

# Grüße aus Nürnberg



Klaus Riedl

1



## Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtentwicklung

- **Stadtportrait**  
(Wohnungspolitische Situation u. Entwicklung in Nürnberg)
- **Stadterneuerungsgebiete auf einen Blick**
- **Gesteuerter Aufwertungsprozess  
am Beispiel der Siedlung Nordostbahnhof**
- **Fazit**

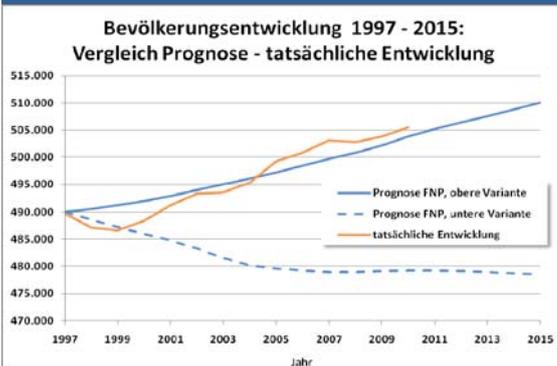
2

# Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt



# Stadterneuerungsgebiet Weststadt





## 1. Bevölkerungsentwicklung

- Positive Bevölkerungsentwicklung: 2011 = 505.000 EW (Oberhalb der FNP-Annahmen von 1996)
- FNP-Bedarfsplanung bis zum Jahr 2015 = 510.000 EW
- Prognostiziert bis 2029 fast 522.000 EW.<sup>1</sup>

## 2. Wohnungsmarkt

Nach dem Wohnungsbericht 2010<sup>2</sup> ist der Wohnungsmarkt quantitativ **ausgeglichen** ( Bei einem Wohnungsbestand von 270.412 und 262.394 Haushalten errechnet sich eine funktionstüchtige Fluktuationsreserve von rund 8.000 Wohnungen -knapp 3% )

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik u. Datenverarbeitung, „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung“

<sup>2</sup> Wohnungsbericht : <http://nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen>

## 3. Wohnungsbedarf

Bis 2025 besteht ein prognostizierter Gesamtbedarf von **37.500 Wohnungen** (Faktoren für den Zusatzbedarf: Mehr EW, kleinere u. ältere Haushalte, steigende Ein-/ Zweifamilienhausquote, Ersatzbedarf) . Rechnerisch ist der Bedarf im FNP vorgesehen.

## 4. Wohnungsbauförderung

Ein Fünftel der Baufertigstellungen waren 2010 geförderte Wohnungen. 2010 wurden für Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung **1.039 WE mit rd. 32,5 Mio. €** finanziell unterstützt. Damit wurden für das Baugewerbe rd. 56,5 Mio. € Auftragsvolumen generiert.

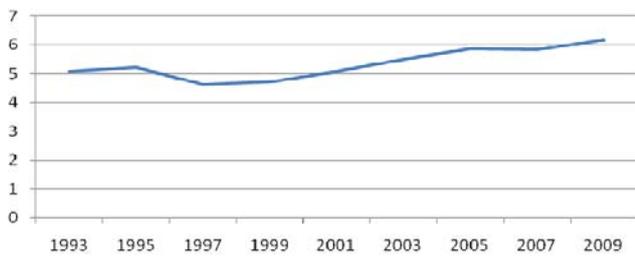
## 5. Vermittlung von geförderten Wohnungen

- 2010 betrug die Zahl der **wohnungssuchend gemeldeten Haushalte rd. 7.450**
- Zahl der **belegungsgebundenen Wohnungen** ist 2010 gegenüber 2009 **um -3,7 %** auf **18.933 WE gesunken**.
- In dem Zusammenhang ist auch die erfolgreiche **Vermittlung von 1.419 Haushalten unter dem Vorjahresergebnis geblieben** (2009: 1.758)

## 6. Wohngeld

Wohngeldaufkommen hat sich mit rd. 12,5 Mio. € gegenüber 2009 um rd. **15%** aufgrund der gestiegenen Anzahl der Wohngeldempfänger **erhöht**.

**Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Mietenspiegel je qm in EUR**



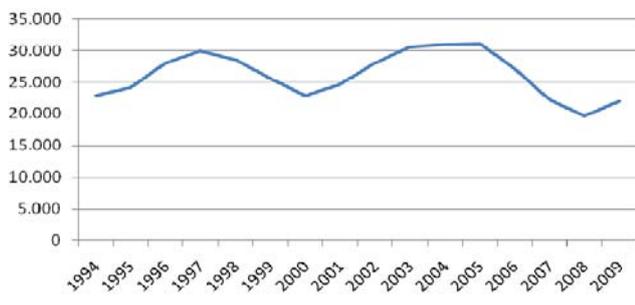
## 7. Kaltmieten

2009 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,17 €

## 8. Arbeitslöhne

Durchschnittlicher Netto-Arbeitslohn 18.592 €

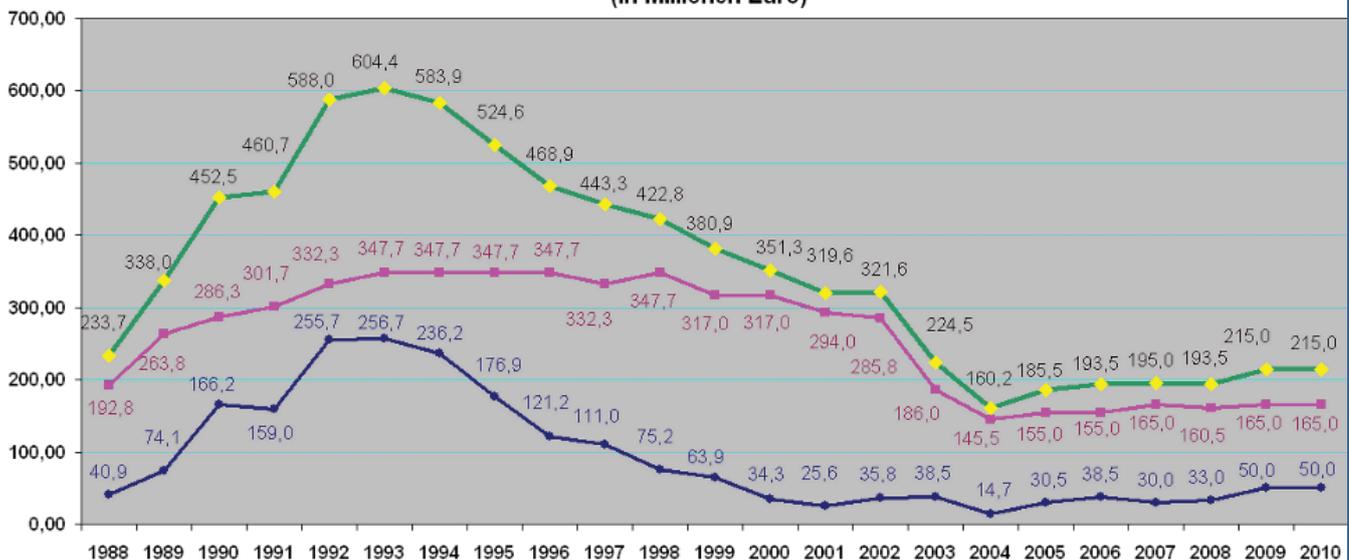
**Arbeitslose insg.**



## 9. Arbeitslose

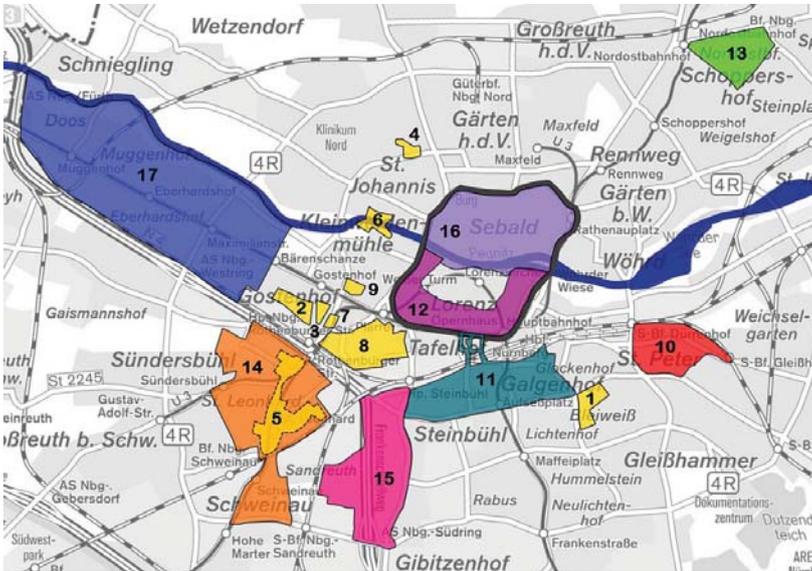
2009 Betrug die Arbeitslosenquote 7,8 %, Bayern 3,3%

**Mittel für die Wohnraumförderung in Bayern (in Millionen Euro)**



Quelle: Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, München

— Bundesmittel — Landesmittel — Zusammen



## Stadterneuerungsgebiete auf einen Blick

Laufende Gebiete  
In den verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen

Laufende Gebiete	EW	ha	Mittelansatz in T Euro	
<b>10</b> Gleißhammer/ St. Peter	5.167	36,5	572 4.428	Bund-Länder Grundprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
<b>11</b> Galgenhof/ Steinbühl	11.422	61,0	7.647 6.863 677	Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“ EU-Ziel-2 Bayerisches Programm
<b>12</b> Altstadt-Süd	3.295	51,3	12.999	Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“
<b>13</b> Siedlung Nordostbahnhof	3.954	28,0	5.929	Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“
<b>14</b> St. Leonhard/ Schweinau	16.800	143,0	4.230	Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“
<b>16</b> Nördliche Altstadt	9.320	83,7	6.000	Bund-Länder Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
<b>17</b> Weststadt	14.971	252	24.800	Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“
<b>Gebiete in Vorbereitung</b>				
<b>15</b> Steinbühl-West/ Sandreuth	8.694	83,0		Bayerisches Programm
<b>Gesamt:</b>	<b>90.642</b>	<b>847,6</b>	<b>145.742</b>	



# Siedlung Nordostbahnhof



# Siedlung Nordostbahnhof

## Lage und Anbindung an das ÖPNV-Netz



# Siedlung Nordostbahnhof



# Eckdaten: Siedlung Nordostbahnhof

## Flächen und Gebäude

- Wohngebäude 348
- Wohnungen 2347

## Bevölkerungsstruktur

- Einwohner 3991
- Ausländeranteil 27% (18%)

## Haushalte 2248

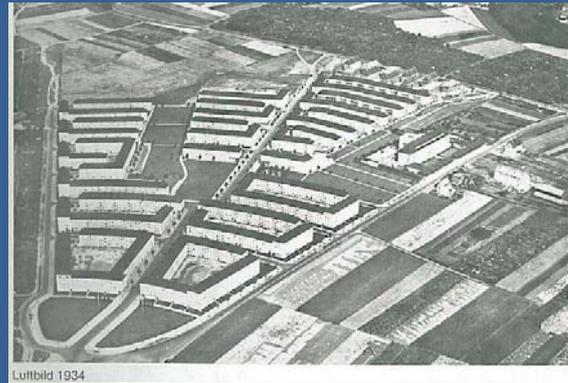
- 1 Personen 60% (48%)
- 2 Personen 21% (28%)
- 3 und mehr Pers. 19%

## Arbeitslosigkeit

- Arbeitslose 19%
- darunter Jugendliche 10%

## Sozialhilfe

- Sozialhilfeempfänger 20%



13

# Wohnen Bestand

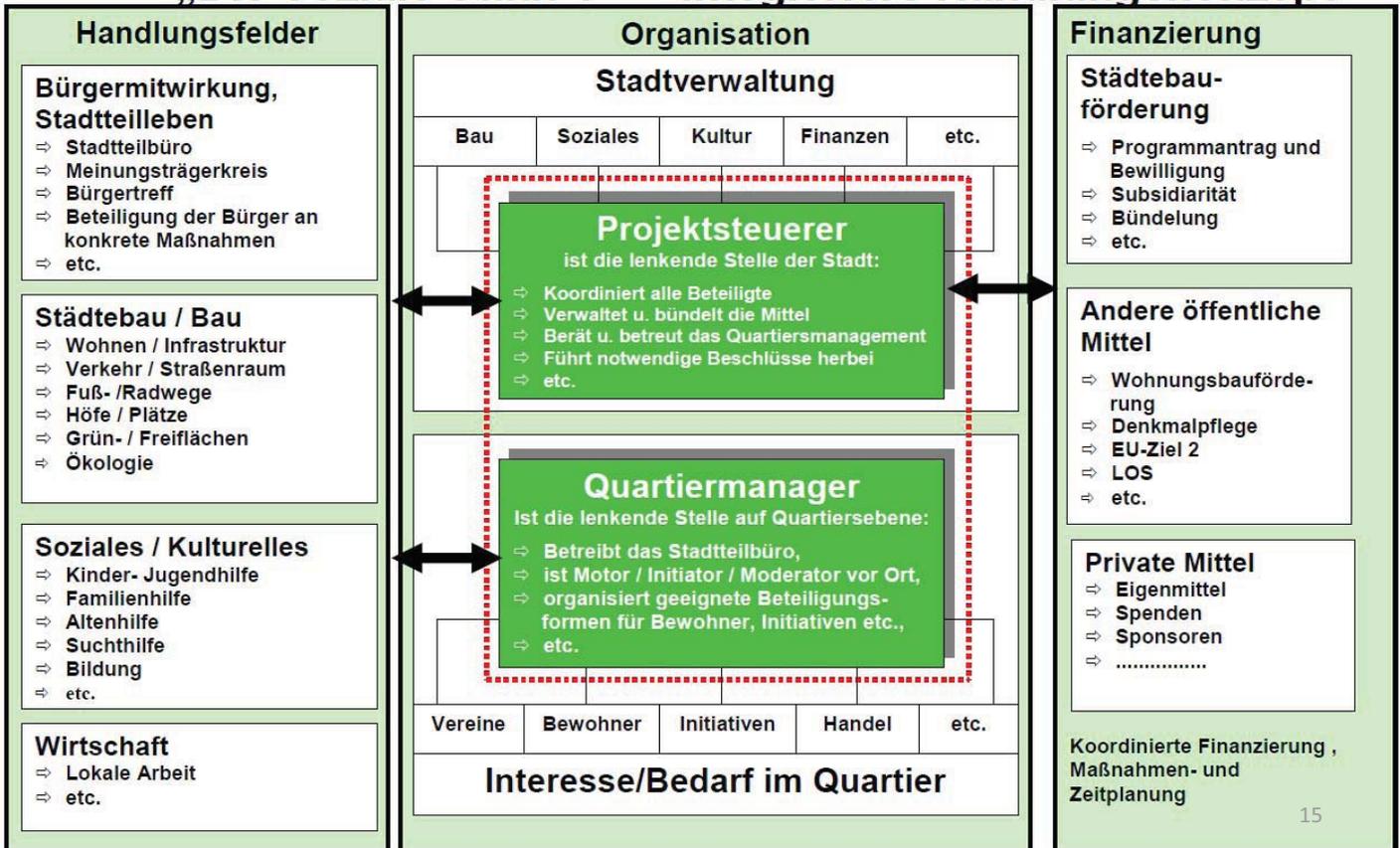


## Mängel im Bestand:

- Kleine Wohnungen
- Keine Balkone
- Mängel im Fassaden – und Dachbereich
- Veraltete Sanitär- u. Heizungsanlagen
- Unattraktive Wohnhöfe

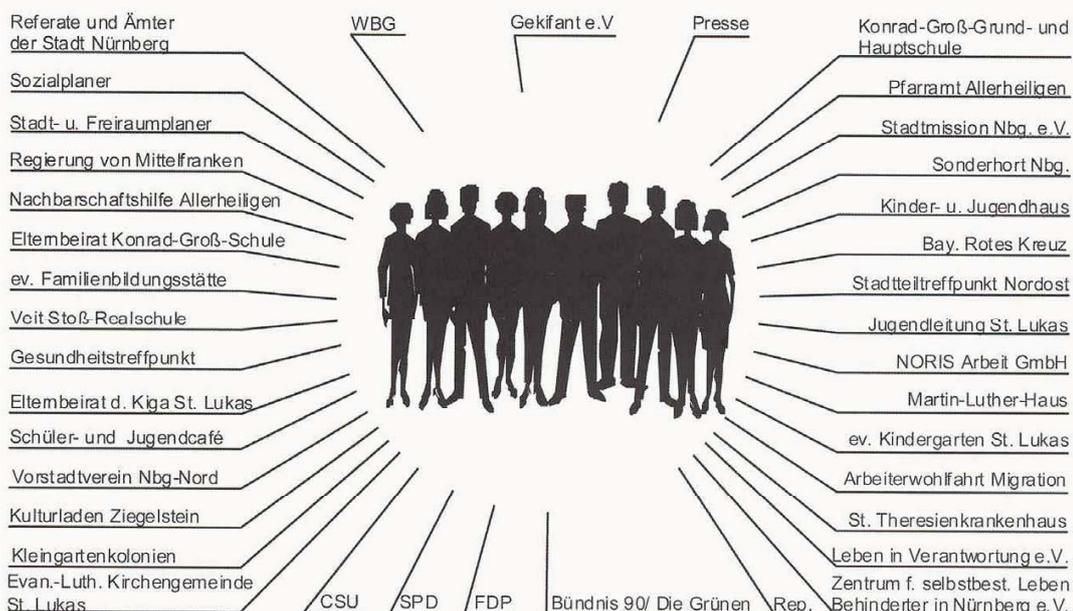
14

## „Die Soziale Stadt“: Integriertes Handlungskonzept



## Bürgerbeteiligung/Stadtteilarbeit

### Meinungsträgerkreis Siedlung Nordostbahnhof



# Bürgerbeteiligung / Stadtteilarbeit / Quartiermanagement

Start: 10/2001

Auswahlverfahren durch MTK

Auftrag: Büro Planwerk, Nbg.



## „Soziale Stadt“ bekommt eine Anlaufstelle

Sanierungsprojekt geht am Nordostbahnhof in eine neue Phase — Architektenwettbewerb für Jugendhaus

Die Umsetzung des Sanierungsprojektes „Soziale Stadt“ geht im Nordostbahnhof-Viertel in eine neue Phase: Am 9. November wird mit dem Stadtteilbüro die Anlaufstelle des „Quartiermanagements“ in der Wartburgstraße 13 eröffnet. Zudem haben die Stadträte den Architektenwettbewerb für ein Jugendhaus abgesegnet.

Ab 14 Uhr können sich die Stadtteilwähler selbst ein Bild vom Team „Planwerk & Sipos“ und ihrem neuen Domizil machen. Neben Diplom-Pädagogen Stefan Boos, dem 38-jährigen „Quartiermanager“ für das Nordostbahnhof-Viertel, gehören Claus Sperr, Gunter Schramm, Ulrich Dauscher und Dieter Blase zum fünfköpfigen Quartiermanagement-Team, das im Auftrag der Stadt Nürnberg das Projekt „Soziale Stadt“ betreut.

Im Mittelpunkt des Eröffnungsnachmittags werden erste Entwürfe für die Neugestaltung des „Lukas-Platzes“ stehen, zu dem es auch



Das Quintett, das im Auftrag der Stadt das Projekt „Soziale Stadt“ am Nordostbahnhof und in der Südstadt betreut (v. li.): Claus Sperr, Stefan Boos, Gunter Schramm, Ulrich Dauscher und Dieter Blase. F.: Michael Matejka.

eine Foto-Dokumentation gibt Kritik und Anregungen aus der Bevölkerung sind ausdrücklich erwünscht.

Weitere Programmpunkte sind Führungen auf das Dach des im Bau befindlichen MerianForum-Hochhauses und der Auftakt zum Foto-Wettbewerb „Eindrücke

der Siedlung Nordostbahnhof“. Zudem gibt es Live-Musik und ein internationales Buffet.

Während über das seit 1. Oktober tätige Quartiermanagement die Sanierungsprojekte koordiniert und abgewickelt werden, nehmen Vorhaben bereits

Gestalt an. Dazu gehört der Neubau für ein Jugendhaus (mit Hort und offenem Treff), das auf dem Areal der Konrad-Groß-Schule entstehen soll. Der Jugendhilfeausschuss hat beschlossen, dass dafür nun ein Architektenwettbewerb durchgeführt wird.

# Wohnen



Legende

Bestand

Umbau

Modernisierung

Höfe

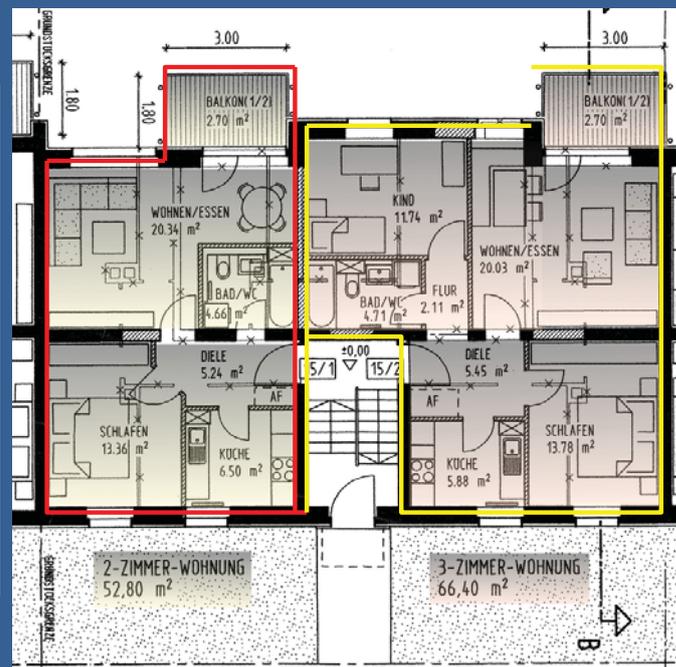
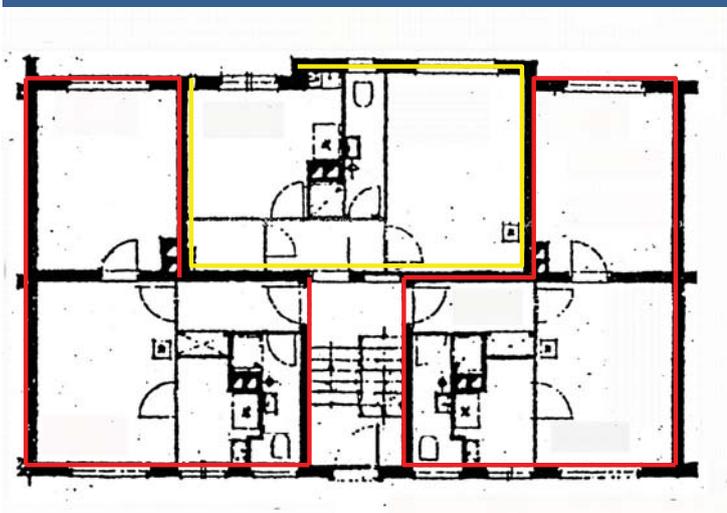
Dacherneuerung

Fenster austausch

Anstehende Projekte

Mülltonnenstandorte<sup>18</sup>

# Wohnen: Umbau



vorher

nachher



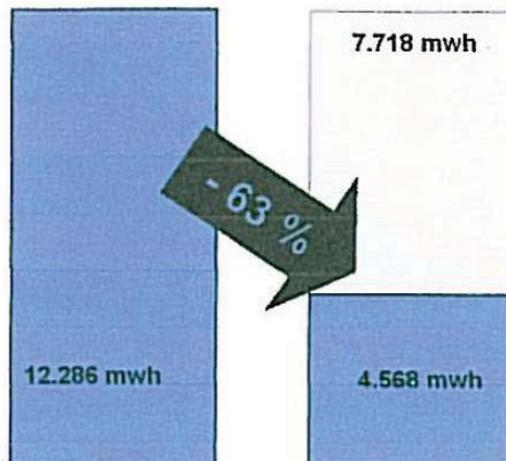
## Wohnen

### Durchgeführte Maßnahmen:

- Heizungsmodernisierung (*Umstellung von Einzel- auf Zentralheizungen*)
- Fassadendämmung
- Neue Fenster
- Dachbodendämmung oder Dämmung der obersten Geschosdecke
- Kellerdeckendämmung
- Teilweise Balkonanbau
- Neugestaltung der Außenanlagen

Durch diese Maßnahmen wurde der Heizenergieverbrauch um rd. 7.718 mwh oder 2.315 t CO<sub>2</sub> oder 771.840 l Heizöl **jährlich** reduziert.

Dies entspricht einer Energieeinsparung von rd. **63%**.



*Wir gestalten LebensRäume*  
**WBG Nürnberg Gruppe**



## Abriss und Neubau im Experimentellen Wohnungsbau: „IQ-Innerstädtische Wohnquartiere“

Hier übten Feuerwehr und Sonderkommandos

### Diese Geisterstraße wird jetzt abgerissen

**Horstgangskammer**  
 Fassaden, zerstört Türen und Fenster in dieser verlassenen Geisterstraße der Nordstadt rücken jetzt die Abriß-Bagger an.

**Probleme für den Ernstfall:** Die Einsatzkräfte von Feuerwehr und SEK müssen die unbeherrschten Mieter als eigentlichen Trainings-Gelände.

**Von Stefania Schaller**  
**NÜRNBERG** Zerbombte Fensterscheiben, veralkalierte Türen mit Rutschschleibern prägen die Flaumers Straße in der Nordstadt. Zwei Jahre lang dienten die verlassenen Häuserzeilen in Nürnberg-Geisterstraße als gigantisches Übungs Gelände für Sonderkommandos (SK) und Feuerwehren. Doch zum 1. Schicksal mit harten Schuss-Gefechten, Feuerübungen und Rauchbömen: Jetzt rufen die Bagger in die Geisterstraße.

Die Wohnungsbau-Gesellschaft wbg, Eigentümerin der Gebäude, lässt dies unbewohnten Straßenzug nach gut zwei Jahren Leerstand komplett abreißen. „Der Umbau war schon länger geplant“, sagte wbg-Sprecher Dieter Barth schon im Frühjahr zur AZ. Doch bei den Planungen hatte die wbg festgesetzt, dass ein Neubau der Gebäude günstiger sei als die Sanierung. Grund: Nach schweren Bombentreffern im August 1943 musste man diesen Straßenzug – im Gegensatz zu den umliegenden Straßen – nach dem 2. Weltkrieg schnell wieder aufbauen. Dabei habe man die neuen Stockwerke – wie damals üblich – einfach auf die alten Grundmauern draufgesetzt. Doch die alten Bau-Methoden können heute nicht mehr mithalten. Ein Umbau sei „architectisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll“, so die wbg. Am Neubau der Flaumers Straße hätte daher kein Weg vorbei.

Schon 2009 rufen die letzten Mieter aus, erst jetzt rücken die Bagger an. „Bis zum Abriss haben wir das Gelände Polizei und Feuerwehr für Übungszwecke zur Verfügung gestellt“, erklärte Barth. Für SEK und Feuerwehr: die perfekten Trainingsgelände. „Die Übungen waren viel effektiver, weil die Umgebung so realitätsnah ist“, so Kost-Gülmeyer von der Feuerwehr. Denn die Ba-Mieter dürfen überflüssiges Schutt, Tische oder Waschmaschinen zurücklassen.

Bis 2013 sollen in der Flaumers Straße für etliche Millionen Euro moderne Wohnkomplexe mit Balken wachsen. Dann ist die Geisterstraße Vergangenheit.

So sollen die neubaute wbg-Wohnhäuser in der Flaumers Straße aussehen.

Gefördert werden innerstädtische Wohnquartiere für alle Generationen, insbesondere für Familien. Vorgesehen sind rd. 90 Mietwohnungen. Mehraufwendungen an Gebäuden u. Freiflächen besonders für kinder- u. familienfreundliche Konzepte werden gesondert gefördert.

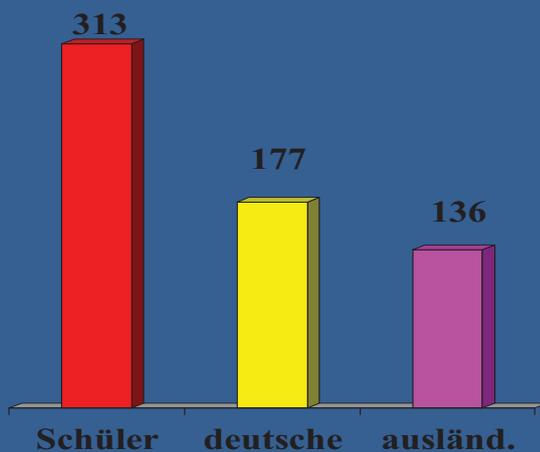


## Statt Garagenhof... Einfamilienhäuser



23

## Schule und Bildung im Stadtteil



Schüler der Konrad – Groß – Schule  
Grund und Förderschule  
Stand Schuljahr 2004/05



weniger als die Hälfte der Neuntklässler/-innen  
erhielten keinen qualifizierenden Hauptschulabschluss!

24



Lebens-/Entwicklungsabschnitte

## Ziele:

- Bildung zum Thema im Quartier machen
- Ganztägige Schulkinderbetreuung ausbauen
- Bildung und Qualifizierung von Jugendlichen
- Gesundheitsförderung
- Öffnung von Schule und Vernetzung mit dem Stadtteil
- Mit Bildungsthemen und Schulprojekten zur Aufwertung des Stadtteils beitragen



## Ausbau der ganztägigen Schulkinderbetreuung

- Gebundene Ganztagsklassen in Grund- u. Hauptschule (Mittagessen, Förderung u. Hausaufgabenbetreuung)
- Schulnahe Horte (Vernetzung: Schule/Hort)
- Kooperation der Schule mit der Freien Jugendarbeit .

T€	KJH/Hort Freifl.	Ganztags-schule	Schulhof	Summe	
				Absolut	%
<b>Kosten</b>	1.874	2.430	729	5.023	
<b>Finanzierung</b>					
- IZBB	857	1.600		2.457	61
- Soziale Stadt	220		396	616	
- Stadt Nürnberg	797	820	333	1.950	39

<sup>1</sup> Investitionsprogramms Zukunft Bildung und Betreuung

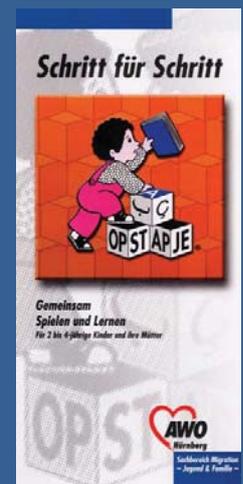
## Nutzerbeteiligung



# Schule und Bildung im Stadtteil

## Indikator für die umfassenden baulichen und sozialen-kulturellen Aktivitäten /Aufwertungen:

- Quoten der qualifizierenden Hauptschulabschlüsse an Konrad-Groß-Schule stieg von 57% (2007) auf 88% (2010).
- Ebenso stieg die Zahl der Absolventen/-innen mit einem Anschluss in eine vollqualifizierende Berufsfachschule bzw. eine weiterführende Schule



## Berufsorientierung an Hauptschulen Modellvorhaben Kooperation – Pilotprojekte für die Stadtgesellschaft

Konrad-Groß-Schule  
Hauptschüler der 8. u. 9. Klasse  
und Eltern



# Angebote/Qualifizierung



## DINO: Dienstleistungscnt Nordostbahnhof



Ehem. Edeka-Laden

### Ziele:

- ⇒ Verbesserung der Lebenssituation benachteiligter Bürger
- ⇒ Unterstützung der beruflichen Eingliederung Arbeitsloser
- ⇒ Verbesserung sozialer Rahmenbedingungen
- ⇒ Verbesserungen des Erscheinungsbildes im Quartier

### Angebote

Jobhilfe

Haushilfen

Laden

Werkstatt

Gefördert: „Soziale Stadt“

Finanziert: NOA

29

# Qualifizierungsprojekt zur Verbesserung des Stadtteilimage



- Gestaltung von Wertstoffinseln



vorher



nachher

30

**Ziel der behutsamen Stadterneuerung sollten gemischte Stadtquartiere mit einer hohen Lebensqualität für alle sein.**

---

Fazit aus dem Beispiel der Siedlung Nordostbahnhof:

1. Sehr gute /idealtypische Voraussetzung zur Steuerung des Entwicklungsprozesses ist, wenn die städtische Wohnungsbaugesellschaft Eigentümerin ist.
2. Ganzheitliche Betrachtung des Entwicklungsprozesses im Sinne des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“  
( Statt Städtebauförderung → Stadteilförderungsprogramm)
3. Vernetzte Organisationsstrukturen innerhalb der Verwaltung (auf allen Ebenen) und Stadtteilen mit einem Quartiermanagement
4. Konzentriertere Mittelbündelung auf die Problemgebiete