

Wohnbauflächenmobilisierung der Stadt Nürnberg

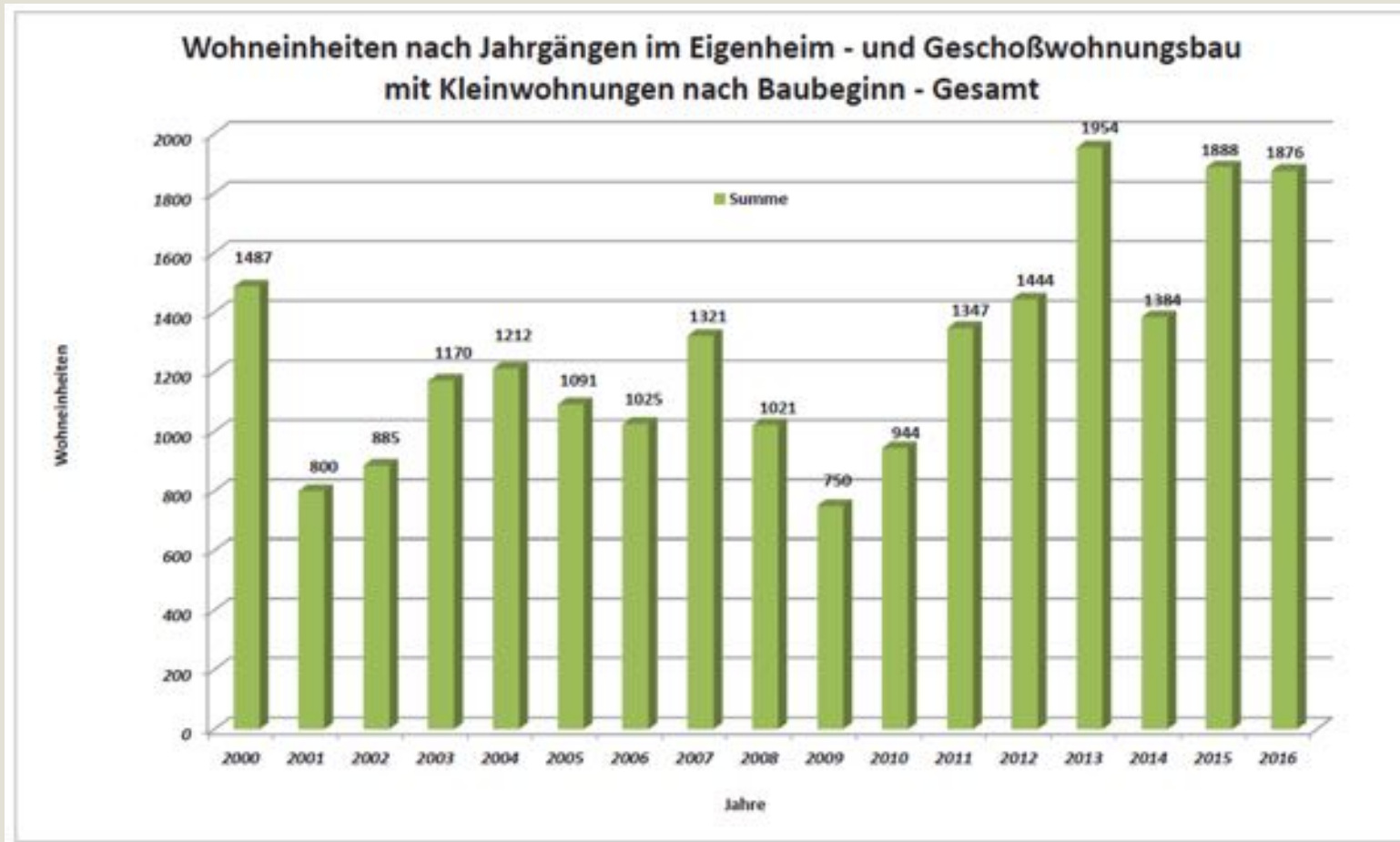
Bayerischer Städtetag

Bayerische Staatszeitung

Bühner & Partner Rechtsanwälte mbB

01. Dezember 2017

Wohnbauflächenmobilisierung der Stadt Nürnberg



Mittelwertstatistik 2000 – 2016
Stadtplanungsamt Nürnberg

Handlungsansätze:

- Mehrgleisiges Vorgehen
 - 1: **Sonderprogramm Wohnungsbau**
 - 2: **Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen**
 - 3: **Bauflächenaktivierung für Wohnungsneubau**

- Optimierung von Rahmenbedingungen und Prozessen (Baulandbeschluss, Stab Wohnen, Stab Projektentwicklung)

1. Sonderprogramm Wohnungsbau

- ca. 1.220 Geschosswohnungen, ca. 170 Reihen- und Einfamilienhäuser auf städtischen bzw. ehem. städtischen Grundstücken
- 400 - 450 Geschosswohnungen durch Freistaat Bayern (SWN)
- Bis zu 100 % Anteil geförderter Wohnungsbau
- Fertigstellungen von 2017 bis vrstl. 2022



2. Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen Innenentwicklung Wohnen

"Entwicklung findet innen Stadt"

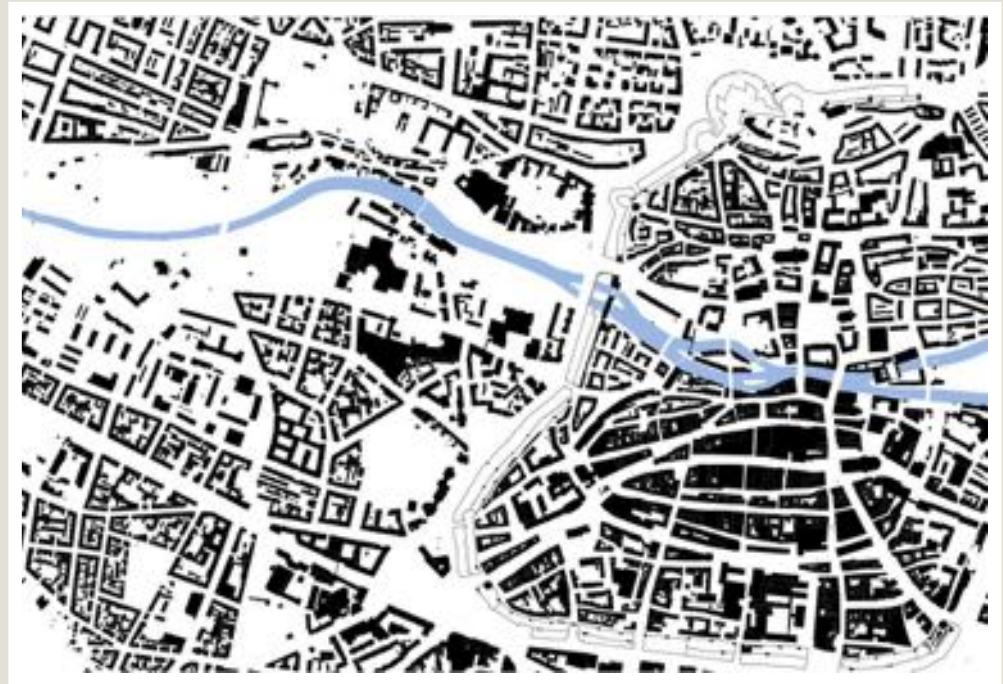
- Konversion von Bahnflächen und militärischen Flächen
- Flächenrecycling vormals gewerblich/industriell genutzter Standorte
- Nachverdichtung von Wohnanlagen
 - » Bauflächenkataster
 - » Aktives Baulückenmanagement
 - » Dichtekonzept



Nürnberg Luftbild Hajo Dietz

2. Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen Innenentwicklung Wohnen

Flächeninanspruchnahme für Wohnungsbau
1995 - 2016 ca. **18,4 ha p.a.**



Bilanz nach Erhebung aus dem
Bauflächenkataster (1995-2011)
seit 1995 rd. **2/3 der
Wohnungsbautätigkeit als Innenentwicklung**

2. Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen Wohnbauflächenkataster



Quelle: Bauflächenkataster Stadtplanungsamt
Stand 04/2017

Bauflächenkataster für
unbebaute oder mindergenutzte
Wohnbauflächen

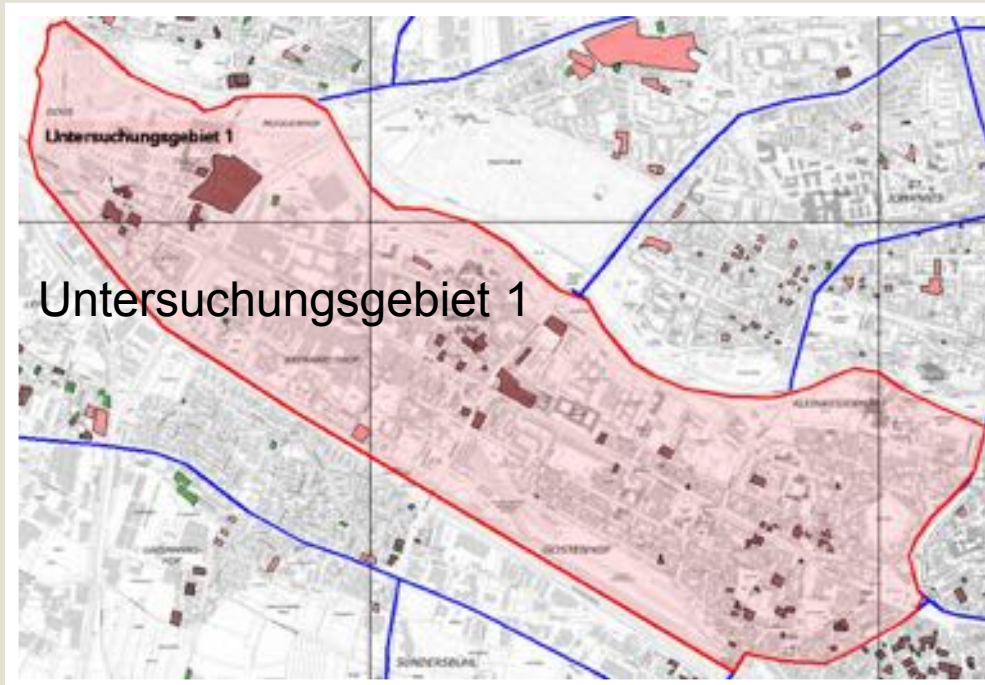
Aktuelles Potenzial (31.12.2016)
296 ha Wohnbaufläche, davon

- ca. 206 ha für EHB
- ca. 90 ha für GWB

EHB = Eigenheimbau

GWB = Geschosswohnungsbau

2. Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen Aktivierung Baulückenpotenziale



Quelle: Baulückenkataster Stadtplanungsamt

- Insgesamt 60 Untersuchungsgebiete im Stadtgebiet
- Grundlage Bauflächenkataster
- Angebot für Beratung und Information an die GrundstückseigentümerInnen
- Sehr gute Reaktionen, starkes Interesse
- Langfristiges Instrument

„Nebenprodukt“:

Vermittlungsportal für potenzielle Wohnbaugrundstücke:
<http://online-service.nuernberg.de/Themenstadtplan/wohnbau.aspx>

2. Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen Qualifizierung des Siedlungsbestandes

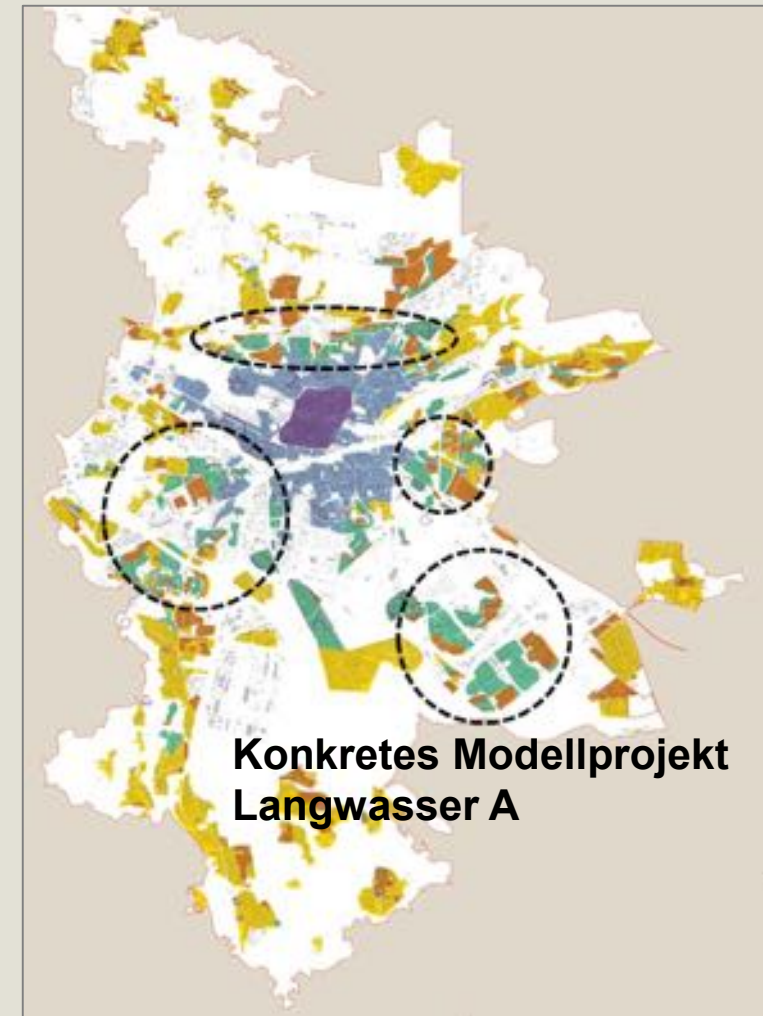
Arbeitsgruppe Nachverdichtung

- » Dichtekonzept
- » Identifizierung von vier Räumen mit kurzfristigem Nachverdichtungspotenzial

Einheitlich strukturierte Siedlungen im Geschosswohnungsbau

(GFZ 1,2 – 1,6 / EW/ha 140 – 190)

- » unterschiedliche Nachverdichtungs-
optionen (Dachausbau / Aufstockung /
Ergänzung / Ersatzneubau)
- » gegebener Handlungsbedarf auf Grund
von Baualter bzw. Bausubstanz
- » günstige Eigentümerstruktur



Quelle: Stadtplanungsamt; Geobasisdaten ©
Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen Qualifizierung des Siedlungsbestandes



wbg Nürnberg

Modellprojekt Langwasser A

Erste Überlegungen

wbg Nürnberg



3. Bauflächenaktivierung für Wohnungsneubau



Stab Projektentwicklung beim Stadtplanungsamt übernimmt
Technische Koordination bei Angebotsbebauungsplanung

- Technische Koordination zur Abstimmung und Optimierung der verschiedenen Verfahren zur Baureifmachung
- Strategische Entscheidungen werden auf Referatsebene getroffen.
- Abstimmung der Verfahren in der Operativen Ebene
- Koordinierungsstelle für Abstimmung und Steuerung

3. Bauflächenaktivierung für Wohnungsneubau

Verfahren in der Technischen Koordination:

BPlan 4445 Tiefes Feld

- 70 ha Entwicklungsfläche, ca. 1.150 WE

BPlan 4614 Züricher Straße

- 8,7 ha Entwicklungsfläche, ca. 340 WE

BPlan 4641 Wetzendorf

- 43 ha Entwicklungsfläche ca. 1.200 WE

BPlan 4520 Biefelder Straße

- 9,5 ha Entwicklungsfläche, ca. 180 - 300 WE
(je Planungsvariante)



Rahmenplanung Tiefes Feld
finkenberger.schönle

3. Bauflächenaktivierung für Wohnungsneubau



Aktuell im Oktober 2017:

Einleitungsbeschluss zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme / STEM

über eine innenstadtnahe Fläche von 61 ha für Wohnungsbau
und Mischnutzung, gewerbliche Nutzung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Planungs- und Baureferat
Bauhof 9
90402 Nürnberg

Planungs- und Baureferent
Daniel F. Ulrich

+49 (0)9 11 / 2 31-48 00
ref.vi@stadt.nuernberg.de
<http://www.baureferat.nuernberg.de>