die Qualifizierung von Wohnstandorten wurde von der Regierung von Mittelfranken, auch vor dem Hintergrund einer möglichen Bezuschussung mit Mitteln der Städtebauförderung angeregt, die Sanierungsziele im gesamten förmlich festgelegten Gebiet fortzuschreiben. Der Beschluss darüber erfolgt in gleicher Sitzung.

Die Inhalte der vorgelegten Potenzialuntersuchung „Mehrwerte für Langwasser“ sollen dabei als Grundlage herangezogen werden und in die Sanierungsziele einfließen. Alle Quadranten / Nachbarschaften wurden hinsichtlich ihrer Potenziale untersucht, Lösungsmöglichkeiten grundsätzlicher und konkretisierender Art aufgezeigt und Präferenzen definiert. Die Untersuchung bietet damit eine sehr gute Voraussetzung für die Beurteilung konkreter Vorhaben und für den offensiven Umbau des Stadtteils Langwasser. Sowohl private, als auch öffentliche Vorhaben können gezielt gesteuert werden.

Im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele sollen außerdem die bislang ausgeklammerten Bereiche „Langwasser Zentrum“ und das Gewerbeband Langwasser ergänzend untersucht werden. Dabei wird eine enge Verzahnung mit dem Masterplan Gewerbeflächen erfolgen. Hieraus ergeben sich ggf. weitere Möglichkeiten einer Konkretisierung von Planungszielen.

Einbindung der Bevölkerung

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse wurden Ende September dem Bürgerverein Langwasser vorgestellt. Anfang 2023 ist eine intensive Behandlung im Stadtteilforum Langwasser geplant. Die weitere enge Einbindung der Bevölkerung, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Akteure vor Ort ist als fester Bestandteil der Fortschreibung der Sanierungsziele vorgesehen. Die Inhalte aus der Potenzialuntersuchung eignen sich aufgrund der plakativen Darstellung der Nachbarschaften sehr gut als Diskussionsgrundlage. Zur Hebung der Potenziale im privaten und halböffentlichen Bereich kommt der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBG als großer Bestandhalter und Planungsträger für Langwasser eine besondere Rolle zu. Ähnliches gilt für weitere, teils gemeinnützige und kirchliche Träger

und Genossenschaften mit großem Wohnungsbestand. So sollen auch diese im Rahmen der Abstimmung von nachbarschaftsbezogenen Lösungen konkret einbezogen werden.

Große Weiterentwicklungspotenziale bestehen jedoch auch im Bereich der öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie in den Straßenräumen. Parallel zu privatwirtschaftlichen Qualifizierungsmaßnahmen und baulichen Erweiterungen müssen auch städtische Investitionen erfolgen. Die Fortschreibung der Sanierungsziele bietet die Möglichkeit städtische Maßnahmen abzustimmen und in einen verbindlichen Investitionsplan unter Berücksichtigung der entsprechenden Personal- und Finanzressourcen aller Planungs- und Baudienststellen einfließen zu lassen. Im Ergebnis liegt dann eine verbindliche Liste prioritäre Maßnahmen vor, die bereits angestoßene Maßnahmen wie die Masterplanung zur Sanierung des Grünzugs am Ferdinand-Drexler-Weg berücksichtigt. Das Ergebnis soll bis Ende 2023 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Ergebnisse der Potenzialuntersuchung dienen in erster Linie als Handreichung für die Verwaltung zur Steuerung der Quartiersentwicklung mit Mehrwert, Gleichzeitig stellen Sie gegenüber von Bauträgern, Wohnungsbaugesellschaften und weiteren Akteuren der Quartiersentwicklung eine transparente und nachvollziehbare Dokumentation der städtischen Zielsetzungen und Verhandlungsposition dar.

Zur Sicherung der öffentlichen Belange sind die verfügbaren Werkzeuge des Bauplanungs- und Sanierungsrechts sowie mögliche Anreize und Zuschussmöglichkeiten im Weiteren zu identifizieren und anzuwenden. Neben bestehenden Möglichkeiten über die flächendeckend vorhandenen Bebauungspläne (Änderungsverfahren, Befreiungen, Dispensverträge etc.) sind auch die sanierungsrechtlichen Werkzeuge (Vorkaufsrecht, Abwendungsvereinbarungen, Sanierungsrechtliche Genehmigungen) durch möglichst konkrete Fassung der Sanierungsziele zu stärken. Ablösebeträge aus städtebaulichen Verträgen sind für städtische Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld vorzusehen. Diese müssen bereits bei Vertragsschluss feststehen und möglichst parallel zur privaten Bautätigkeit realisiert werden. Eine Priorisierung solcher Maßnahmen wird im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele erarbeitet.