Anlage 1: Detailanalyse zu Reichelsdorf

1. Anlass

Mit Antrag der CSU-Fraktion vom 20.10.2025 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob im Nürnberger Ortsteil Reichelsdorf die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes gegeben sind und Einrichtung eines Quartiersbüros sinnvoll erscheint. Insbesondere wurde auf den Bedarf an Freizeitangeboten für Jugendliche, der Zustand der Straßen und des öffentlichen Grüns und die angespannte Parksituation verwiesen.

2. Städtebauliche und strukturelle Ausgangssituation

Der Ortsteil Reichelsdorf liegt im Süden Nürnbergs und ist historisch aus einem dörflich geprägten Siedlungskern hervorgegangen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der überwiegende Teil der bestehenden Bebauung ist nach 1948 entstanden. Einzelne geringe Reste dörflicher Strukturen sind weiterhin vorhanden. Die bauliche Struktur ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, meist in Form von Einfamilienhäusern. Mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung kommt nur punktuell vor, beispielsweise in der Wohnanlage am Einsteinring.

Ein kleiner Versorgungsschwerpunkt mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten befindet sich im Bereich Reichelsdorfer Keller beziehungsweise im Bereich „Alt-Reichelsdorf“. Ergänzend prägen Grün- und Freiflächen im Rednitztal das Umfeld und stellen wichtige freiräumliche Qualitäten dar.

Bevölkerungsstruktur

Die Einwohnerdichte in Reichelsdorf ist höher als der städtische Durchschnitt, das heißt, Reichelsdorf ist dichter besiedelt als die Stadt insgesamt (im Jahr 2023 3.327 Einwohner pro km²). In Reichelsdorf liegt der Anteil von Kindern und Jugendlichen mit 18,2 % über dem städtischen Durchschnitt von 15,9 %, was zeigt, dass in diesem Bezirk vergleichsweise mehr junge Menschen wohnen.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand im Bezirk 48 (Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller) ist stark durch Einfamilienhäuser geprägt. Rund 60 % der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, wobei über die Hälfte der Gebäude zwischen 1949 und 1980 errichtet wurde. Diese bauliche Struktur spiegelt sich auch in der demografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider: Mehr als ein Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner ist über 65 Jahre alt. In vielen Fällen wohnen noch die ursprünglichen Bauherren oder Erstbezieher in den Bestandsgebäuden. Hier wird es in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zu einem Generationenwechsel kommen. Historisch bedingt ist der Anteil geförderten Wohnungsbaus in den Einfamilienhausquartieren vergleichsweise gering. Im Bezirk 48 befinden sich mit Stand 31.12.2024 insgesamt 197 geförderte Wohnungen, was unter 5% des Wohnungsbestands von 5.851 Wohnungen ausmacht. Bis zum Jahr 2033 laufen keine Bindungen aus, bis 2045 werden voraussichtlich 44 Bindungen auslaufen.

Der Bezirk 54 (Reichelsdorf) ist hingegen als Großwohnsiedlung geprägt: Über 70 % des Wohnungsbestands bestehen aus Mehrfamilienhäusern, überwiegend mit Baujahren 1949 bis 1980. In diesem Bezirk befinden sich 634 geförderte Wohnungen, was einem Anteil von rund 15% am Bestand von 4.104 Wohnungen entspricht; rund 97% der

Bindungen laufen bis 2045 aus. Diese Entwicklung ist bei zukünftigen wohnungspolitischen Überlegungen zu berücksichtigen.

Im Jahr 2025 wurde ein größeres gefördertes Neubauprojekt umgesetzt: Das Siedlungswerk Nürnberg hat in der Dollnsteiner Straße zwei Mehrfamilienhäuser sowie einen Kinderhort errichtet. Zwischen bestehenden Wohngebäuden sind dabei insgesamt 60 geförderte Mietwohnungen in den Einkommensstufen 1 und 2 entstanden.

Vor dem Hintergrund der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur sowie der überdurchschnittlich älteren Bevölkerungsstruktur im Stadtteil trägt der bestehende und neu geschaffene geförderte Wohnungsbau dazu bei, zusätzliche Wohnangebote für unterschiedliche Einkommensgruppen und Haushaltsformen zu schaffen. Insbesondere jüngere Haushalte, Familien sowie Personen mit geringeren Einkommen erhalten dadurch Zugang zu Wohnraum im Stadt-teil. Dies unterstützt die soziale Durchmischung und leistet einen Beitrag zur Stabilisierung eines sozial ausgewogenen Gefüges in Reichelsdorf.

3. Städtebaulicher Sanierungsbedarf

Die Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches setzt das Vorliegen städtebaulicher Missstände voraus, die nur durch besondere Maßnahmen der Stadterneuerung behoben werden können.

Einschätzung zu Missständen und Defiziten

Im Rahmen einer ersten überschlägigen Betrachtung zeigen sich im Ortsteil Reichelsdorf derzeit keine ausgeprägten flächendeckenden städtebaulichen Missstände im Sinne des Baugesetzbuches. Darunter sind insbesondere erhebliche funktionale, strukturelle oder gestalterische Defizite zu verstehen, wie etwa bauliche Substanzmängel, Nutzungskonflikte, städtebauliche Funktionsverluste oder eine unzureichende Erschließungs- und Freiraumqualität.

Solche Defizite sind im Ortsteil nach aktueller Einschätzung weder in einer räumlichen Konzentration noch in einer Intensität vorhanden, die eine förmliche Festlegung als Stadterneuerungsgebiet rechtfertigen würden. Die bauliche Struktur stellt sich vielmehr überwiegend als stabil dar und ist durch eine vergleichsweise homogene Wohnbebauung geprägt.

Zwar besteht in Teilen der Wohnbebauung aufgrund des Baualters ein gewisser Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Dieser bewegt sich jedoch nach derzeitiger Einschätzung im üblichen Rahmen für Wohngebiete vergleichbarer Bauzeit und stellt für sich genommen noch keinen hinreichenden Anlass für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes dar.

Perspektivische Entwicklungsthemen

Gleichzeitig ist jedoch festzustellen, dass sich einzelne städtebauliche Themenstellungen abzeichnen, die perspektivisch weiter beobachtet werden sollten. Hierzu zählen unter anderem:

- punktuelle Weiterentwicklungen (Nachverdichtungen) im Bestand,
- Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur,
- Anpassungsbedarfe bei der sozialen Infrastruktur und
- Fragen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Diese Entwicklungen sind jedoch derzeit eher als typische Transformationsprozesse in gewachsenen Wohngebieten zu bewerten und begründen nach derzeitigem Stand noch keine umfassende städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

4. Planerische Voraussetzungen für die Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes

Ableitung aus übergeordneter strategischer Entwicklungsplanung

Der Ausweisung eines förmlichen Stadterneuerungsgebietes nach Baugesetzbuch werden fundierte fachliche Grundlagen vorausgesetzt. In diesem Zusammenhang wird üblicherweise ein integrierter Planungsansatz verfolgt. Häufig erfolgt dies über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), das die langfristige Entwicklung eines Stadtteils ganzheitlich betrachtet. Dabei werden Themenfelder wie Wohnen, Mobilität, Freiraum, Klima, soziale Infrastruktur sowie wirtschaftliche Perspektiven gemeinsam analysiert und aufeinander abgestimmt. Ein wesentliches Element solcher Konzepte ist zudem die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie lokalen Akteuren.

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

In der Regel erfolgen anschließend Vorbereitende Untersuchungen, die dazu dienen, städtebauliche Missstände, Entwicklungspotenziale und strukturelle Herausforderungen eines Gebietes systematisch zu erfassen und zu bewerten. Dabei werden unter anderem die bestehende Nutzungs- und Siedlungsstruktur, der bauliche Zustand, Freiraum- und Verkehrssituation sowie soziale und funktionale Rahmenbedingungen untersucht.

Ziel ist es, eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die mögliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder weiterer städtebaulicher Maßnahmen zu schaffen. Hierzu sind im weiteren Verfahren auch konkrete Sanierungsziele sowie ein darauf abgestimmtes Handlungsprogramm zu entwickeln und zu konkretisieren.

Sanierungsziele

Sanierungsziele dienen der Präzisierung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und umfassen insbesondere die Sicherung und Qualifizierung öffentlicher Räume sowie von Grün- und Freiflächen, die Verbesserung von Vernetzung und Erreichbarkeit, die Weiterentwicklung der Verkehrsflächen im Sinne einer stadtverträglichen Mobilität sowie die Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum. Darüber hinaus sind die qualitative und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnraumangebots, die Aufwertung des Wohnumfelds sowie der Ausbau sozialer, sportlicher und soziokultureller Infrastruktur und Begegnungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen zu berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage ist ein Handlungsprogramm zu erarbeiten, das die prioritären Maßnahmen, deren zeitliche Umsetzung sowie die Einbindung relevanter Akteure strukturiert darstellt.

Einschätzung zur Umsetzbarkeit

Die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes sowie die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen für den Stadtteil Reichelsdorf stellen einen umfangreichen Planungsprozess dar. Sie erfordern sowohl personelle Kapazitäten innerhalb der Verwaltung als auch gegebenenfalls externe fachliche Unterstützung und sind daher mit entsprechend hohen zeitlichen und finanziellen Aufwendungen verbunden.

Vor dem Hintergrund der derzeit insgesamt stabilen städtebaulichen Situation im Ortsteil Reichelsdorf erscheint die Einleitung eines solchen umfangreichen Verfahrens zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorrangig erforderlich.

Einschätzung zum Thema Quartiersmanagement

Im Antrag wurde angeregt zu prüfen, ob die Einrichtung eines Quartiersbüros im Stadtteil sinnvoll sein könnte. Quartiersbüros können grundsätzlich als niedrigschwellige Anlaufstellen Beteiligungsprozesse unterstützen sowie Kommunikation und Vernetzung zwischen Verwaltung, Bürgerschaft und lokalen Akteuren fördern.

Der Ortsteil Reichelsdorf weist derzeit eine weitgehend stabile städtebauliche Struktur auf. Flächendeckende städtebauliche Missstände, die eine förmliche Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes nach Baugesetzbuch rechtfertigen würden, sind nach aktueller Einschätzung nicht erkennbar.

Gleichwohl bestehen einzelne Themenfelder, die für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils von Bedeutung sind. Hierzu zählen insbesondere die Weiterentwicklung von Freizeit- und Aufenthaltsangeboten für Kinder und Jugendliche, die Begleitung möglicher Nachverdichtungsprozesse sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Vor diesem Hintergrund erscheint eine vertiefte Prüfung der vorhandenen Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sinnvoll, gegebenenfalls auch unter Betrachtung möglicher zusätzlicher Standorte für entsprechende Angebote.

Die Einrichtung eines Quartiersbüros kann grundsätzlich ein geeignetes Instrument zur Begleitung von Beteiligungsprozessen und zur Stärkung der lokalen Kommunikation sein. Angesichts der derzeit stabilen städtebaulichen Situation erscheint eine dauerhafte Einrichtung jedoch nur dann zielführend, wenn konkrete Projekte oder Maßnahmen im Stadtteil anstehen, die eine kontinuierliche lokale Koordination erfordern.

Abschließende Empfehlung

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Entwicklung im Ortsteil Reichelsdorf weiterhin zu beobachten und bei Bedarf vertiefte Prüfungen vorzunehmen. Dabei sollten die zuständigen Fachstellen, insbesondere das Jugendamt, einbezogen werden, um die Situation der Freizeit- und Aufenthaltsangebote für Kinder und Jugendliche im Stadtteil zu bewerten. Eine mögliche Einrichtung eines Quartiersbüros sollte gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit konkreten Projekten oder Beteiligungsprozessen erneut geprüft werden.