**Beilage**

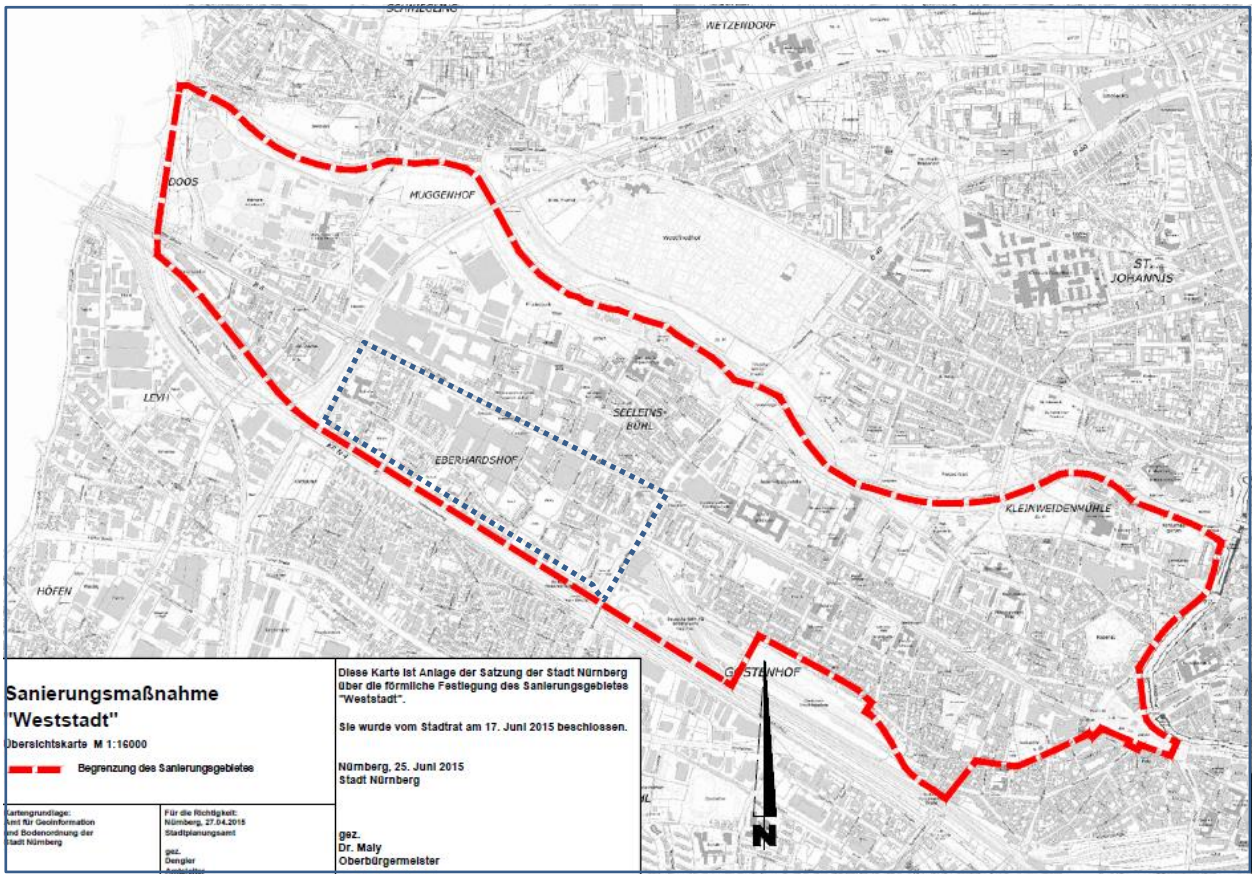
**Betreff:**
**Stadterneuerungsgebiet Weststadt - Konkretisierung der Sanierungsziele**

## Entscheidungsvorlage

### Ausgangssituation

Infolge der Produktionsaufgabe „Auf AEG“ und der Quelle-Insolvenz wurde zur Unterstützung des lokalen Transformationsprozesses in 2011 das Stadterneuerungsgebiet „Weststadt“ förmlich festgelegt. Damit besteht grundsätzlich ein allgemeines gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Die Schaffung einer bedarfsgerechten kulturellen und sozialen Infrastruktur war von Beginn an eine wichtige Zielsetzung. Die Sanierungsziele wurden im Jahr 2012 im Zuge der Beschlussfassung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (INSEK) Weststadt unter dem Schlagwort „Dynamik“ weiter vertieft. Die Etablierung einer „Lern- und Bildungslandschaft“ mit integrierten Angeboten insbesondere für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene und ihre Familien stellt eine strategische Zielsetzung dar. Gleichzeitig wird seitens der Kinder- und Jugendarbeit der Schaffung eines adäquaten Wohnumfelds mit Aufenthaltsqualität und Raum für eine altersgerechte und soziale Entwicklung von Kindern und Jugendlichen große Bedeutung beigemessen. Im Zuge einer Gebietserweiterung im Jahr 2015 wurden die Sanierungsziele zuletzt fortgeschrieben, mit einem räumlichen Fokus auf die Bereiche westlich des Plärrers bis zur Sielstraße.

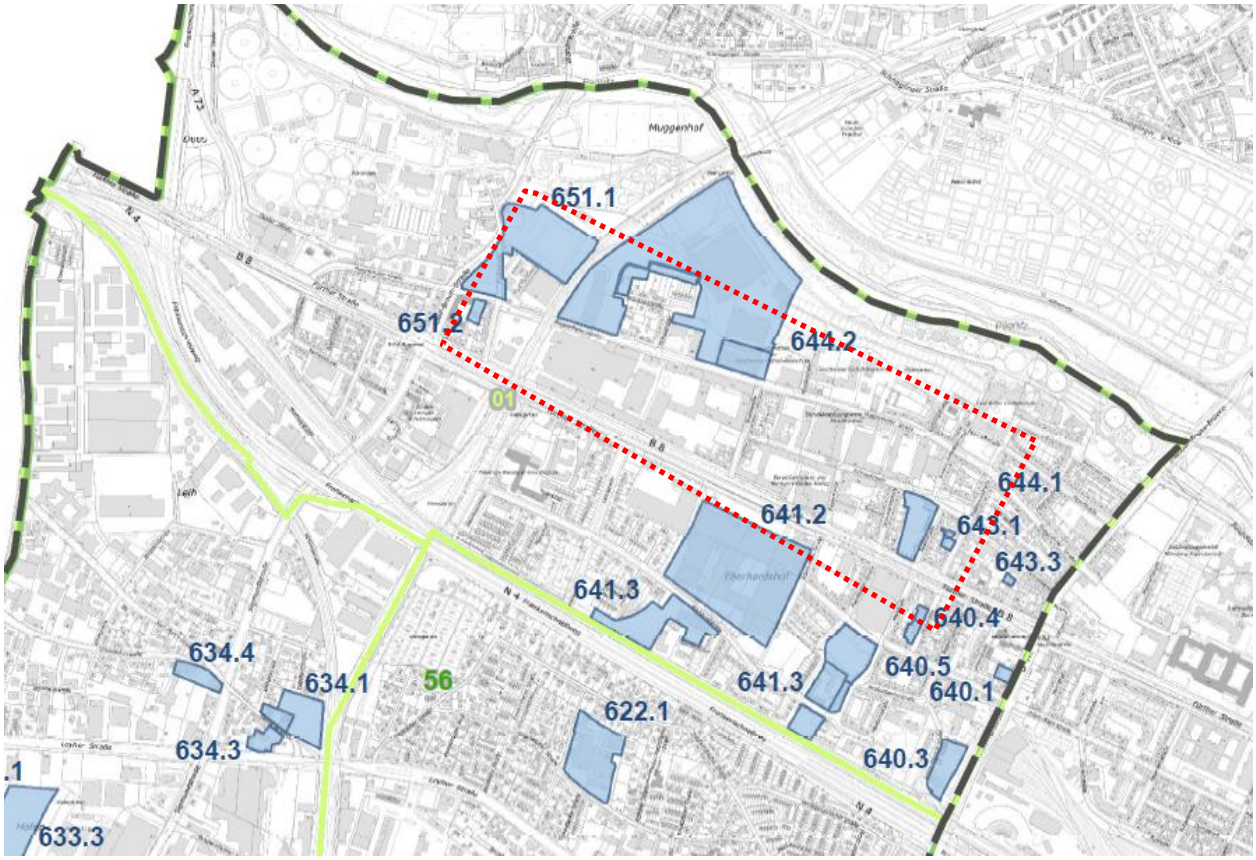


Aktuelle Abgrenzung Stadterneuerungsgebiet Weststadt (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung)

### Anlass und Zielsetzung

Die Entwicklungsdynamik in der Weststadt ist bis heute sehr hoch. Im Bereich der großen Transformationsflächen hat sich viel Positives getan und es wurden mit Unterstützung der Städtebauförderung wichtige bauliche Maßnahmen auf den Weg gebracht (Quellepark, Kulturwerkstatt Auf AEG, Kinder- und Jugendhaus TetriX etc.). 2021 wurde die Stadt Nürnberg im Rahmen des Wettbewerbs „50 Jahre Städtebauförderung, Bayerischer Landeswettbewerb – Gemeinsam Orte gestalten“ als Landessieger in der Kategorie „Reaktivierung und Entwicklung“ ausgezeichnet. Auch das zeigt, das Nürnberg auf einem guten Weg ist. Gleichzeitig sind die lokalen Bedarfe, insbesondere an Orten für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene und Familien, in den letzten Jahren aufgrund des erheblichen Bevölkerungszuwachses in den Stadtteilen deutlich gestiegen. Perspektivisch ist infolge der Entwicklung von zusätzlichem Wohnungsbau Auf AEG und im ehemaligen Quelle-VZN mit einer weiteren Verschärfung der Situation insbesondere im Stadtteil Eberhardshof zu rechnen:

- Durch intensiven Wohnungsbau wurden im unten dargestellten Bereich westlich der Maximilianstraße bislang ca. 870 Wohneinheiten fertiggestellt, davon allein in Eberhardshof (südlich der Fürther Straße) ca. 550 Wohnungen.
- Von den ca. 2.600 insgesamt im Betrachtungsraum geplanten Wohnungen entfallen auf Eberhardshof etwa 1.350 Wohneinheiten, davon sind im ehemaligen Versandgebäude der Quelle ca. 1.000 Wohneinheiten geplant. Im direkten Umfeld entsteht ergänzender sozial geförderter Wohnungsbau und auch im Einzugsgebiet jenseits des Frankenschnellwegs mit Verbindung über den Leiblsteg entstehen weitere ca. 130 Wohnungen (siehe blaue Flächen auf untenstehende Karte).



Auszug Neubauannahmen 2024 (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung)

Diese Baumaßnahmen erfordern eine Anpassung der sozialen Infrastruktur, die in dieser Geschwindigkeit bisher nicht mitwachsen konnte. Sichtbar wird dies in der Wanderer-Grundschule, die eine achtzügige 1. und 2. Klasse zu betreuen hat und schon seit einigen Jahren mit mobilen Lösungen improvisieren muss. Auch Kinderbetreuungseinrichtungen leiden unter Platzmangel. Ein Neubau auf dem Gelände der Wanderer-Schule konnte nur eingeschränkt für Entlastung im

Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen sorgen. Weitere Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene fehlen im Bereich Eberhardshof vollständig. Derzeit werden die Altersgruppen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen teilweise vom Jugendhaus TetriX auf der Muggenhofer Seite mitbetreut. Durch die Neubautätigkeiten nördlich der Fürther Straße ist damit zu rechnen, dass die Kapazitäten der Offenen Kinder- und Jugendarbeit/ des TetriX zukünftig völlig ausgelastet sein werden. Stadteigene, bebaubare Flächen fehlen im Bereich Eberhardshof, so dass für die gebotene Erweiterung des Angebotes Flächen hinzugekauft oder angemietet werden müssten. Weiterhin stellt die Fürther Straße mit dem oberirdischen U-Bahnverlauf für junge Menschen eine Barriere zwischen den beiden Stadtteilen Eberhardshof und Muggenhof dar, was eine Ausweitung der Einzugsbereiche der bestehenden Einrichtungen auf den Bereich südlich der Fürther Straße stark erschwert.

Eine Konkretisierung und räumliche Fokussierung der Sanierungsziele in Bezug auf die Schaffung von Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit mit Schwerpunkt auf dem stark unterversorgten Stadtteil Eberhardshof ist erforderlich. Ziel ist es, die Voraussetzungen für die Zuschussaquise aus der Städtebauförderung sowie für die Sicherung geeigneter Grundstücke, z.B. über das Werkzeug des Vorkaufsrechtes gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, zu schaffen.

## Aktueller Stand der Sanierungsziele

1. Ergebnisbericht VU Weststadt

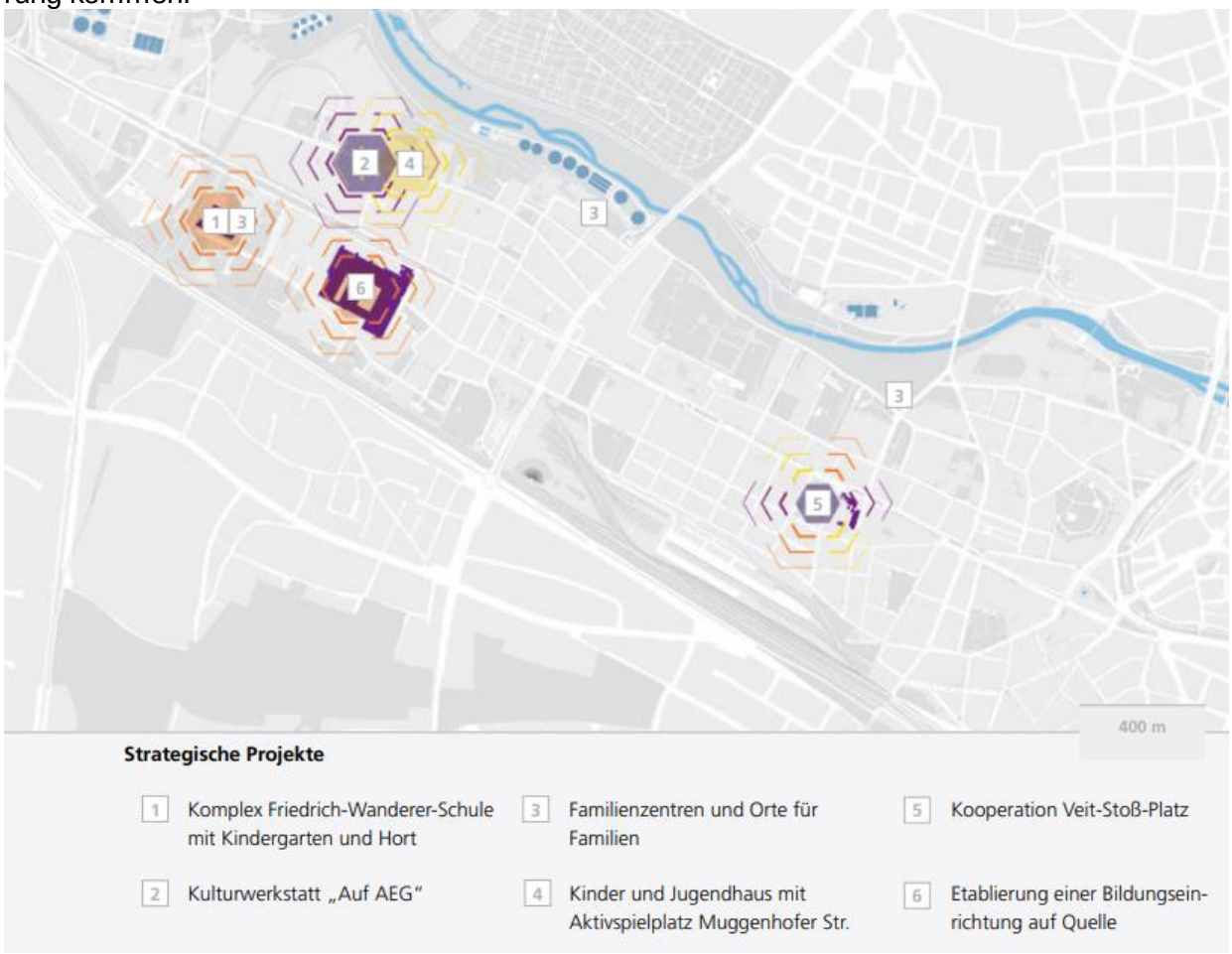
Die im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen von 2011 formulierten Sanierungsziele im Handlungsfeld „Soziales und schulische Bildung“ sind überwiegend auf das ganze Stadterneuerungsgebiet bezogen, der formulierte Bedarf „eines“ Kinder- und Jugendhauses bildet insbesondere auf Grund der starken Neubauaktivitäten im Bereich Wohnraum die Realität nicht mehr ausreichend ab, was auch durch die hohen Auslastungszahlen des „TetriX“ belegt wird. Durch die bereits erfolgte Realisierung des Kinder- und Jugendhauses „TetriX“ sind die Sanierungsziele im Handlungsfeld „Soziales und schulische Bildung“ aber noch nicht abschließend erfüllt. Es bedarf hier einer Ausweitung und räumlichen Ausdifferenzierung der Zielsetzungen.

| Handlungsfeld | Defizite und Bedarfe | Ziele und Maßnahmen |
|---|---|---|
| **Soziales und schulische Bildung** | - Defizit an niederschwelligen, stadtteilbezogenen Beratungs- Bildungs- und Begegnungsangeboten für Familien, insbesondere mit Migrationshintergrund<br>- Bedarf eines Kinder- und Jugendhauses<br>- Ausbaubedarf im Bereich Kindertageseinrichtungen, insbesondere von Kinderkrippen und Kindergärten<br>- Defizit an Spiel- und Aktionsflächen für Kinder und Jugendliche | - Einrichtung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastrukturausstattung<br>- Entwicklung einer optimalen Lern- und Bildungslandschaft im Nürnberger Westen<br>- Einrichtung bzw. Stärkung von Standorten mit stadtteilzentraler Funktion: familiennahe und -unterstützende Angebote in den Teilbereichen „Westliches Gostenhof“, „Muggenhof“ und „Eberhardshof“<br>- Einrichtung eines Kinder- und Jugendhauses mit Veranstaltungssaal und jugendkulturellem Schwerpunkt<br>- Deckung der Bedarfe im Bereich der Kindertagesbetreuung<br>- Einbindung der Stadtteilbewohnerschaft in Prozesse der Stadtteilentwicklung<br>- Ausbau und Aufwertung des Spiel- und Aktionsflächenangebots für Kinder und Jugendliche, insbesondere Einrichtung eines Aktivspielplatzes<br>- Analyse und Ermittlung von Handlungsbedarfen für die ältere Wohnbevölkerung, insbesondere für Teilhabe, Prävention und Selbsthilfe |

Auszug Vorbereitende Untersuchungen Weststadt (2011)

2. INSEK Weststadt

Auch im INSEK Weststadt wird im Bereich der strategischen Projekte der geplanten „Lern und Bildungslandschaft“ nicht auf die Bedarfe der kommunalen Jugendhilfeplanung im Bereich Eberhardshof eingegangen. Der genannte Ausbau des Schulstandortes Wandererstraße ist bereits erfolgt und kann wie oben beschrieben die lokalen Defizite im Bereich Kinderbetreuung nur eingeschränkt ausgleichen. Die Etablierung einer Bildungseinrichtung im ehemaligen Quelle-VZN konnte im Zuge der komplizierten Entwicklungshistorie des Projektes nicht zur Realisierung kommen.




Auszug INSEK Weststadt (2012)

**Konkretisierung der Sanierungsziele**

1. Defizit an Erziehungs-, Bildung-, Betreuungs-, und Freizeiteinrichtungen für junge Menschen

Im Bereich Vorschulkindbetreuung (Krippen- und Kindergartenalter) ist aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums im Nürnberger Westen der Bedarf an Kita-Plätzen, insb. auch im Bereich Eberhardshof, deutlich gestiegen. Der Bedarf an Kita-Plätzen konnte mit dem Angebot vor Ort und in direkt angrenzenden Stadtteilen bislang weitestgehend bedient werden. Aufgrund der bereits erfolgten sowie noch ausstehenden umfassenden Wohnraumentwicklung ist jedoch über die bestehenden Planungen hinaus noch ein weiterer Ausbau an Kita-Plätzen dringend erforderlich. Neben einer auf dem ehemaligen Quelle-Areal geplanten Kinderbetreuungseinrichtung bedarf es mindestestens noch eines weiteren Kita-Standortes in Eberhardshof.

Schon seit Jahren ist die Wanderer-Grundschule mit einem Einzugsgebiet über Eberhardshof und Muggenhof hinaus überlastet (s.o.). Um künftig ein auskömmliches Angebot für Unterricht

und Ganztagsbetreuung im Grundschulalter vor Ort sicherststellen zu können, ist die Stadt derzeit bemüht, einen neuen Schulstandort im Stadtteil auf der Muggenhofer Seite (nördlich der Fürther Straße) zu erwerben und einzurichten.

Diese angespannte Versorgungslage setzt sich fort im Bereich der außerschulischen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene. Im Stadtteil Eberhardshof fehlen entsprechende Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit, die diese Angebote für junge Menschen bedarfsgerecht anbieten. Durch den Wegfall des Jugendtreffs Westend wurde das Angebotsdefizit (südlich der Fürther Straße) deutlich verschärft.

Nach Einschätzung des Jugendamts kann mit den bestehenden Einrichtungen und Angeboten der steigende Bedarf an Bildungs-, Unterstützungs- und freizeitpädagogischen Angeboten der Offenen Kinder- und Jugendarbeit im Nürnberger Westen künftig nicht mehr bedient werden. Die Anzahl der 6 bis unter 22-Jährigen ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Dieser Trend wird sich durch die umfassende Wohnraumentwicklung (insb. durch die Neubaugebiete auf dem ehemaligen Quelle-Areal sowie AEG-Nordareal) in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Laut aktueller Prognose des Stadtplanungsamtes zu den Neubaubeziehern im Nürnberger Westen (Gesamtes INSEK-Gebiet zwischen Plärrer und Stadtgrenze) ist mit einem weiteren Zuwachs von 8.000 bis 9.000 Menschen zu rechnen, davon mind. 1.000 Jugendeinwohner/-innen. Demnach werden im INSEK-Gebiet künftig deutlich über 6.000 junge Menschen (6-unter 21-Jährige) leben, für die es ein bedarfsgerechtes Angebot der Offenen Kinder- und Jugendarbeit braucht. Durch die hohe Bebauungs- und Verkehrsdichte gibt es zudem kaum nutzbare Flächen zum Aufenthalt für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum.

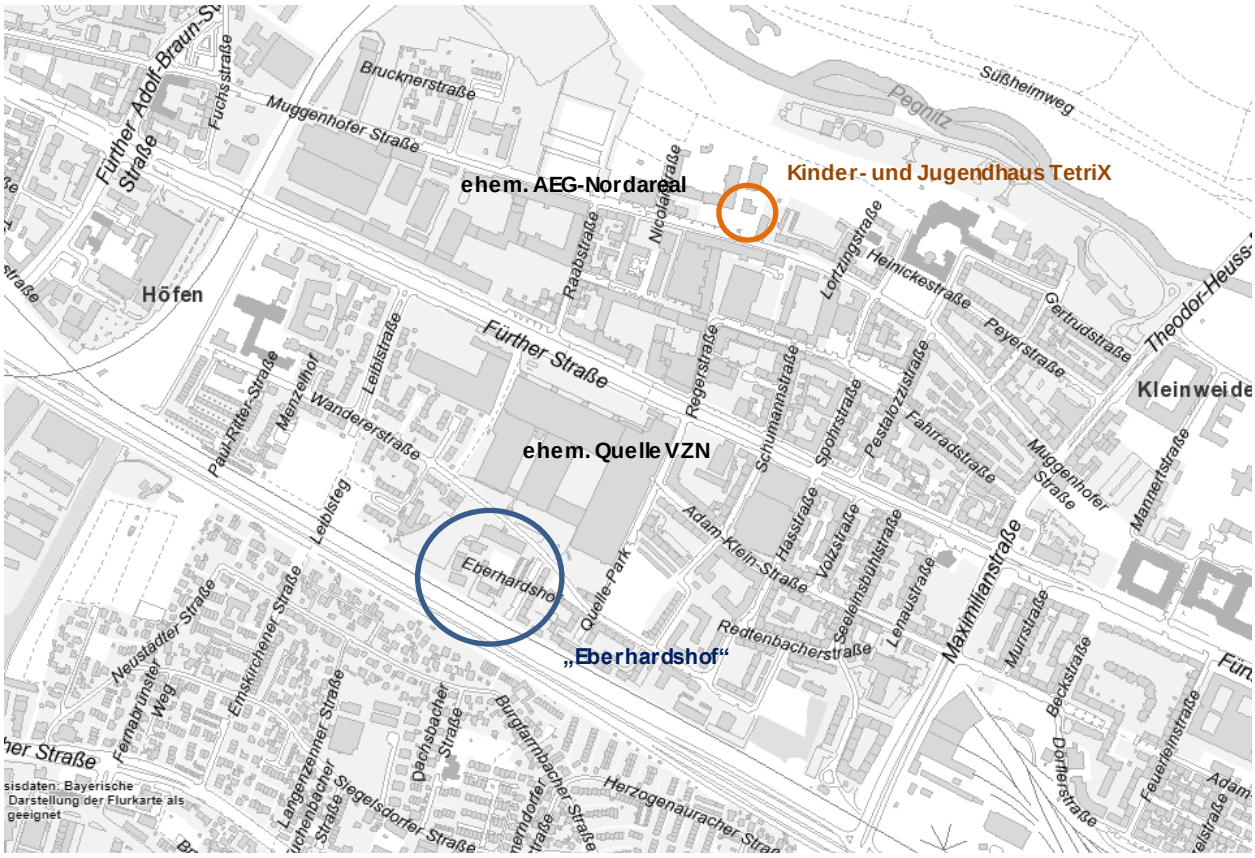
Laut Jugendhilfeplanung des Jugendamts ist ab 1.500 Jugendeinwohner-/innen jeweils eine Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit (sprich Kinder- und Jugendhäuser) vorzusehen. Bei künftig weit über 6.000 Jugendeinwohner/-innen bedarf es somit für das gesamte INSEK-Gebiet rechnerisch mindestens vier Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit im Nürnberger Westen. Mit den aktuell zwei Kinder- und Jugendhäusern TetriX in der Muggenhofer Straße und Gost in der Eberhardshofstraße sowie dem Jugendtreff Streetla kann der künftige Bedarf nicht bedient werden. Beide Kinder- und Jugendhäuser sind bereits heute stark ausgelastet, und durch das erwartbare Bevölkerungswachstum aufgrund der Neubauaktivitäten wird in den nächsten Jahren eine markante Versorgungslücke rund um Eberhardshof entstehen. Dieses Angebotsdefizit für junge Menschen stellt einen städtebaulichen Missstand im Sinne des §136 Abs. 2 dar, der im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu beheben ist. Die Schaffung eines weiteren Kinder- und Jugendhauses im Bereich Eberhardshof ist daher als vordringliches Sanierungsziel zu formulieren.

## 2. Räumliche Fokussierung und Standortsuche

Eine Untersuchung von Standortpotenzialen in der Weststadt wurde durchgeführt. Der Fokus richtet sich im Ergebnis auf den Bereich des ehem. „Eberhardshofes“ südlich der Fürther Straße (blaue Markierung in der Karte). Der Mangel an geeigneten, freien Flächen und der Bedarf an Jugendhilfeeinrichtungen für junge Menschen erfordert es, auch bestehende Immobilien auf ihre Eignung zu untersuchen. Der Bereich im Umfeld von „The Q“ würde sich besonders eignen, da hier ein abgeschirmtes Umfeld besteht, das zukünftig als Zentrum für Offene Kinder- und Jugendarbeit in Eberhardshof mit ausreichend Freiflächenanteil genutzt werden kann. In Frage kommen dabei insbesondere auch die bereits bebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 642 und 653 Gem. Höfen. Nach einer Ortseinsicht schätzt das Jugendamt diesen Standort für ein Kinder- und Jugendhaus im Zusammenspiel mit den im Umfeld bereits bestehenden Angeboten lokaler Initiativen, z.B. dem „Heizhaus“ (Quellkollektiv) und der dem „Stadtgarten“ (BluePingu) als ideal geeignet ein. Dies betrifft auch die Nachbarschaftsverträglichkeit sowie die Innen- und Außenflächenpotenziale. Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte (Fl.Nr. 642 Gem. Höfen) eignet sich aufgrund seiner baulichen Struktur ideal als Kinder- und Jugendhaus. Die Raumaufteilung und die großen offenen Flächen der ehemaligen Gaststättennutzung bieten optimale Voraussetzungen

für eine Umnutzung zu Veranstaltungsflächen/ großen Bewegungsräumen für Kinder und Jugendliche. Weitere Räume im Erdgeschoss könnten aufgrund ihrer großzügigen Fläche und Aufteilung, je nach pädagogischen und Raumnutzungskonzept, ebenso gut zu Gruppenräumen umgenutzt werden. Die Obergeschosse könnten als weitere Arbeits- und Gruppenräume genutzt werden. Lager und Sanitärräume sind ebenfalls im Obergeschoss vorhanden.

Das anliegende Gehöft des ehemaligen „Eberhardshofes“ mit Scheune könnte nach einem Umbau mittelfristig als Kindertagesstätte den Bedarf im Stadtteil ergänzen.



Lageplan „Eberhardshof“ (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung)

Im Rahmen der Entwicklung von „The Q“ konnte den privaten Entwicklern auf dem Weg einer Abwendungsvereinbarung gem. § 27 BauGB die Realisierung einer Reihe weiterer öffentlicher Bedarfe (Grün- und Spielflächen, Wohnungsbau, Kinderbetreuung) auferlegt werden. Die Zusätzliche Einbindung eines Kinder- und Jugendhauses war aus Gründen der Angemessenheit der Forderungen sowie wegen Standortnachteilen (Lage baulich integriert in Wohnnutzung in den Obergeschossen mit entsprechendem Konfliktpotenzial, fehlende Außenanlagen etc.) nicht möglich.

3. Zielformulierung

Es wird vorgeschlagen, im VU-Handlungsfeld „Soziales und schulische Bildung“ die beschriebenen Fehlbedarfe an Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit in Eberhardshof unter „Defizite und Bedarfe“ als Missstand zu benennen und unter „Ziele und Maßnahmen“ die Schaffung eines zusätzlichen Standortes im Bereich des „Eberhardshofes“ unter Bereitstellung der notwendigen Finanz- und Personalressourcen zu ergänzen:

| Handlungsfeld | Defizite und Bedarfe | Ziele und Maßnahmen |
|---|---|---|
| **Soziales und schulische Bildung** | ▪ **Hohes** Defizit an niederschwelligen, stadtteilbezogenen Beratungs- Bildungs- und Begegnungsangeboten für Familien, insbesondere mit Migrationshintergrund<br>▪ **Dringlicher Bedarf von Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit insbesondere im Bereich Eberhardshof**<br>▪ **Dringlicher** Ausbaubedarf im Bereich Kindertageseinrichtungen sowohl im Vorschulalter als auch im Bereich der Grundschulkindbetreuung<br>▪ **Hohes** Defizit an Spiel- und Aktionsflächen für Kinder und Jugendliche | ▪ **Sicherstellung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastrukturausstattung, insbesondere begleitend zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und dem damit einhergehenden Bevölkerungszuwachs.**<br>▪ Entwicklung einer optimalen Lern- und Bildungslandschaft im Nürnberger Westen<br>▪ Einrichtung bzw. Stärkung von Standorten mit stadtteilzentraler Funktion: familiennahe und -unterstützende Angebote in den Teilbereichen „Westliches Gostenhof“, „Muggenhof“ und **insbesondere** „Eberhardshof“<br>▪ **Bedarfsgerechte Bereitstellung von Kinder- und Jugendhäusern mit Veranstaltungssaal, jugendkulturellen und nonformalen Bildungsschwerpunkten in allen Teilbereichen der Weststadt mit besonderem Fokus auf Eberhardshof.**<br>▪ **Bereitstellung der notwendigen Finanz- und Personalressourcen**<br>▪ **Konsequente Anwendung der Werkzeuge des besonderen Städtebaurechts und des Vorkaufrechts zur Sicherung von Potenzialflächen.**<br>▪ Deckung der Bedarfe im Bereich der Kindertagesbetreuung<br>▪ Einbindung der Stadtteilbewohnerschaft in Prozesse der Stadtteilentwicklung<br>▪ Ausbau und Aufwertung des Spiel- und Aktionsflächenangebots für Kinder und Jugendliche, insbesondere Einrichtung eines Aktivspielplatzes<br>▪ Analyse und Ermittlung von Handlungsbedarfen für die ältere Wohnbevölkerung, insbesondere für Teilhabe, Prävention und Selbsthilfe |