

Betreff:

**Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße in Langwasser Südost
Gesamtkonzeption der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg**

Entscheidungsvorlage

Anlass und Zielsetzung

Das fortschreitende Stadtwachstum führt zum erhöhten Bedarf an geeigneten Räumen für eine ökologisch orientierte städtebauliche Weiterentwicklung, die soziale und ökologische Folgebedarfe berücksichtigt. Mit der Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße in Langwasser hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft wbg bereits 2017 ein vielversprechendes Konzept für die wbg-eigenen Flächen vorgelegt, das die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Nürnberg Südost sowie die damit verbundenen Sanierungsziele des Stadterneuerungsgebietes Langwasser aufgreift.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost

Unter Beteiligung maßgeblicher Akteure aus dem Stadtteil sowie fachlicher Begleitung durch die Stadtverwaltung wurde im Jahr 2015 das INSEK Nürnberg Südost vom Stadtrat beschlossen. Der Gebietsumgriff des INSEK umfasst unter anderem den Stadtteil Langwasser. Es liefert umfangreiche Analysen, Planungs- und Handlungsansätze zur Wohn-, Gewerbe- und Freiraumentwicklung, Mobilität, Kultur, Bildung sowie öffentlicher und privater Infrastrukturversorgung und deren Vernetzung.

Der Handlungsraum „Quartiersentwicklung und Wohnen“ weist hinsichtlich einer qualifizierten Innenentwicklung der Wohnstandorte in Langwasser Potenziale in verschiedenen Bereichen aus. So werden beispielsweise Flächen aufgezeigt, die sich für bauliche Ergänzungen anbieten. In diesem Zusammenhang wird explizit auf den grünen Charakter des Stadtteils verwiesen und das Sanierungsziel definiert, bauliche Ergänzungen sensibel einzufügen. Ziel ist es, durch eine quantitative Steigerung des Wohnraumangebots auch das allgemeine Lebensumfeld in den Quartieren qualitativ aufzuwerten. Eine Veränderung der Einwohnerstruktur muss daher immer mit einer Anpassung von sozialen Infrastrukturen sowie der Gestaltung von attraktiven Angeboten für alle Altersgruppen einhergehen.

Der Aspekt der baulichen Weiterentwicklung wird im INSEK Nürnberg Südost dahingehend vertieft, dass Ergänzungen nur punktuell auf sogenannten „Restgrün“-Flächen (großflächigen Abstandsflächen / nicht genutzten privaten Grünflächen), mindergenutzten Flächen (Garagenhöfe / Ladenlokale mit Leerstand) und / oder durch Anbau / Aufstockung vorgenommen werden sollen.

Das INSEK Nürnberg Südost ist im Internet unter folgendem Link abrufbar:

[Stern_web_Lgw_Insek \(nuernberg.de\)](http://www.sternweb.lgw.insek.nuernberg.de)

Potenzialanalyse „Mehrwerte für Langwasser“

Aufgrund zahlreicher Bestrebungen unterschiedlicher Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zur Weiterentwicklung bzw. zur baulichen Ergänzung in einzelnen Teilbereichen in Langwasser wurde auf Basis des INSEK Nürnberg Südost die Potenzialanalyse „Mehrwerte für Langwasser“ erstellt und im Oktober 2022 im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Ziel der Untersuchung ist die Erhebung von realisierbaren Qualifizierungspotenzialen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den vier Quadranten des Stadtteils 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.

Im „Langwasser-Atlas“ werden konkrete Potenziale für eine Weiterentwicklung der Wohnquadranten benannt und lokalisiert sowie die daraus entstehenden Bedarfe aufgezeigt. Ergänzend dazu kommt zur Prüfung und Bewertung von baulichen Neuentwicklungen eine Checkliste zur Anwendung, die verschiedene Punkte benennt, die bei Weiterentwicklungen zu berücksichtigen sind.

Weiterführende Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden:

[Potenzialanalyse "Mehrwerte für Langwasser" - Stadterneuerung Langwasser \(nuernberg.de\)](#)

„Resiliente Stadtentwicklung – Klimaquartiere in der Städtebauförderung“

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen möchte das Thema „Resiliente Stadtentwicklung“ stärken. Seit 2020 sind Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. Anpassungen an die Folgen des Klimawandels Voraussetzung in der Städtebauförderung und sollen Bestandteil aller im Rahmen von Stadterneuerungsprozessen erstellten Planungen und Konzepten sein.

Um zu präzisieren, wie die Städtebauförderung den neuen Anforderungen des Klimaschutzes begegnen und sich von anderen Fachförderungsprogrammen abgrenzen kann, wird in einem Prozess das Thema „Klimaquartiere in der Städtebauförderung“ weiterentwickelt. Das Klimaquartier steht damit exemplarisch für künftige Städtebaufördergebiete, welches alle relevanten Schnittstellen systematisch im Kontext der spezifischen Programmentwicklung berücksichtigt.

Um diesen Prozess fachlich zu begleiten wurde im Juli 2023 ein Beirat vom Bund einberufen. Es folgte ein Aufruf an die Länder, beispielhafte „Klimaquartiere“ zu benennen, die anschließend mit einer zuvor erarbeiteten Matrix bewertet wurden. Für jedes Bundesland wurde ein Quartier ausgewählt, mit dem sich in der weiteren Bearbeitung intensiver auseinandergesetzt wird. In Bayern konnte sich die Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg in Langwasser Südost qualifizieren und wurde weiteren vorbildhaften Quartieren des Freistaats, wie München Neuperlach, Erlangen Südost etc. vorgezogen.

Quartiersentwicklung Reinerzer Straße – Langwasser Südost

1954 nach dem Wettbewerbsergebnis von Franz Reichel im Sinne einer Trabantenstadt erbaut liegt der Stadtteil Langwasser im Südosten des Stadtgebietes von Nürnberg. Die Grundstrukturen des städtebaulichen Entwurfs sind bis heute erhalten. Viele der damals neu errichteten Wohnungen blieben im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg und bilden noch heute deren größten räumlich zusammenhängenden Bestand im Stadtgebiet. Die Nachbarschaft rund um die Reinerzer Straße wurde in der Zeit zwischen 1957 bis 1963 erbaut und zählt zu den ältesten Wohnanlagen des Stadtteils. Um die Gebäude und das Quartier zukunftsfähig zu gestalten sowie den Wohnstandard an die heutigen Anforderungen anzupassen ist ein erheblicher Modernisierungsbedarf angezeigt, mit dem auch ein ausdifferenzierteres Wohnangebot für alle Mieterinnen und Mieter geschaffen werden soll.

Das Konzept der wbg, das bereits 2017 erarbeitet wurde, greift die Entwicklungsziele des INSEK Nürnberg Südost auf, das den Weiterbau des Stadtteils mit einer Aufwertung und Vernetzung der Freiräume verbindet. Erste konzeptionelle Überlegungen basierten auf einer gründlichen Analyse der Entwicklungsgeschichte Langwassers und nehmen vorhandene Wohnqualitäten auf. Das Konzept gliedert sich in Modernisierungsmaßnahmen und Ergänzungsbauten (Aufstockungen und punktuelle Neubauten), die schrittweise umgesetzt werden sollen bzw. bereits umgesetzt sind.

Die Planung wurde nun weiterentwickelt. So sind zusätzliche Aufstockungen und die Ergänzung von vier Tiny-Häusern als Pilotprojekt geplant. Flankiert werden die Maßnahmen durch eine Aufwertung der sich im Eigentum der wbg befindenden Freiräume. Neben Aufenthaltsqualitäten und Spielmöglichkeiten soll die Methodik des Animal-Aided-Designs umgesetzt werden.

Modernisierungsmaßnahmen

Erste Modernisierungsmaßnahmen der Kernanlage an der Reinerzer Straße wurden bereits abgeschlossen. Die nördlich der Straße gelegenen Bestandsgebäude wurden nahezu fertig basismodernisiert. Neben einer Überarbeitung der Fassade inkl. partieller Balkonbauten wurde das Dach neu gedeckt, technische Anlagen ertüchtigt und Mietergärten angelegt. Südlich der Reinerzer Straße sieht die Planung vor, die Bestandsgebäude teilweise umzubauen bzw. energetisch zu modernisieren. Die Umbauten sehen außerdem die barrierefreie Erschließung der Wohnungen durch den Einbau eines Aufzuges vor. Auch hier sind erste Maßnahmen bereits fertig gestellt; weitere werden bis 2028/2029 folgen.

Punktuelle Ergänzungsbauten südlich der Reinerzer Straße

Um zusätzlichen Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Nürnbergs und unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen, sind neben der Modernisierung des Bestandes außerdem punktuelle Neubauten vorgesehen. Den Zielen des INSEK Nürnberg Südost folgend, sieht die Planung der wbg vor, auf den weiträumigen Abstandflächen zwischen den Bestandsgebäuden je einen Ergänzungsbau zu situieren. Von insgesamt acht Häusern, sind vier bereits fertig gestellt. Die viergeschossigen Neubauten, allesamt nachhaltig in Holz-Hybridbauweise errichtet, fügen sich sensibel in den grünen Höfen ein. Der Bezug des Quartiers zum direkt angrenzenden öffentlichen Grünzug wird bewahrt und der vorhandene Baumbestand so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Dachausbau und Aufstockung von Bestandsbauten

Weiterhin sah das Konzept bislang vor, die Dachgeschosse der hauptsächlich südlich, parallel zur Reinerzer Straße verlaufenden Bestandsgebäude rückzubauen und als ein vollwertiges sechstes Geschoss in Massivbauweise wiederaufzubauen. Die zwei bereits fertig gestellten Maßnahmen zeigen jedoch, dass diese Vorgehensweise unwirtschaftlich ist. Für die übrig gebliebenen Bestandsbauten ist nun angedacht, das Dachgeschoss vollständig rückzubauen und das Gebäude durch zwei neue Vollgeschosse (sechstes und siebtes Geschoss), nachhaltig in Holzbauweise, zu ergänzen.

Tiny-Häuser

Im erweiterten Entwurf der wbg sind auf „Restgrünflächen“ nördlich der Reinerzer Straße vier sog. „Tiny-Häuser“ als Pilotprojekt konzipiert. „Tiny-Häuser“ sind baurechtlich kleine freistehende Einfamilienhäuser mit in der Regel stark reduzierten Grundrissen. Diese Häuser stellen eine bauliche und programmatische Ergänzung dar, mit ihnen wird das Wohnraumangebot diversifiziert.

Die Situierung der Tiny-Häuser erfolgt bewusst auf Flächen, deren Beschaffenheit nicht für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten geeignet ist und berücksichtigt gleichermaßen vorhandene Grünstrukturen, wie Bestandsbäume.

Das Pilotprojekt wird einem Monitoring unterliegen, das eng an die Wünsche und Rückmeldungen der Mieterinnen und Mieter geknüpft ist. Bei positiven Ergebnissen ist eine Ausweitung des Programms auf weiteren Flächen wie Garagenhöfe oder Parkplätze denkbar.

Im Vordergrund steht dabei jedoch immer die ganzheitliche Entwicklung, bei der Tiny- Häuser lediglich eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Aus freiraumplanerischer Sicht widersprechen die geplanten Tiny-Häuser der städtebaulichen Freiraum-Konzeption von Langwasser. Als Ziel der Zeilenbebauung ist unbebautes Innenhofgrün zwischen den Gebäudereihen vorhanden. Die komplementären Freiräume, welche durch die Bebauungsstruktur ermöglicht werden, besitzen den Charakter halböffentlicher Grünflächen, die den Grünflächenversorgungsbedarf bei gleichzeitig hoher baulicher Dichte im Quartier mildern. Das System „halböffentlicher“ Grünflächen ist inzwischen jedoch als obsolet zu betrachten – Ziel aller neuen Projekte ist im Sinne der Leipzig-Charte ein privater Grünbereich und ein öffentlicher Grünbereich. Halböffentliche Bereiche können ergänzen, funktionieren aber regelmäßig nur bedingt, so auch in Langwasser. Die Errichtung der Tiny-Häuser wird als Pilotprojekt verstanden, das keine Präzedenzfallwirkung entfaltet. Eine qualitative Aufwertung des halböffentlichen Grün-/Freiraums ist daher parallel durchzuführen. Ob Tiny-Häuser dabei einen sinnvollen Beitrag liefern können, oder ob sie eher der Verunklarung des Raumes Vorschub leisten ist dabei im Projekt zu klären.

Freiflächengestaltung

Im Sinne einer Qualifizierung der –wie erwähnt- nicht mehr zeitgemäßen öffentlichen Freiflächen als „Mehrwert für die Nachbarschaft“ wurde 2017 ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das Teil der Gesamtkonzeption ist. So wird auf den südlichen Flächen der Reinerzer Straße die Entwicklung eines Gemeinschafts- und Freiraumbandes vorgeschlagen. Das Freiraumband soll das Angebot an nachbarschaftlichen Nutzungen erweitern und einen attraktiv gestalteten Begegnungsort für die größer und diverser werdende Nachbarschaft bieten. Darüber hinaus sind Mietergärten sowohl für den Bestand als auch für die Neubauten mit direkten Zugängen in die grünen Höfe geplant. Besonders hervorzuheben ist, dass durch die südlich gelegene Freiflächengestaltung nicht mehr benötigte Wendehämmer entsiegelt und Asphaltflächen rückgebaut werden. Weitere Asphaltflächen wurden zusätzlich im nördlichen Teil, im Bereich der Feuerwehrezufahrten abgebrochen und in einen gepflasterten Gehweg mit seitlichem Rasengitterstreifen aufgelöst. Zusammen mit der Versickerung von Oberflächenwasser und der Ausbildung von Retentionsdächern wird eine klimaangepasste Gestaltung des Wohnumfeldes für Langwasser umgesetzt.

Durch die Aufstockung der Bestandsgebäude um ein zusätzliches, weiteres Geschoss und die experimentellen Neubauten der Tiny-Häuser wird der Nutzungsdruck auf die vorhandenen Grünflächen erhöht. Aus diesem Grund wurden auch die nördlich der Reinerzer Straße gelegenen Freiflächen neu in die Gesamtkonzeption einbezogen. Die Aufwertung sieht dort die Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten, eine Neugestaltung der bereits in die Jahre gekommenen Spielflächen sowie die Pflanzung von zusätzlichen Bäumen vor.

Erstmals kommt bei der Ausgestaltung sowie Pflege der Freiräume und der Sanierung bzw. dem Neubau der Ergänzungsbauten auch die Methodik des Animal-Aided-Designs zur Anwendung. Auf Grundlage des INSEKs und der Potenzialanalyse hat die wbg ein Konzept für Langwasser entwickelt, das die Bedürfnisse von Tieren und Pflanzen in die Planung einbezieht. Ziel ist es, neue Habitate für Arten zu schaffen und gleichzeitig eine attraktive Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

Planungsrecht / Sanierungsrecht

Planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB (Bebauungsplan) liegen für die Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße nicht vor. Daher beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB – „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Die Bezugsumgebung ist geprägt von vier- bis sechsgeschossigen Wohnbauriegeln, welche zumeist reihenförmig großzügige Freibereiche erfassen. Punktuell ist ein höheres, achtgeschossiges Gebäude vorhanden. Südlich der Reinerzer Straße wurden bereits zwei

Bestandsgebäude um ein vollwertiges sechstes Geschoss aufgestockt. Für die übrigen drei- bis fünfgeschossigen Riegel werden zweigeschossige Aufstockungen angestrebt (maximal sieben Vollgeschosse). Die bauliche Weiterentwicklung nördlich der Reinerzer Straße stellt eine Mehrung der baulichen Dichte dar, die über das ursprüngliche Konzept von 2017 hinausgeht. Die Entwicklung ist daher im Zusammenhang mit einem sanierungsrechtlich abgestimmten Gesamtkonzept unter Einbeziehung der Freiflächengestaltung nördlich und südlich der Reinerzer Straße planungsrechtlich neu zu beurteilen.

Nürnberg-Langwasser wurde 2016 zunächst als Soziale-Stadt-Gebiet gem. § 171e BauGB und 2019 aufgrund dringlicher ergänzender Handlungsbedarfe gem. § 142 BauGB als förmliches Sanierungsgebiet vom Stadtrat beschlossen. Vorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen gem. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Als Beurteilungsgrundlage für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung hat der Stadtrat beschlossen, die Zielsetzungen des INSEK Nürnberg Südost und der Potenzialanalyse heranzuziehen. Demnach können Vorhaben nur genehmigt werden, sofern ein unmittelbarer „Mehrwert“ nachgewiesen werden kann. Unter Einbezug der nördlich an die Reinerzer Straße angrenzenden Flächen, wurde das 2017 von der wbg erarbeitete Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Sanierungsziele fortgeschrieben. Mit der Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten wird zur Diversifizierung beigetragen, den Folgen des demografischen Wandels wird entgegengewirkt. Wohnraum wird durch Aufstockung bzw. unter Berücksichtigung der Grünstrukturen geschaffen. Diese werden durch die baulichen Entwicklungen reaktiviert und sowohl gestalterisch (Schaffung neuer Spiel- und Aufenthaltsqualitäten), als auch ökologisch und klimatisch (Entsiegelung, Baumneupflanzungen etc.) aufgewertet.

Ausblick / Weiteres Vorgehen

Die Auszeichnung der Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße als modellhaftes „Klimaquartier“ des Freistaates Bayerns durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verdeutlicht, wie maßgeschneiderte Konzepte einen wertvollen Beitrag für eine ökologisch orientierte Stadtentwicklung leisten können.

Auf Grundlage des vorgelegten Gesamtkonzepts soll das Quartier an der Reinerzer Straße nach oben genannten Prämissen aufgewertet und weiterentwickelt werden.

Im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses in Langwasser wird geprüft, Mittel aus der Städtebauförderung zu akquirieren und das Vorhaben finanziell zu unterstützen. Denkbar ist die Flächenentsiegelung südlich der Reinerzer Straße. Unabhängig davon können Aufwertungsmaßnahmen nördlich der Reinerzer Straße durch das kommunale Förderprogramm „Mehr Grün für Nürnberg“ bezuschusst werden. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel werden in den Fortschreibungen des mittelfristigen Investitionsplans für das Stadterneuerungsgebiet Langwasser berücksichtigt.