Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

23.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Öffentliche Bekanntmachung 4

Sitzung gesamt öffentlich 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Berichtvorlage 3. BM/004/2026 210

Sachverhalt 3. BM/004/2026 214

Wohnungsmarktbeobachtung 2025 3. BM/004/2026 219

* TOP Ö 1.1 Bebauungspläne in der nordwestlichen Altstadt

Sitzungsvorlage Stpl/024/2026 333

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.03.2026 Stpl/024/2026 337

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03.03.2026 Stpl/024/2026 338

Entscheidungsvorlage Stpl/024/2026 340

Bestandsaufnahme der nordwestlichen Altstadt, Stand 10.06.2026 Stpl/024/2026 348

* TOP Ö 1.2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf

Sitzungsvorlage Stpl/018/2026 349

Entscheidungsvorlage Stpl/018/2026 353

Übersichtsplan Stpl/018/2026 354

Entwurf der Satzung Stpl/018/2026 356

Entwurf der Begründung Stpl/018/2026 360

TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sitzungsvorlage Stpl/025/2026 372

Entscheidungsvorlage Stpl/025/2026 376

Übersichtsplan Stpl/025/2026 378

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4680, Stand 16.06.2026 Stpl/025/2026 379

TOP Ö 3 Neue Perspektiven für Reichelsdorf

Berichtvorlage Stpl/017/2026 439

Antrag_Perspektiven Reichelsdorf_CSU Stpl/017/2026 442

Bericht Stpl/017/2026 444

Detailanalyse Reichelsdorf Stpl/017/2026 447

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 23.07.2026, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Wohnungsmarktbeobachtung 2025** — Bericht 3. BM/004/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

2. **Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** — Beschluss Stpl/025/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

3. **Neue Perspektiven für Reichelsdorf Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 20.10.2025** — Bericht Stpl/017/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

4. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.06.2026, öffentlicher Teil**

BEKANNTMACHUNG DER TAGESORDNUNG

Am **Donnerstag, 23.07.2026,** um **15:00 Uhr**
findet im Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal eine
Sitzung des Stadtplanungsausschusses
mit folgender Tagesordnung statt:

1. Wohnungsmarktbeobachtung 2025

2. Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

3. Neue Perspektiven für Reichelsdorf

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.06.2026, öffentlicher Teil

Zusätzlich findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stadt Nürnberg, 06.07.2026

Marcus König
Oberbürgermeister

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses 23.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente
TOP Ö 1 Wohnungsmarktbeobachtung 2025
Berichtvorlage 3. BM/004/2026 4
Sachverhalt 3. BM/004/2026 8
Wohnungsmarktbeobachtung 2025 3. BM/004/2026 13
TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Sitzungsvorlage Stpl/025/2026 127
Entscheidungsvorlage Stpl/025/2026 131
Übersichtsplan Stpl/025/2026 133
Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4680, Stand 16.06.2026 Stpl/025/2026 134
TOP Ö 3 Neue Perspektiven für Reichelsdorf
Berichtvorlage Stpl/017/2026 194
Antrag_Perspektiven Reichelsdorf_CSU Stpl/017/2026 197
Bericht Stpl/017/2026 199
Detailanalyse Reichelsdorf Stpl/017/2026 202

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 23.07.2026, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Wohnungsmarktbeobachtung 2025 — Bericht 3. BM/004/2026

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

2. Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung — Beschluss Stpl/025/2026

Heckel, Christa, Stadtbaudirektorin

3. Neue Perspektiven für Reichelsdorf Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 20.10.2025 — Bericht Stpl/017/2026

Heckel, Christa, Stadtbaudirektorin

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.06.2026, öffentlicher Teil

Berichtsvorlage
3. BM/004/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.07.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:
Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Bericht:

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2025, die vom Institut Quaestio- Forschung & Beratung GmbH in Zusammenarbeit mit einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter Federführung des Stabs Wohnen erarbeitet wurde, erscheint in diesem Jahr bereits zum sechsten Mal. Der Bericht bildet eine fundierte Datengrundlage für die städtische Wohnungspolitik und bietet zugleich den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarkts eine objektive Basis für Planungs- und Entscheidungsprozesse. Durch die kontinuierliche Fortschreibung seit 2016 lassen sich Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig erkennen und entsprechende Maßnahmen ableiten.

Die aktuelle Ausgabe enthält eine aktualisierte Wohnbedarfsprognose, die das wohnungspolitische Ziel von jährlich 2.000 neuen Wohnungen bestätigt. Das Kapitel "Attraktives und innovatives Wohnungsangebot" wurde neu konzipiert und um Auswertungen des Zensus 2022 zum Wohnungsbestand- und leerstand ergänzt. Darüber hinaus veranschaulichen erstmalig beispielhafte Wohnbauvorhaben die praktische Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente aus dem Handlungsprogramm Wohnen. Vorgestellt werden die unterschiedlichen Dialogformate des Stabs Wohnen, die in den Jahren 2024 und 2025 durchgeführt wurden.

Wichtige Erkenntnisse liefert ergänzend dazu das Wohnungsmarkbarometer, eine mittlerweile regelmäßig durchgeführte Befragung der Nürnberger Wohnungsmarktakteure und damit ein weiteres wirksames Kommunikationsmittel.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Sachverhalt

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2025 erscheint bereits zum sechsten Mal und bildet die zentrale Grundlage für die kontinuierliche Beobachtung des Nürnberger Wohnungsmarkts. Sie wurde erneut vom Institut Quaestio - Forschung & Beratung GmbH gemeinsam mit einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter Federführung des Stabs Wohnen erarbeitet. Colin Beyer von Quaestio stellt die Ergebnisse in der Sitzung vor, die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst. Details und Einzelauswertungen können dem Bericht entnommen werden.

Die wohnungspolitischen Leitziele des am 28.04.2016 vom Stadtplanungsausschuss beschlossenen Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ bilden weiterhin den strategischen Orientierungsrahmen der Nürnberger Wohnungspolitik. In der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung wurden diese Leitziele erneut vertieft analysiert und durch zusätzliche Daten ergänzt. Der Bericht zeigt auf, in welchen Bereichen Fortschritte erzielt werden konnten und wo weiterhin besonderer Handlungsbedarf besteht.

Besondere Schwerpunkte der Wohnungsmarktbeobachtung 2025 sind die aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose und Aussagen zum qualitativen Wohnungsbedarf. Neu konzipiert wurde zudem der Themenbereich „Attraktives und innovatives Wohnungsangebot“, der unter anderem Auswertungen des Zensus 2022 zum Wohnungsbestand sowie innovative Wohnungsbauprojekten in Nürnberg umfasst. Ergänzt wird der Bericht durch die Darstellung der Veranstaltungen und Dialogformate des Stabs Wohnen im Themenbereich „Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren“.

1. Mehr Wohnungen für Nürnberg

Wohnungsbedarfsprognose bestätigt Ziel von 2.000 Wohnungen pro Jahr

Die aktuelle städtische Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum bis 2033 aus. Erstmals seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 wurde wieder eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und veränderter Haushaltsstrukturen zeigen die Analysen insbesondere bis 2029 weiterhin einen hohen Wohnraumbedarf auf. Vor diesem Hintergrund wird an dem wohnungspolitischen Ziel festgehalten, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen.

Qualitativer Wohnungsbedarf - Familien wandern weiterhin ins Umland ab

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers zeigen, dass Nürnberg nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern vor allem einen ausgewogenen Wohnungsmix benötigt. Nicht allein die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen ist entscheidend, sondern auch deren Struktur, Größe und Ausstattungsqualität. Neben kleinen und mittleren Wohnungen für die wachsende Zahl an Einpersonenhaushalte werden insbesondere größere, familiengeeignete Wohnungen, gefolgt von Wohnraum für Studierende und Auszubildende sowie seniorengerechte beziehungsweise barrierefreie Wohnungen erforderlich, deren Wohnungsnachfrage vor allem auch künftig an Bedeutung gewinnen wird.

Während Nürnberg insgesamt Wanderungsgewinne verzeichnet, bestehen nach wie vor deutliche Wanderungsverluste gegenüber dem unmittelbaren Umland. Hiervon sind insbesondere Familienhaushalte betroffen, die in Nürnberg kein passendes Wohnungsangebot finden, das ihren Flächenbedarfen und Einkommensmöglichkeiten entspricht.

Wohnungsbautätigkeit bleibt hinter dem erforderlichen Umfang zurück
Trotz teilweise hoher Genehmigungszahlen konnte das wohnungspolitische Ziel von rund 2.000 neu errichteten Wohnungen pro Jahr bislang nur im Jahr 2023 erreicht werden. Im Jahr 2024 lag die Zahl der Wohnungsfertigstellungen mit knapp 1.500 Wohnungen wieder deutlich darunter. Auch im langjährigen Mittel wurden jährlich lediglich rund 1.000 bis 1.500 wohnungsmarktrelevante Wohnungen fertiggestellt.

Wohnraumbedarf bleibt hoch – Herausforderung liegt zunehmend in der Umsetzung
Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, dass im Stadtgebiet rechnerisch grundsätzlich ausreichende Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind. Die zentrale Herausforderung liegt mittlerweile jedoch weniger in der Flächenverfügbarkeit als vielmehr in der wirtschaftlichen Realisierbarkeit von Wohnbauprojekten. Hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten und schwierige Marktbedingungen erschweren derzeit die Umsetzung vieler Vorhaben.

Gleichzeitig führen unzureichende Fertigstellungen, ein wachsender Bauüberhang sowie eine geringe Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne zu einer anhaltenden Anspannung des Wohnungsmarktes. Entscheidend wird daher sein, die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern, weiterzuentwickeln und tatsächlich zur Umsetzung zu bringen. Die Entwicklungen verdeutlichen, dass ausgewiesene Flächenpotenziale nicht automatisch zu Wohnungsfertigstellungen führen und weiterhin erhebliche Anstrengungen erforderlich sind, um die notwendigen Neubauzahlen langfristig zu sichern.

2. Attraktives und innovatives Wohnungsangebot

Der Nürnberger Wohnungsbestand
Der Wohnungsbestand in Nürnberg bildet die zentrale Angebotsbasis des Wohnungsmarktes und prägt maßgeblich die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Zum Stichtag 31.12.2024 umfasste der Wohnungsbestand rund 300.000 Wohneinheiten. Die Auswertungen zeigen, dass der Nürnberger Wohnungsbestand deutlich durch den Mehrfamilienhausbau geprägt ist. Gleichzeitig verfügt ein Großteil der Wohnungen (knapp 60 %) über drei oder vier Wohnräume. Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 verdeutlichen zudem, dass die Eigentümerstruktur des Nürnberger Mietwohnungsbestands durch einen hohen Anteil privater Eigentümer geprägt ist: Rund 59 % der Mietwohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. Gleichzeitig ist der Nürnberger Wohnungsmarkt durch ein gemeinwohlorientiertes Segment geprägt, auf das rund ein Fünftel aller Mietwohnungen entfällt.

Wohnungsleerstand weiterhin auf niedrigem Niveau
Die Analyse der Leerstands zeigt, dass der kurzfristige Wohnungsleerstand in Nürnberg weiterhin deutlich unter der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve liegt. Dies bestätigt die anhaltende Angebotsknappheit. Gleichzeitig ist langfristiger Leerstand nach der Fremdenbeherbergung der zweithäufigste Grund für eine Zweckentfremdung von Wohnraum. Maßnahmen gegen regelwidrigen Leerstand tragen dazu bei, dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnraum wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Zweckentfremdungsverbotssatzung leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

Beispielhafte Wohnbauprojekte zeigen neue Wege auf
Ergänzt wird der Bericht durch Projektsteckbriefe innovativer Wohnbauprojekte in Nürnberg, die exemplarisch aufzeigen, wie qualitative wohnungspolitische Ziele vor Ort umgesetzt werden können. Den Projekten Regensburger Viertel, Reinerzer Straße und Heinrich-Held-Straße ist gemeinsam, dass sie über die reine Schaffung von Wohnraum hinausgehen und Impulse für eine zukunftsfähige Wohnungsentwicklung in Nürnberg setzen.

3. Bezahlbares Wohnen

Schwierige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau
Die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einer angespannten Situation. Hohe Baukosten, Fachkräftemangel und veränderte Finanzierungsbedingungen führen zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und verzögern die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Zwar hat sich die Dynamik der Baukostensteigerungen zuletzt abgeschwächt, das weiterhin hohe Kostenniveau erschwert jedoch insbesondere den freifinanzierten Wohnungsbau erheblich.

Bezahlbares Wohnen bleibt eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung
Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat sich im aktuellen Berichtszeitraum leicht stabilisiert, ohne dass von einer Entspannung des Wohnungsmarktes gesprochen werden kann. Während im Boden- und Immobilienmarkt spürbare Preisrückgänge und eine deutlich geringere Marktaktivität zu beobachten sind, steigen die Mietpreise sowohl im Neubau als auch im Bestand weiter an. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung mit Datenstand 2022 erhöhten sich die Angebotsmieten in beiden Segmenten um knapp 1 €/m² und liegen inzwischen bei rund 11,60 €/m² im Bestand beziehungsweise 15 €/m² im Neubau. Das Mietangebot hat sich insgesamt deutlich in höhere Preissegmente verschoben und preisgünstige Angebotsmieten machen nur noch einen geringen Anteil des Marktes aus. Während im Zeitraum 2015/2016 noch über 80 % der Angebotsmieten für Bestandswohnungen unterhalb von 10 €/m² lagen, traf dies im Zeitraum 2023/2024 nur noch auf weniger als ein Viertel der Angebote (23 %) zu.

Wohneigentum bleibt für viele Haushalte kaum erreichbar
Der Erwerb von Wohneigentum ist für breite Bevölkerungsschichten nur eingeschränkt realisierbar. Der Kreis der Haushalte, für die Wohneigentum erreichbar ist, hat sich in den vergangenen Jahren weiter verengt. Für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen ist insbesondere der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern kaum finanzierbar. Selbst für Haushalte mit höheren Einkommen ist der Eigentumserwerb mit deutlich höheren finanziellen Belastungen verbunden als noch vor wenigen Jahren.

Familiengeeigneter Wohnraum bleibt knapp
Familiengeeignete Wohnungen bleiben sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment knapp. Insbesondere im Mietsegment verstärkt das geringe Angebot die Preisdynamik zusätzlich. Trotz leicht rückläufiger Kaufpreise und gestiegener Einkommen bleibt die Wohnkostenbelastung vieler Haushalte hoch – insbesondere bei einem Wohnungswechsel. Für die Finanzierung einer Neubau-Eigentumswohnung müsste eine vierköpfige Familie der Einkommensgrenze Mitte + rund 50 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufbringen, bei einer Bestandswohnung knapp 40 %.

Geförderter Wohnungsbau gewinnt weiter an Bedeutung
Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bleibt für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Nürnberg von zentraler Bedeutung. Im Jahr 2024 umfasste dieser rund 18.000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2033 reduziert sich der Bestand ohne zusätzliche Neubauaktivitäten rechnerisch auf rund 15.900 Wohnungen, bis 2044 sogar auf nur noch rund 13.100 Wohnungen. Die Ergebnisse verdeutlichen die zunehmende Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus sowie zusätzlicher Maßnahmen zur Sicherung bestehender Bindungen. Um den Wohnungsbestand langfristig zu stabilisieren und die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte zu sichern, sind weiterhin hohe Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau erforderlich. Positiv hervorzuheben ist zugleich der hohe Anteil geförderter Wohnungen an den Neubaufertigstellungen im Jahr 2024. Erstmals seit vielen Jahren konnten damit mehr geförderte Wohnungen neu geschaffen werden als gleichzeitig aus der Bindung fielen, sodass der Bestand nicht nur stabilisiert, sondern leicht ausgebaut werden konnte.

Geförderter Wohnungsbau als Stabilitätsfaktor
Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zeigen, dass freifinanzierter Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen vielfach nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar ist. Trotz einer Stabilisierung von Baupreisen und Zinsen auf hohem Niveau bewegen sich die Renditen weiterhin in einem engen Korridor. Der geförderte Wohnungsbau erweist sich demgegenüber deutlich wirtschaftlicher und ermöglicht in vielen Fällen erst die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Die hohe Nachfrage nach Fördermitteln unterstreicht diese Entwicklung. Neben seiner sozialpolitischen Funktion übernimmt der geförderte Wohnungsbau daher auch eine stabilisierende Rolle für die Bau- und Wohnungswirtschaft.

4.Quartiere als Wohnstandort stärken

Kleinräumige Auswertungen
Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs. Betrachtet werden unter anderem die Altersstruktur, Wanderungsbewegungen, der Wohnungsbestand, Baualtersklassen, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen einschließlich auslaufender Bindungen sowie die Entwicklung der Angebotsmieten.

Angebotsmieten
Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich in überdurchschnittlichen Wohnkosten wider. Vor allem die nördlich und östlich an die Altstadt angrenzenden Quartiere weisen hohe Miet- und Kaufpreise auf, während Teile der Südstadt weiterhin unter dem gesamtstädtischen Mietniveau liegen. Besonders hohe Angebotsmieten zeigen sich unter anderem in den Bezirken Altstadt St. Lorenz (12,30 €/m²), Altstadt St. Sebald, Maxfeld, St. Johannis, St. Jobst und Muggenhof. Gleichzeitig waren seit dem letzten Betrachtungszeitraum insbesondere in bereits hochpreisigen Quartieren erneut überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu beobachten, etwa in St. Lorenz, Maxfeld, St. Johannis, Tullnau und Veilhof. Die niedrigsten Angebotsmieten weisen dagegen die Bezirke Dianastraße (8,80 €/m²), Langwasser Südost und Gibitzenhof (je rund 10,00 €/m²) auf.

Wegzug von Familien
Wie bereits in der letzten Wohnungsmarktbeobachtung zeigt sich insbesondere in den Innenstadtquartieren eine überdurchschnittlich hohe Wegzugsintensität von Familien. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Schaffung attraktiver und familiengerechter Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung, um Familien langfristig in der Stadt zu halten.

Sozialräumliche Entwicklung
In einigen Innenstadtquartieren ist zwischen 2013/14 und 2023/24 ein überdurchschnittlicher Rückgang des Anteils der Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern zu beobachten. Gleichzeitig wurden dort teils überdurchschnittliche Mietsteigerungen verzeichnet. Allein auf Grundlage dieser Auswertungen kann allerdings ohne weitere Untersuchungen im Detail nicht auf Verdrängungseffekte geschlossen werden. Zudem zeigt die kurzfristigere Entwicklung, dass sich die langfristig beobachtbaren Trends in einzelnen Quartieren zuletzt abgeschwächt oder teilweise umgekehrt haben. Dies verdeutlicht die Bedeutung einer kontinuierlichen Beobachtung sozialer und wohnungsmarktbezogener Dynamiken auf Quartiersebene.

Geförderter Wohnungsbau
Auch der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verteilt sich räumlich sehr unterschiedlich. Während geförderter Wohnraum in überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren mit einem Anteil von lediglich 1,6 % nur eine geringe Rolle spielt, weisen die Großwohnsiedlungen traditionell einen deutlich höheren Anteil auf. Dort sind über 4.700 der rund 35.000 Wohnungen gebunden (nicht berücksichtigt die vertraglich mit der wbg vereinbarten Belegungsrechte), was einem Anteil von 21,8 % entspricht. Da dort bis 2045 voraussichtlich mehr als jede zweite gebundene Wohnung aus der

Bindung fallen wird, kommt dem Erhalt und der gezielten Ergänzung des geförderten Wohnungsbestands eine zentrale Bedeutung für die langfristige Stabilisierung dieser Quartiere zu. Neben der Schaffung neuen Wohnraums gewinnt die qualitative Weiterentwicklung bestehender Quartiere zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung sozialer Durchmischung, die Stabilisierung gewachsener Quartiersstrukturen sowie die bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Wohnungsangeboten und Infrastruktur.

5.Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Dialogformate gewinnen weiter an Bedeutung
In der aktuellen Ausgabe wird der kooperative Ansatz der Nürnberger Wohnungspolitik stärker als bisher dargestellt. Berücksichtigt werden unter anderem die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“, Gespräche zum Förderstopp sowie das Fachgespräch Wohnen. Die Ergebnisse unterstreichen die wachsende Bedeutung eines kontinuierlichen Austauschs zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes. Zugleich zeigt sich, dass wohnungspolitische Fragestellungen zunehmend themenübergreifend betrachtet werden müssen – etwa im Zusammenhang mit Fachkräftesicherung, sozialer Stabilität und der Entwicklung lebenswerter Quartiere.

Wohnungsmarktbarometer als wichtige qualitative Ergänzung
Das Wohnungsmarktbarometer ist seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung ein fester Bestandteil des Berichts. Die Befragung der Wohnungsmarktakteure durch den Stab Wohnen liefert wichtige Einschätzungen zur aktuellen Marktlage und ergänzt die statistisch-quantitativen Analysen um die Perspektive der Praxis. Die Ergebnisse verdeutlichen insbesondere den Handlungsbedarf bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben sowie bei der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Während sich die Einschätzungen zur Konjunktur- und Kapitalmarktentwicklung im Vergleich zu 2023 leicht verbessert haben, bleiben die hohen Baukosten der dominierende Hemmfaktor für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Der zeitweise geltende Förderstopp in Bayern spiegelt sich ebenfalls deutlich in der Befragung wider: 68 % der Befragten geben an, dass sich dieser direkt auf ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auswirkt. Gleichzeitig bewerten zahlreiche Akteure ihre aktuelle Geschäftslage trotz der schwierigen Rahmenbedingungen wieder etwas positiver als noch in den Vorjahren.

Fazit
Die Wohnungsmarktbeobachtung 2025 zeigt mit der Beschleunigung der Umsetzung vorhandener Wohnbaupotenziale sowie der Schaffung eines ausgewogenen und bezahlbaren Wohnungsangebots die künftigen Schwerpunkte der städtischen Wohnungspolitik deutlich auf. Trotz grundsätzlich ausreichender Flächen bleiben hohe Baukosten und schwierige Rahmenbedingungen die zentrale Hürde, während Mieten weiter steigen und der Druck auf dem Wohnungsmarkt anhält.

Für die Zukunft wird daher entscheidend sein, Neubauprojekte konsequent zu realisieren, den geförderten Wohnungsbau zu stärken und die soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern, um Familien im Stadtgebiet zu halten und eine ausgewogene Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

NÜRNBERG

Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2025



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

E-Mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Redaktion und Gestaltung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold
Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Lisa Bergmann

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Lisa Bergmann
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat: Thomas Winning

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Stadt Nürnberg/Christine Dierenbach

GESCHÄFTSBEREICH DES 3. BÜRGERMEISTERS
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Datenstand: 31.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,



als neugewählter dritter Bürgermeister der Stadt Nürnberg freue ich mich sehr, die Themen Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung künftig verantworten und mitgestalten zu dürfen. Bezahlbarer Wohnraum, lebenswerte Quartiere und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung gehören zu den zentralen Zukunftsaufgaben unserer Stadt.

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist seit 2016 ein wichtiges Instrument der Nürnberger Wohnungspolitik. Sie schafft Transparenz über Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und liefert eine wichtige Grundlage für fachliche Diskussionen und wohnungspolitische Entscheidungen. Eine Besonderheit des Berichts ist seine Gliederung entlang der fünf wohnungspolitischen Leitziele der Stadt Nürnberg. Dadurch können Entwicklungen im zeitlichen Verlauf eingeordnet, bewertet und wohnungspolitische Handlungsbedarfe frühzeitig identifiziert werden.

Der aktuelle Bericht zeigt: Der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose bestätigt den weiterhin hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und bekräftigt das wohnungspolitische Ziel, jährlich rund 2.000 Wohnungen zu schaffen. Dabei gewinnt auch die qualitative Zusammensetzung des Wohnungsangebots zunehmend an Bedeutung – etwa mit Blick auf familiengerechte Wohnungen, Wohnraum für Auszubildende und Studierende sowie barrierearme Angebote. Der Blick in die Quartiere ermöglicht Wohnungsangebote und Infrastruktur bedarfsgerecht anzupassen und Veränderungen in der sozialen Durchmischung frühzeitig zu erkennen.

Gleichzeitig zeigt der Bericht, dass Nürnberg an vielfältigen Lösungen arbeitet. Projektsteckbriefe ausgewählter Wohnungsbauprojekte verdeutlichen, wie qualitative Maßnahmen und Instrumente aus dem Handlungsprogramm Wohnen in der Praxis umgesetzt werden und dass Innovation und Bezahlbarkeit gemeinsam gedacht werden können. Zugleich wurden zentrale Kapitel weiterentwickelt und um neue Auswertungen ergänzt – etwa zum Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand. Die Auswertungen zeigen zudem, dass der geförderte Wohnungsbau unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung von Projekten übernimmt. Ergänzend dazu wurde im Jahr 2025 mit dem preisgedämpften Wohnen ein weiteres Instrument entwickelt, um den Wohnungsbau auch unter schwierigen Rahmenbedingungen zu unterstützen.

Besonders wichtig ist der Dialog zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren. Hierzu wurden verschiedene Formate neu angestoßen bzw. fortgeführt, darunter die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“, das Wohnungsmarktbarometer sowie das Fachgespräch Wohnen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt damit nicht nur die Herausforderungen des Nürnberger Wohnungsmarktes, sondern auch die vielfältigen Ansätze, mit denen die Stadt gemeinsam mit ihren Partnern an Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum arbeitet.

Mein herzlicher Dank gilt allen beteiligten Partnern, insbesondere dem Büro Quaestio – Forschung & Beratung GmbH, der N-ERGIE sowie den engagierten Kolleginnen und Kollegen der beteiligten Dienststellen der Stadt Nürnberg.

Ihr

Dr. Nasser Ahmed
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick 1
Wohnungsmarktbeobachtung und **wohnungspolitische Leitziele** 2
1 Mehr Wohnungen für Nürnberg 6
1.1 Wohnungsnachfrage 6
1.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 6
1.1.2 Quantitativer Wohnungsbedarf 10
1.1.3 Qualitativer Wohnungsbedarf 13
1.2 Wohnungsneubau 15
1.2.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit 15
1.2.2 Wohnbauflächenpotenziale 20
1.3 Zwischenfazit 23
2 Attraktives und innovatives Wohnungsangebot 24
2.1 Wohnungsbestand 24
2.1.1 Struktur des Wohnungsbestands 24
2.1.2 Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands (GWZ 2022) 28
2.1.3 Wohnungsleerstand 30
2.2 Innovative Wohnungsbauprojekte in Nürnberg 34
2.3 Zwischenfazit 42
3 Bezahlbares Wohnen 43
3.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt 43
3.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen 51
3.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand 57
3.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau 60
3.5 Zwischenfazit 63
4 Quartiere als Wohnstandorte stärken 64
4.1 Innenstadtquartiere 66
4.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand 72
4.3 Einfamilienhausquartiere 76
4.4 Großwohnsiedlungen 80
4.5 Zwischenfazit 82
5 Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren 84
5.1 Veranstaltungen und Dialogformate 2024/2025 84
5.2 Das Wohnungsmarktbarometer 86
5.3 Zwischenfazit 89
Anhang 91

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung mit Hauptwohnung	541.103	544.414	546.397	↗
Zahl der Haushalte	288.413	289.994	291.392	↗
Wanderungssaldo	+11.353	+4.389	+1.622	↘
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	318.346	318.779	321.536	↗
Pendlersaldo	+88.672	+87.865	+88.870	↗
Arbeitslosenquote	5,4%	5,9%	6,7%	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	52.768	54.607	55.885	↗
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.855	7.436	7.265	↘

Wohnungsangebot	2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand[1)]	296.895	299.365	296.430	[1)]
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.194	17.307	17.650	↗
Baufertigstellungen (Neubau)[1)]	1.594	2.023	1.497	↓
davon geförderte Mietwohnungen	379	389	630	↑
Baugenehmigungen (Neubau)[1)]	3.072	2.084	1.561	↓

Immobilienpreise und Mieten		2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel[2)]		9,18 €/m²	9,18 €/m²	9,65 €/m²	↗
Angebotsmieten[3)]	im Bestand	10,60 €/m²	11,00 €/m²	11,59 €/m²	↗
	im Neubau	14,00 €/m²	14,51 €/m²	14,98 €/m²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften[4)]	im Bestand	580.000 €	490.000 €	460.000 €	↘
Kaufpreise für Eigentumswohnungen[4)]	im Bestand	3.760 €/m²	3.330 €/m²	3.380 €/m²	→
	im Neubau	6.010 €/m²	6.000 €/m²	6.090 €/m²	→

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden. Rückgang in 2024 u.a. aufgrund von Datensatzbereinigung.
2) Der Mietenspiegel wird im zweijährigen Rhythmus erhoben. Der Wert für das Jahr 2023 wurde entsprechend bereits für das Jahr 2022 erhoben.
3) Median der Nettokaltmieten
4) Median der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht, zur besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht der Begriff "Kaufpreise" verwendet

Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; BayernLabo; Value AG; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Wohnungsmarktbeobachtung und wohnungspolitische Leitziele

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Nürnberg dient der kontinuierlichen Analyse und Bewertung der Entwicklungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Sie stellt eine wesentliche Grundlage für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik dar und schafft seit ihrem **erstmaligem Erscheinen 2016** Transparenz über Trends, Problemlagen und Handlungsbedarfe. Ziel ist es, die Wohnungsmarktsituation sachlich zu dokumentieren, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und auf dieser Basis geeignete Maßnahmen fortzuschreiben oder neu zu entwickeln.

Die Wohnungsmarktbeobachtung greift die im wohnungspolitischen Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025" formulierten **Leitziele** für die langfristige Entwicklung des Wohnens in Nürnberg auf, welche ihr auch als Gliederung dienen. Dies sind:

1. Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen - **Mehr Wohnungen für Nürnberg,**

2. Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung,

3. Attraktives und innovatives Wohnungsangebot - Schaffung neuer Qualitäten,

4. Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte,

5. Mehr **Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren.**

Die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung ordnet die aktuellen Entwicklungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt in diese Leitziele ein und überprüft, in welchen Bereichen Fortschritte erzielt wurden und wo weiterhin besonderer Handlungsbedarf besteht.

Erstmals seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 wurde im Rahmen der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung wieder eine **Wohnungsbedarfsprognose** erstellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der veränderten Haushaltsstrukturen wird in Kapitel 1.1.2 der zukünftige quantitative Wohnraumbedarf analysiert und in Relation zu den bestehenden Wohnungsbaupotenzialen gesetzt.

Neu konzipiert wurde zudem der Themenbereich „Attraktives und innovatives Wohnungsangebot" (Kapitel 2). In diesem Kapitel werden – wie bisher – die Auswertungen zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsleerstand fortgeführt und aktualisiert. Ergänzend konnten für diese Ausgabe erstmals detaillierte Ergebnisse aus dem **Zensus 2022** in die Analyse einbezogen werden, insbesondere zur Eigentümerstruktur und zum Leerstand.[1] Darüber hinaus enthält das Kapitel Beschreibungen und **Steckbriefe innovativer Wohnungsbauprojekte** in Nürnberg (Kapitel 2.2), die exemplarisch aufzeigen, wie qualitative wohnungspolitische Ziele in der Praxis umgesetzt werden.

[1] Beim Zensus 2022 handelt es sich um eine einmalige bundesweite Erhebung mit dem Stichtag 15.05.2022 und damit um einen rund 2,5 Jahre vor dem Berichtsstichtag (31.12.2024) liegenden Datenstand. Verwendet wurden daher ausschließlich Auswertungen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), deren Aussagekraft aufgrund der langfristigen Veränderungsdynamik des Wohnungsbestands nur geringfügig eingeschränkt ist.

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke Nürnbergs



Nr	Name	Nr	Name	Nr	Name	Nr	Name
01	Altstadt, St. Lorenz	23	Sandberg	45	Gartenstadt	74	Thon
02	Marienvorstadt	24	Bielingplatz	46	Werderau	75	Almoshof
03	Tafelhof	25	Uhlandstraße	47	Maiach	76	Kraftshof
04	Gostenhof	26	Maxfeld	48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	77	Neunhof
05	Himpfelshof	27	Veilhof			78	Boxdorf
06	Altstadt, St. Sebald	28	Tullnau	49	Kornburg, Worzeldorf	79	Großgründlach
07	St.Johannis	29	Gleißhammer	50	Hohe Marter	80	Schleifweg
08	Pirckheimer Straße	30	Dutzendteich	51	Röthenbach West	81	Schoppershof
09	Wöhrd	31	Rangierbahnhof-Siedlung	52	Röthenbach Ost	82	Schafhof
10	Ludwigsfeld	32	Langwasser Nordwest	53	Eibach	83	Marienberg
11	Glockenhof	33	Langwasser Nordost	54	Reichelsdorf	84	Ziegelstein
12	Guntherstraße	34	Beuthener Straße	55	Krottenbach, Mühlhof	85	Mooshof
13	Galgenhof	35	Altenfurt Nord	60	Großreuth b. Schweinau	86	Buchenbühl
14	Hummelstein	36	Langwasser Südost	61	Gebersdorf	87	Flughafen
15	Gugelstraße	37	Langwasser Südwest	62	Gaismannshof	90	St. Jobst
16	Steinbühl	38	Altenfurt, Moorenbrunn	63	Höfen	91	Erlenstegen
17	Gibitzenhof	39	GewerbeparkFeucht	64	Eberhardshof	92	Mögeldorf
18	Sandreuth	40	Hasenbuck	65	Muggenhof	93	Schmausenbuckstraße
19	Schweinau	41	Rangierbahnhof	70	Westfriedhof	94	Laufamholz
20	St. Leonhard	42	Katzwanger Straße	71	Schniegling	95	Zerzabelshof
21	Sündersbühl	43	Dianastraße	72	Wetzendorf	96	Fischbach
22	Bärenschanze	44	Trierer Straße	73	Buch	97	Brunn

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

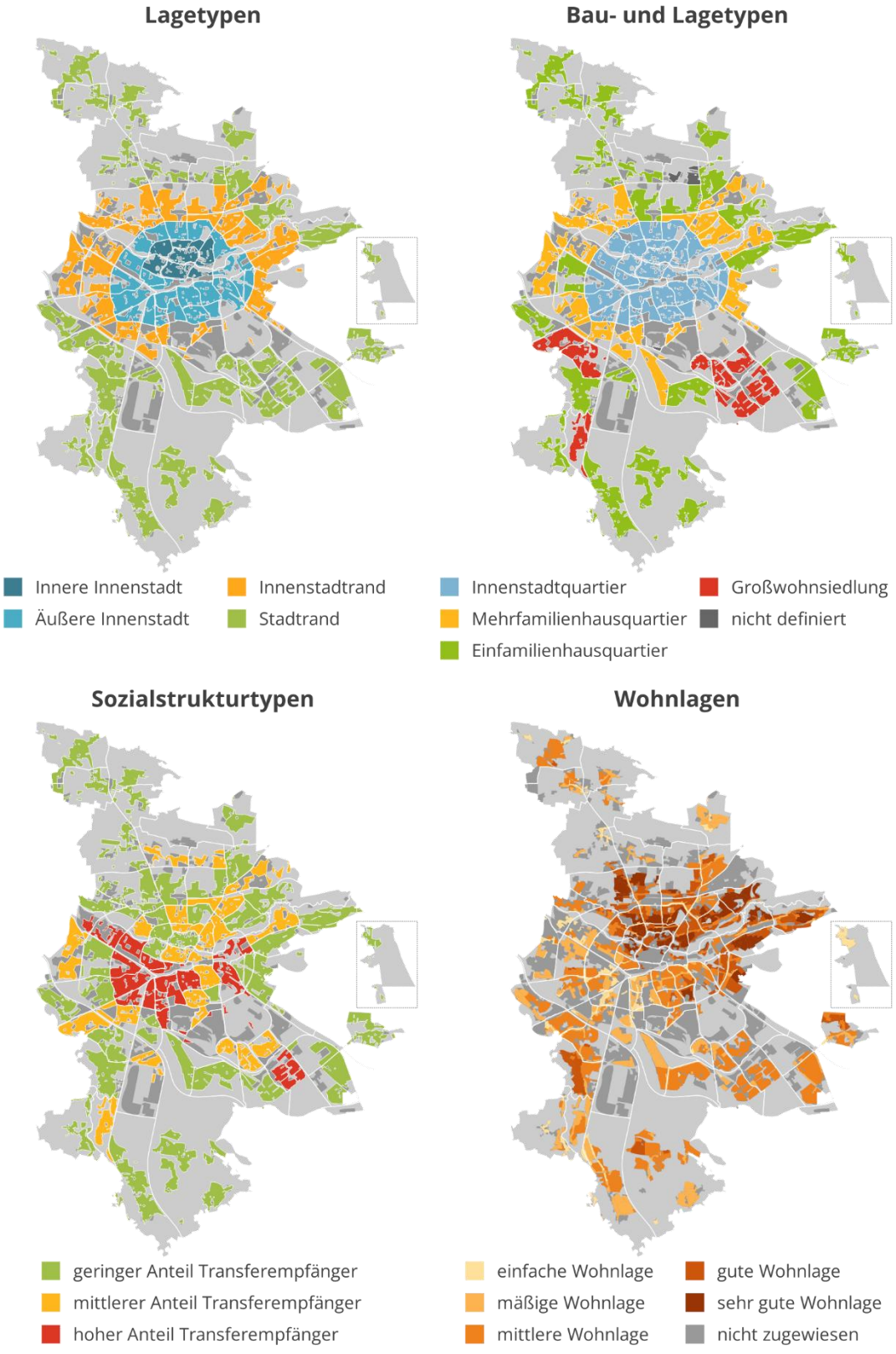
Der Themenbereich „Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren“ wurde ebenfalls erweitert (Kapitel 5). Neben dem Wohnungsmarktbarometer, das weiterhin eine wichtige Einschätzung der Marktlage aus Sicht der Akteure liefert, werden nun auch die **Beteiligungs- und Dialogformate** dargestellt, die der Stab Wohnen in den vergangenen Jahren mit Wohnungsmarktakteuren durchgeführt hat. Damit wird der kooperative Ansatz der Nürnberger Wohnungspolitik stärker als bisher dokumentiert.

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 4). Auf dieser Ebene liegen jedoch nicht für alle Indikatoren ausreichend Informationen vor. Zudem fällt in der Vielzahl der einzelnen Bezirke die Identifizierung von allgemeinen Trends schwer. Aus diesen Gründen werden für einige Auswertungen die statistischen Bezirke zu Typen zusammengefasst. Die nebenstehende Abbildung 2 zeigt die Zuordnung der **Bezirke zu folgenden Typen**:

- In einer rein lagebezogenen Typisierung werden die statistischen Bezirke der „Inneren Innenstadt“, der „Äußeren Innenstadt“, dem „Innenstadtrand“ oder dem „Stadtrand“ zugeordnet. Diese Einteilung entspricht der Systematik der innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Zu geringfügig anderen räumlichen Ergebnissen führt die zweite Typisierung, die zusätzlich zur Lage noch die baustrukturellen Unterschiede berücksichtigt. Folgende Typen werden dabei gebildet: „Innenstadtquartiere“, „Einfamilienhausquartiere“, „Mehrfamilienhausquartiere“ und „Großwohnsiedlungen“.
- Die dritte Typisierung befasst sich mit den sozialstrukturellen Unterschieden zwischen den statistischen Bezirken. Da keine verlässlichen anderen Daten zum sozio-ökonomischen Status verfügbar sind, wird hier die Transferabhängigkeit als der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII bezogen auf alle Einwohner des statistischen Bezirks herangezogen. Bei einem Anteil von weniger als 8 % wird der Anteil der Transferempfänger (TE) als gering klassifiziert. Ab einem Anteil von 15 % wird er als hoch klassifiziert.
- Als weitere Auswertungsebene werden die Wohnlagenklassen herangezogen. Diese werden auf Grundlage der Kaufpreise vom Gutachterausschuss erstellt und sind unterhalb der Ebene der statistischen Bezirke in kleinere Raumeinheiten eingeteilt. Bei Indikatoren, für welche die Daten auch auf dieser Ebene vorliegen, werden die Auswertungen für diese kleineren Raumabgrenzungen vorgenommen. In den anderen Fällen werden die statistischen Bezirke der Wohnlage zugeordnet, in welcher sich der größte Anteil des Bezirks befindet.

Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich als fortlaufender Prozess. Sie verbindet quantitative Analysen mit qualitativen Einschätzungen der Marktakteure und stellt damit eine zentrale Grundlage für eine vorausschauende und anpassungsfähige Wohnungspolitik dar. Angesichts der weiterhin angespannten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt kommt einer differenzierten und kontinuierlichen Beobachtung besondere Bedeutung zu, um auf veränderte Entwicklungen angemessen reagieren zu können.

Abbildung 2: Typisierung der statistischen Bezirke



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistik der Agentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg.

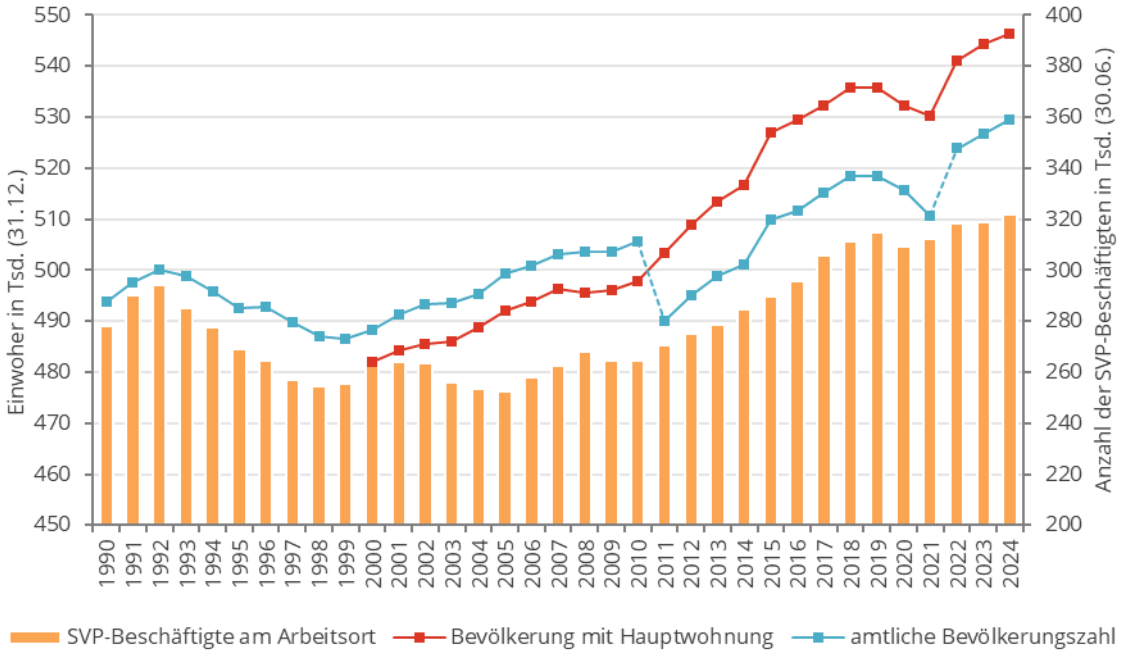
1 Mehr Wohnungen für Nürnberg

1.1 Wohnungsnachfrage

1.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

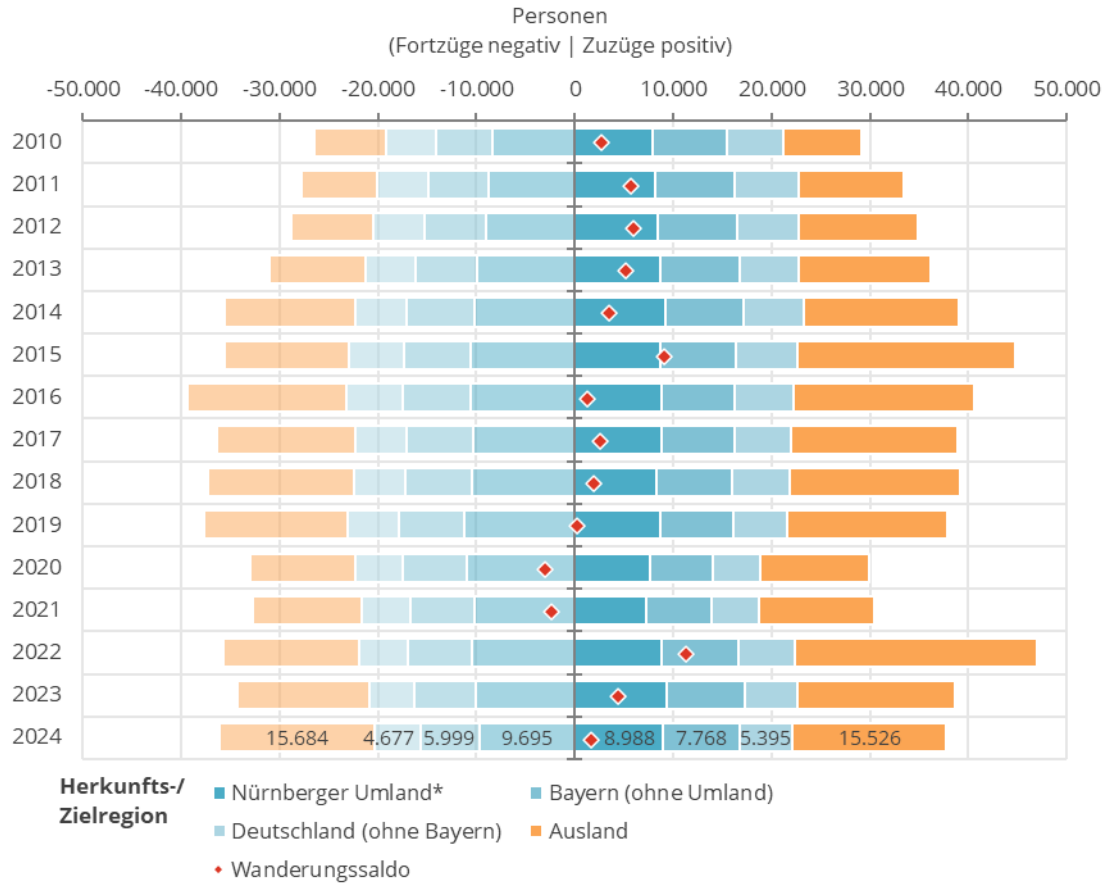
Die **Bevölkerungsentwicklung** Nürnbergs ist seit mehr als zwei Jahrzehnten von Wachstum geprägt. Dieses Wachstum basiert nahezu ausschließlich auf Wanderungsgewinnen, während die natürliche Bevölkerungsbewegung – Geburten und Sterbefälle – nur einen untergeordneten Einfluss auf die Gesamtentwicklung hat. Parallel zum Bevölkerungswachstum ist auch die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort kontinuierlich gestiegen, was die anhaltende wirtschaftliche Attraktivität Nürnbergs unterstreicht.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik der Agentur für Arbeit
Hinweis: Basis der amtlichen Bevölkerungszahl sind die bis dahin zuletzt durchgeführte Zensus-Erhebungen. Im abgebildeten Zeitraum sind dies die Volkszählung 1987, der Zensus 2011 und der Zensus 2022. Bei der Zensus-Erhebung 2011 wich die erfasste Bevölkerungszahl um ca. 20.000 Personen von der in den Jahren zuvor verwendeten Fortschreibung der Volkszählung 1987 ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl blieb davon unberührt. In 2019 und 2020 wurde der Bevölkerungsrückgang nicht unwesentlich durch Registerbereinigungen verstärkt. Seit 2022 begründet sich die amtliche Bevölkerungsstatistik auf die Ergebnisse der Zensus-Erhebung 2022.

Abbildung 4: Migration von und nach Nürnberg nach Herkunfts- und Zielregion

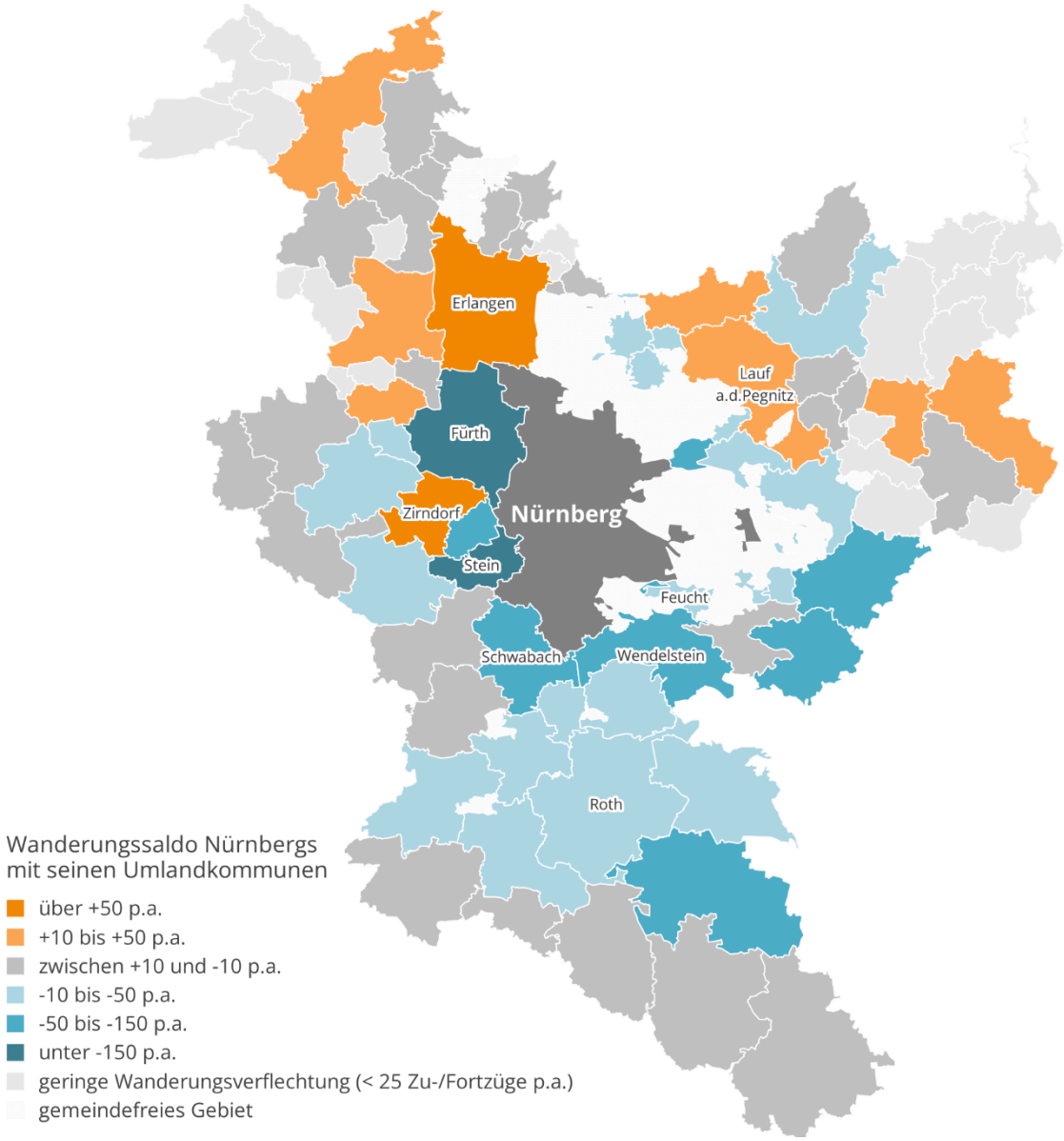


* Als Nürnberger Umland ist hier und im Folgenden die Planungsregion Nürnberg abgegrenzt (Städte Nürnberg, Erlangen, Fürth und Schwabach, sowie Landkreise Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land und Roth).
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Nach den außergewöhnlichen Jahren der Corona-Pandemie, die zeitweise zu einer Abschwächung der Zuzugsdynamik geführt hatten, setzte sich der **Wachstumstrend** zuletzt wieder deutlich fort. Insbesondere die seit 2022 zu beobachtenden Fluchtbewegungen infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine haben die Bevölkerungszahl Nürnbergs innerhalb kurzer Zeit spürbar erhöht. Nürnberg erreichte dadurch bereits vorzeitig Bevölkerungsstände, die in früheren Prognosen erst für spätere Jahre erwartet worden waren.

Die **Wanderungsbewegungen** zeigen weiterhin ein differenziertes Bild. Während Nürnberg insgesamt Wanderungsgewinne verzeichnet, bestehen nach wie vor deutliche Wanderungsverluste gegenüber dem unmittelbaren Umland. Diese betreffen insbesondere Familienhaushalte, die in der Stadt kein adäquates Wohnungsangebot finden, das ihren Flächenbedarfen und Einkommensmöglichkeiten entspricht. Das Nürnberger Umland übernimmt damit weiterhin eine Entlastungsfunktion für den angespannten städtischen Wohnungsmarkt. Gleichzeitig verdeutlicht diese Entwicklung, dass ein Teil der potenziellen Wohnungsnachfrage für Nürnberg aufgrund fehlender passender Angebote insbesondere für Familien räumlich verlagert wird.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtung von und nach Nürnberg 2023/2024



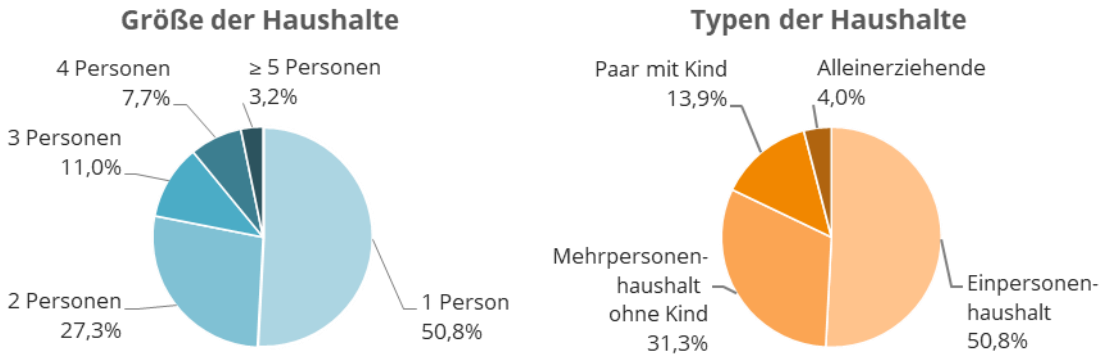
Top 10 Gemeinden mit der stärksten Wanderungsverflechtung mit Nürnberg

		durchschnittliche Wanderungsbewegungen p.a.			Wanderungssaldo
		insgesamt	davon Zuzüge	davon Fortzüge	
1	Fürth	4.863	2.347	2.516	-169
2	Erlangen	2.249	1.316	933	+383
3	Schwabach	1.208	550	658	-108
4	Zirndorf	1.114	734	380	+354
5	Stein	918	297	621	-324
6	Oberasbach	546	223	323	-100
7	Lauf a.d.Pegnitz	541	279	262	+17
8	Wendelstein	525	205	320	-115
9	Feucht	432	206	226	-20
10	Roth	419	199	220	-21

Darstellung: Quaestio; Geometrie: GeoBasis-DE / BKG (2024); Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die **Haushaltsstruktur** stellt einen zentralen Einflussfaktor für die Wohnungsnachfrage dar. In Nürnberg ist diese durch einen hohen Anteil kleiner Haushalte geprägt (siehe Abbildung 6). Rund die Hälfte aller Haushalte sind – für eine Großstadt typisch – Einpersonenhaushalte, während Haushalte mit zwei Personen etwas mehr als ein Viertel ausmachen. Haushalte mit 3 und mehr Personen machen insgesamt weniger als ein Viertel aller Haushalte aus. Dieser **Schwerpunkt auf kleine Haushalte** spiegelt sich auch in den Haushaltstypen wider. Nur knapp 18 % der Haushalte sind Familien mit Kindern unter 18 Jahren. Innerhalb dieser Gruppe kommt Alleinerziehendenhaushalten eine besondere Bedeutung zu, da sie häufig mit spezifischen Anforderungen an Lage, Wohnungsgröße und Wohnkosten konfrontiert sind. Die Haushaltsstruktur weist zudem **ausgeprägte kleinräumige Unterschiede** auf und steht in engem Zusammenhang mit der jeweiligen Angebotsstruktur im Wohnungsbestand. Während kleinere Haushalte vor allem in innerstädtischen Quartieren konzentriert sind, finden sich Haushalte mit Kindern überwiegend in randstädtischen Lagen oder im Umland (siehe hierzu die entsprechende Kartendarstellung im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung). Diese räumliche Verteilung verdeutlicht, dass insbesondere im innerstädtischen Bereich ein Mangel an familiengeeigneten Wohnungen besteht und ein Teil der Nachfrage entsprechend räumlich ausweicht.

Abbildung 6: Struktur der Nürnberger Haushalte 2024



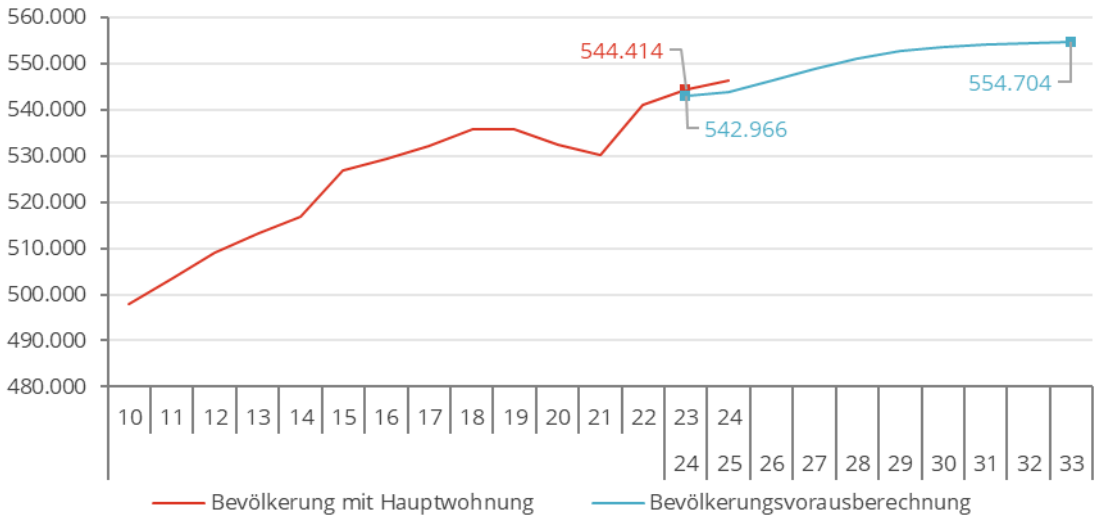
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

1.1.2 Quantitativer Wohnungsbedarf

Der **zukünftige Wohnraumbedarf** in Nürnberg ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsstruktur und der Dynamik des Wohnungsbestands. Die aktuelle städtische Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl Nürnbergs **von 2024 bis 2033 um rund 12.000 Personen anwachsen** und damit knapp 555.000 Einwohner erreichen wird. Dieses prognostizierte Wachstum basiert im Wesentlichen auf Wanderungsgewinnen und verdeutlicht, dass auch mittelfristig von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist. Gleichzeitig zeigen die Erfahrungen der vergangenen Jahre, dass tatsächliche Bevölkerungsentwicklungen infolge unerwarteter exogener Ereignisse kurzfristig deutlich von prognostizierten Pfaden abweichen können.

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose kann die Entwicklung der Haushaltszahlen abgeleitet werden. Mit Blick auf eine quantitative Ableitung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Nürnberg ist dies die Grundlage für die **demographiebedingte Wohnungsnachfrage** (blaue Linie in Abbildung 8). Die **Prognose der Haushaltszahlen** weist für Nürnberg einen Anstieg von 6.740 Haushalten von 2024 bis 2033 aus (+2,3 %) und fällt damit verhältnismäßig etwas stärker aus als das reine Bevölkerungswachstum (+2,1 %). Maßgeblich hierfür ist der langfristige Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, der sich in einem hohen und weiter wachsenden Anteil von Einpersonenhaushalten sowie einem Rückgang größerer Haushalte widerspiegelt. Auch der Zuzug junger Erwachsener trägt zu dieser Entwicklung bei. Der aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultierende zusätzliche Bedarf von **6.900 Wohnungen wird als Zusatzbedarf** bezeichnet und ist in der Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) entsprechend ausgewiesen. [2]

Abbildung 7: Bevölkerungsprognose



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Die Differenz zwischen der Bevölkerung mit Hauptwohnung (31.12.2023) und der Bevölkerung, die der Vorausberechnung zugrunde liegt (01.01.2024), ergibt sich aus der Zahl der Schutzsuchenden an großen Adressen (50 Personen und mehr), die aufgrund ihrer besonderen Struktur nicht in die Vorausberechnung einfließen.

[2] Im Jahr 2024 kamen auf den erfassten Wohnungsbestand von 300.080 Wohnungen 293.100 rechnerisch ermittelte Haushalte. Da die Zahl der Haushalte keine im Meldewesen erfasste Größe, sondern das Produkt einer Haushaltegenerierung (über Informationen aus dem Melderegister) darstellt, wurde zur Berechnung des demographiebedingten Zusatzbedarfs an Wohnungen, die Zahl der zusätzlichen Haushalte (6.740) in dem Verhältnis Haushaltszahl zu Wohnungsbestand (Faktor 1,024) in Wohnungen (6.900) umgerechnet.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit im Zeitraum seit der letzten Wohnungsbedarfsermittlung in Nürnberg

		Bevölkerung	Neubau (Wohneinheiten)
Berechnete Werte / Prognose	2019-2024	10.910	11.750
Tatsächliche Werte	2019-2024	10.651	9.329
Differenz (Nachholbedarf)		259	2.421

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

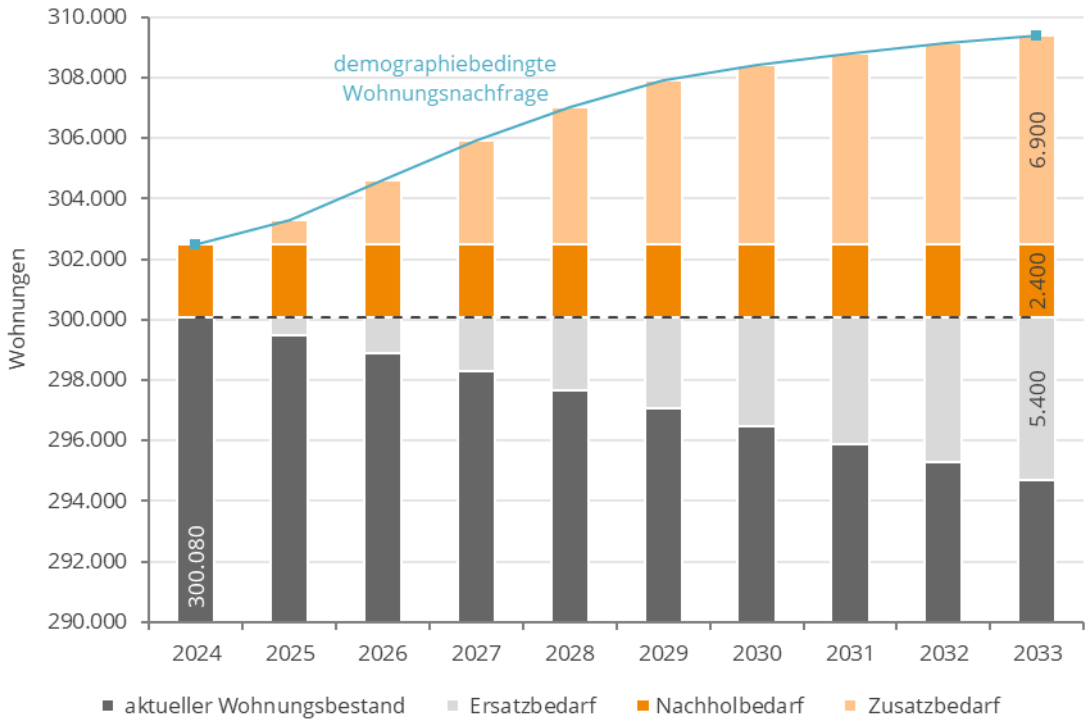
Neben dem demografisch bedingten Zusatzbedarf entsteht ein weiterer, struktureller Wohnraumbedarf aus der Entwicklung des bestehenden Wohnungsbestands. Wohnungen fallen fortlaufend durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung weg und müssen ersetzt werden, um den Bestand aufrechtzuerhalten. Für Nürnberg wird dieser **Ersatzbedarf mit rund 0,2 %** des Wohnungsbestands pro Jahr angesetzt, was bei einem Bestand von knapp 300.000 Wohnungen einem jährlichen Bedarf von etwa 600 Wohneinheiten entspricht. Von 2024 bis 2033 summiert sich dieser **Ersatzbedarf auf 5.400 Wohnungen**. Dieser Ersatzbedarf ist unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung und wird in der Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) gesondert ausgewiesen.

Als weiteren Bestandteil der Wohnungsbedarfsprognose wird ein **Nachholbedarf** berücksichtigt. Dieser beschreibt den Bedarf an Wohnungen, der erforderlich ist, um die ausgebliebene Bautätigkeit und damit einhergehende zusätzliche Marktanspannung der vergangenen Jahre zu kompensieren. Rechnerisch ergibt sich der Nachholbedarf aus dem Delta zwischen der letztmaligen Bedarfsberechnung in der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 und der tatsächlichen Bedarfs- und Angebotsentwicklung im Zeitraum von 2019 und 2024. Diese Entwicklungen sind in Tabelle 1 dargestellt und zeigen, dass die Bautätigkeit um rund 2.400 Wohnungen hinter dem prognostizierten Bedarf zurückgeblieben ist, während das Bevölkerungswachstum in fast exakt der Größenordnung erfolgte, in der es prognostiziert wurde. Dieser **Nachholbedarf von 2.400 Wohnungen** fließt als eigene Bedarfszahl in die Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) mit ein.

Insgesamt ergibt sich aus dem Zusammenspiel von (demographiebedingtem) Zusatzbedarf, Ersatzbedarf (durch Wohnungsabgänge) und den Nachholbedarf (durch unterbliebene Bautätigkeit) für Nürnberg ein **Wohnungsbedarf von rund 14.700 Wohnungen von 2025 bis 2033**. Dieser Bedarf entsteht nicht gleichverteilt im Betrachtungszeitraum. Die Prognosekurve der demographiebedingten Wohnungsnachfrage zeigt einen deutlich stärkeren Anstieg in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums. Auch der Nachholbedarf sollte, um die angestrebte Entspannung zeitnah herbeizuführen, möglichst zeitnah umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde der Neubaubedarf nochmals für die Zeiträume 2025 bis 2029 und 2030 bis 2033 gesondert ausgewiesen. In dem unmittelbar anstehenden Zeitraum **von 2025 bis 2029 besteht demnach ein Bedarf nach 10.840 neuen Wohnungen**. Dies entspricht einer Neubautätigkeit von rund 2.170 Wohnungen pro Jahr. Für den anschließenden Zeitraum von 2030 bis 2033 verbleiben entsprechend noch 3.860 Wohnungen bzw. 970 Wohnungen pro Jahr.

Vor diesem Hintergrund wird an dem seit 2016 bestehenden wohnungspolitischen **Ziel, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen**, weiterhin festgehalten. Dieses Ziel ist notwendig, um den laufenden Zusatz- und Ersatzbedarf zu decken, bestehende Unterdeckungen aus der Vergangenheit schrittweise abzubauen und einer weiteren Verschärfung der Wohnungsmarktsituation entgegenzuwirken.

Abbildung 8: Wohnungsbedarfsprognose für Nürnberg bis 2033



	bis 2029	bis 2033
Wohnungsbedarf insgesamt	307.920	309.380
Wohnungsbestand ohne Neubau (2024: 300.080)	297.080	294.680
Neubaubedarf	10.840	14.700
davon Ersatzbedarf	3.000	5.400
davon Nachholbedarf	2.400	2.400
davon Zusatzbedarf	5.440	6.900

	Zeitraum	
	2025-2029	2030-2033
Neubaubedarf in den Zeiträumen	10.840 *2.170 p.a.*	3.860 *970 p.a.*

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

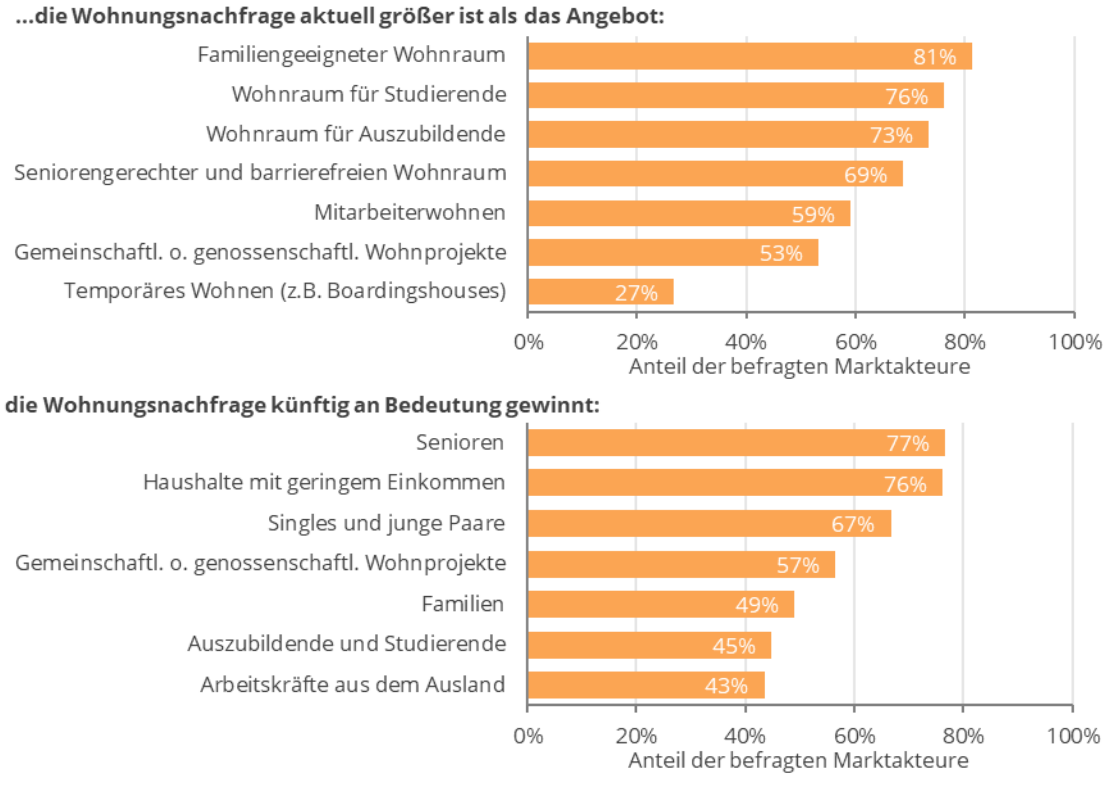
1.1.3 Qualitativer Wohnungsbedarf

Neben der quantitativen Frage, wie viele Wohnungen in Nürnberg benötigt werden, ist ebenso zu klären, welche Art von Wohnraum künftig nachgefragt wird. Die in Kapitel 1.1.2 dargestellte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigt, dass das prognostizierte Wachstum Nürnbergs vor allem auf Wanderungsgewinnen beruht. Insbesondere junge Erwachsene und kleinere Haushalte tragen zu diesem Anstieg bei. Entsprechend steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte weiter an, während größere Haushalte anteilig zurückgehen.

Diese Prognoseergebnisse sind nicht zuletzt durch die Wanderungsbewegungen der Vergangenheit zu begründen, da diese als Grundlage der Bevölkerungsprognose in dessen Berechnung einfließen. So zeigen auch die Wanderungsanalysen (vgl. Kapitel 1.1.1), dass insbesondere größere Haushalte – vor allem Familien mit Kindern – überdurchschnittlich häufig ins Umland ziehen. Diese Abwanderung steht im Zusammenhang mit mehreren Faktoren: dem Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach einem familiengerechten Wohnumfeld sowie nach Eigentumsbildung. In Nürnberg können diese Bedarfe – insbesondere in innenstadtnahen Lagen – häufig nicht oder nur zu hohen Kosten gedeckt werden.

Die Ergebnisse des regelmäßig vom Stab Wohnen durchgeführten Wohnungsmarktbarometers bestätigen diese Einschätzung, dass in Nürnberg insbesondere **größere Wohnungen mit familientauglichen Grundrissen fehlen**. Auf die Frage, in welchen Segmenten die Nachfrage das Angebot übersteigt, werden von den Marktakteuren familiengeeignete Wohnungen am häufigsten genannt, gefolgt von **Wohnraum für Studierende und Auszubildende sowie seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen** (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Einschätzung der Befragungsteilnehmer des Wohnungsmarktbarometers, für welche Nutzergruppen…



Quelle: Befragung des Stab Wohnens der Stadt Nürnberg (2025), n=48

Die Struktur der **Neubautätigkeit** wirkt dieser Entwicklung bisher nicht entgegen. In den vergangenen Jahren wurden im Geschosswohnungsbau überproportional **viele kleinere Wohnungen** errichtet, teilweise in Form von Ein- oder Zweizimmerwohnungen oder sogenannten Mikroapartments. Diese entsprechen der Nachfrage bestimmter Zielgruppen – etwa Studierenden, jungen Erwerbstätigen oder nur temporär in Nürnberg lebenden Haushalten – tragen jedoch nicht zur Deckung des Bedarfs größerer Haushalte bei. Die quantitative Ausweitung des Wohnungsbestands führt entsprechend nicht automatisch zu einer ausgewogenen Angebotsstruktur, wenn der Wohnungsmix einseitig bleibt.

Neben familiengeeignetem Wohnraum wird von den Marktakteuren vor allem für die Zukunft ein großer Bedarf an seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen gesehen (vgl. Abbildung 9). Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung – insbesondere der Alterung in bestimmten Quartieren, etwa in Einfamilienhausgebieten und Großwohnsiedlungen – gewinnt dieser Aspekt weiter an Bedeutung. Ein ausreichendes Angebot barrierearmer Neubauwohnungen sowie die Anpassung des Bestands sind daher wichtige Bausteine, um Wohnortwechsel innerhalb der Stadt zu ermöglichen und gleichzeitig große Einfamilienhäuser perspektivisch wieder für jüngere Haushalte verfügbar zu machen.

Aus der Zusammenschau ergibt sich, dass Nürnberg nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern vor allem einen ausgewogenen Wohnungsmix benötigt. Neben kleinen und mittleren Wohnungen für die wachsende Zahl an Einpersonenhaushalte sind insbesondere:

- größere, familientaugliche Wohnungen mit vier und mehr Zimmern,
- bezahlbare Angebote für Haushalte mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung,
- seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen

in ausreichendem Umfang erforderlich.

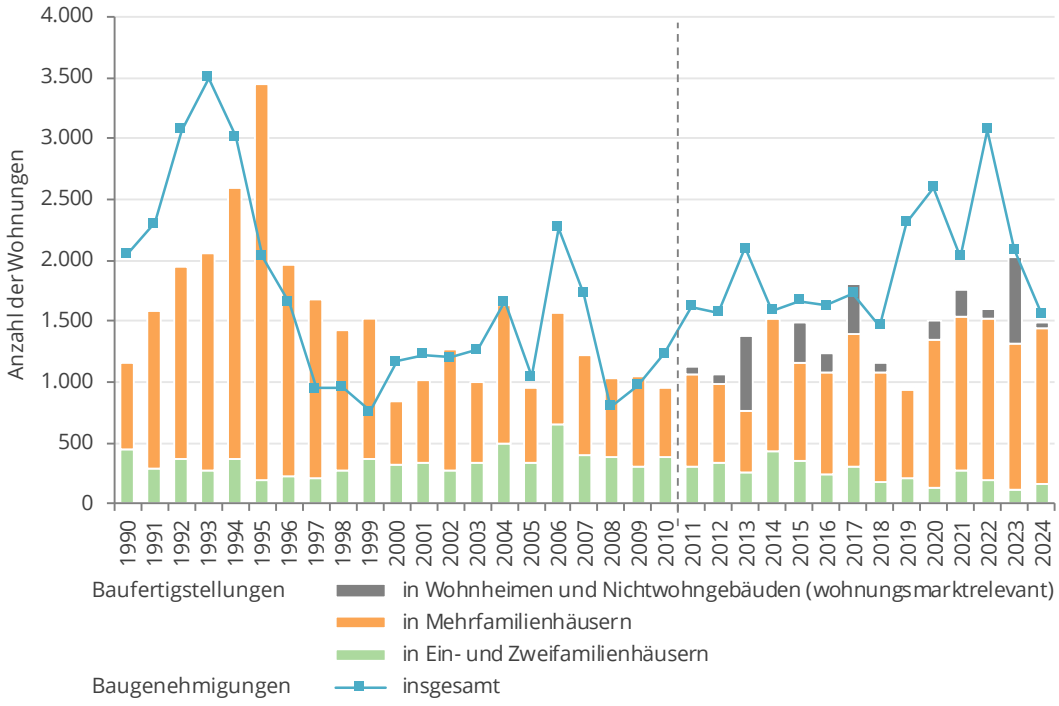
Ziel der städtischen Wohnungspolitik sollte es daher sein, einen **ausgewogenen Wohnungsmix bei der Planung neuer Quartiere** durch möglichst verbindliche Vorgaben zu sichern. So geschieht es aktuell beispielsweise im neuen Stadtquartier Lichtenreuth, in dem die Umsetzung familiengerechter Townhouses stadtplanerisch gesichert werden. Nur über solche Wege der Sicherung kann es gelingen, Familien langfristig in der Stadt zu halten, älteren Haushalten adäquate Wohnungsangebote zu machen und so die soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern. Der qualitative Wohnungsbedarf ergänzt damit die quantitative Bedarfsanalyse: Nicht allein die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen ist entscheidend, sondern auch deren Struktur, Größe und Ausstattungsqualität.

1.2 Wohnungsneubau

1.2.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

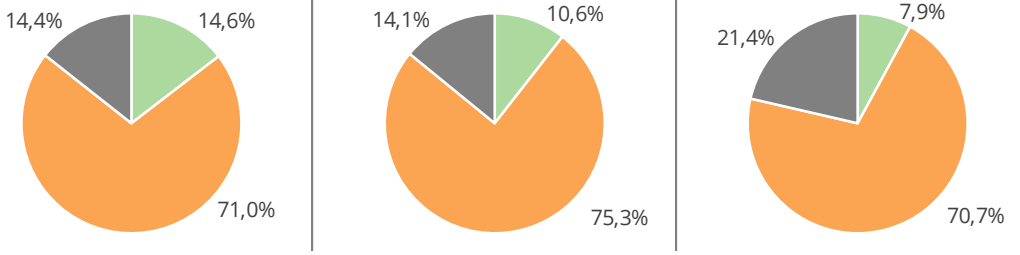
Die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg bewegt sich seit vielen Jahren auf einem Niveau, das hinter dem bestehenden Wohnraumbedarf zurückbleibt. Im langjährigen Mittel wurden **jährlich zwischen rund 1.000 und 1.500 wohnungsmarktrelevante Wohnungen fertiggestellt**. Das seit 2016 bestehende wohnungspolitische Ziel, etwa 2.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, konnte zwar 2023 einmalig erreicht werden, ist angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aber wieder in weitere Ferne gerückt..

Abbildung 10: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (Neubau)



Wohnungsmarktrelevante Baufertigstellungen (Neubau)

in den Jahren 2015-2024	in den Jahren 2020-2024	in den Jahren 2023/2024
15.024 WE	8.368 WE	3.520 WE
ø 1.502 WE pro Jahr	*ø 1.674 WE pro Jahr*	*ø 1.760 WE pro Jahr*



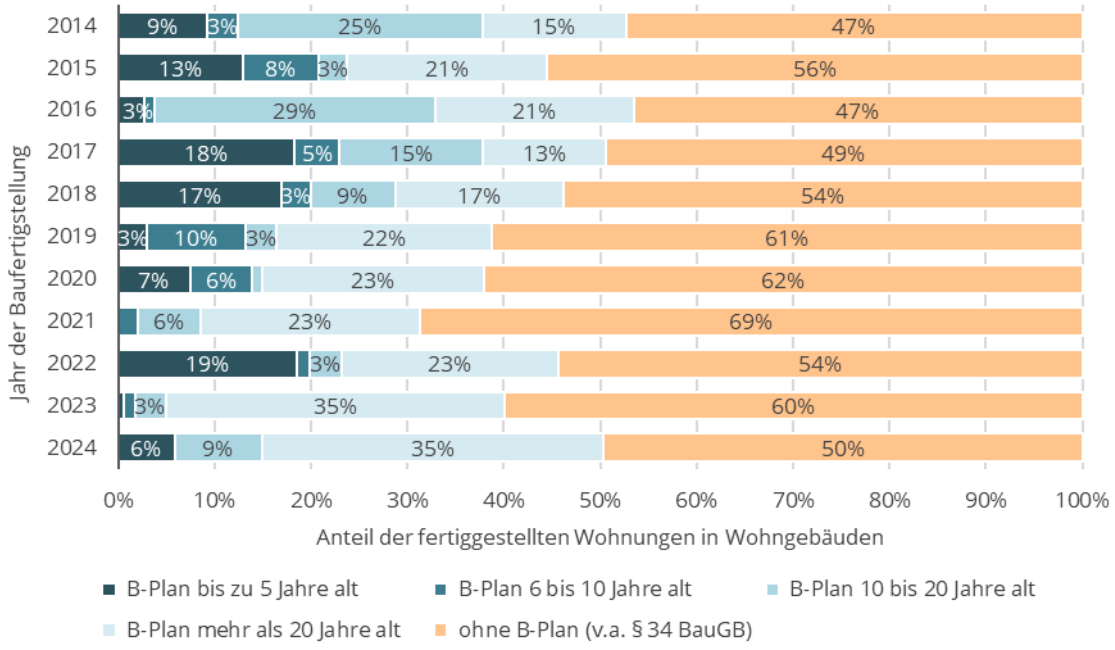
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Seit 2011 ist die Bautätigkeitsstatistik detaillierter auswertbar. Unter den fertiggestellten Wohnungen in den Wohnheimen und Anstaltsgebäuden können seit diesem Zeitpunkt alle wohnungsmarktrelevanten (z. B. Wohnungen in Studentenwohnheimen) von den nicht wohnungsmarktrelevanten (z. B. Plätze in Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünften oder Arbeiterwohnheimen) unterschieden werden.

Demgegenüber lag die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren teilweise deutlich höher. Dennoch zeigt sich, dass ein erheblicher Anteil der genehmigten Wohnungen nicht zeitnah realisiert wird. Die Differenz zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen hat sich weiter vergrößert und führt zu einem wachsenden **Bauüberhang**. Dieser verdeutlicht, dass die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben allein nicht ausreicht, um kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wenn andere Rahmenbedingungen – wie in den vergangenen Jahren insbesondere steigende Bau- und Finanzierungskosten – der Umsetzung entgegenwirken.

Ein differenzierter Blick auf die **Genehmigungsgrundlagen** zeigt, dass ein zunehmender Anteil des Wohnungsneubaus außerhalb neuer Bebauungspläne realisiert wird (Abbildung 11). Der Neubau auf Grundlage neu geschaffenen Planrechts spielt demgegenüber weiterhin eine untergeordnete Rolle. Diese Entwicklung weist darauf hin, dass die Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne zeitlich hinter dem Wohnraumbedarf zurückbleibt und der Wohnungsneubau in hohem Maße von Bestandsbaurechten, Nachverdichtungen und Einzelfallentscheidungen abhängt. Gleichzeitig sind es gerade Neubauvorhaben auf Basis neuer Bebauungspläne, bei denen die Stadt weitergehende wohnungspolitische Zielsetzungen – etwa im geförderten Wohnungsbau oder bei der Schaffung sozialer und grüner Infrastruktur – verbindlich verankern kann.

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten über 200.000 Einwohnern liegt Nürnberg mit seiner **Bautätigkeit** im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung **im Mittelfeld** (Abbildung 12). Zwar wurden im Vergleich zu einigen Städten mit ähnlich dynamischer Bevölkerungsentwicklung relativ viele Wohnungen errichtet, dennoch reicht dieses Niveau nicht aus, um die bestehende Anspannung des Wohnungsmarktes nachhaltig zu reduzieren. Städte, die bereits seit längerem keine nennenswerten Leerstandsreserven mehr aufweisen (z.B. München, Münster, Frankfurt), erzielen deutlich höhere Neubauquoten, um ihre Wachstumsdynamik abzufedern.

Abbildung 11: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

Abbildung 12: Verhältnis von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in deutschen Städten über 200.000 Einwohnern



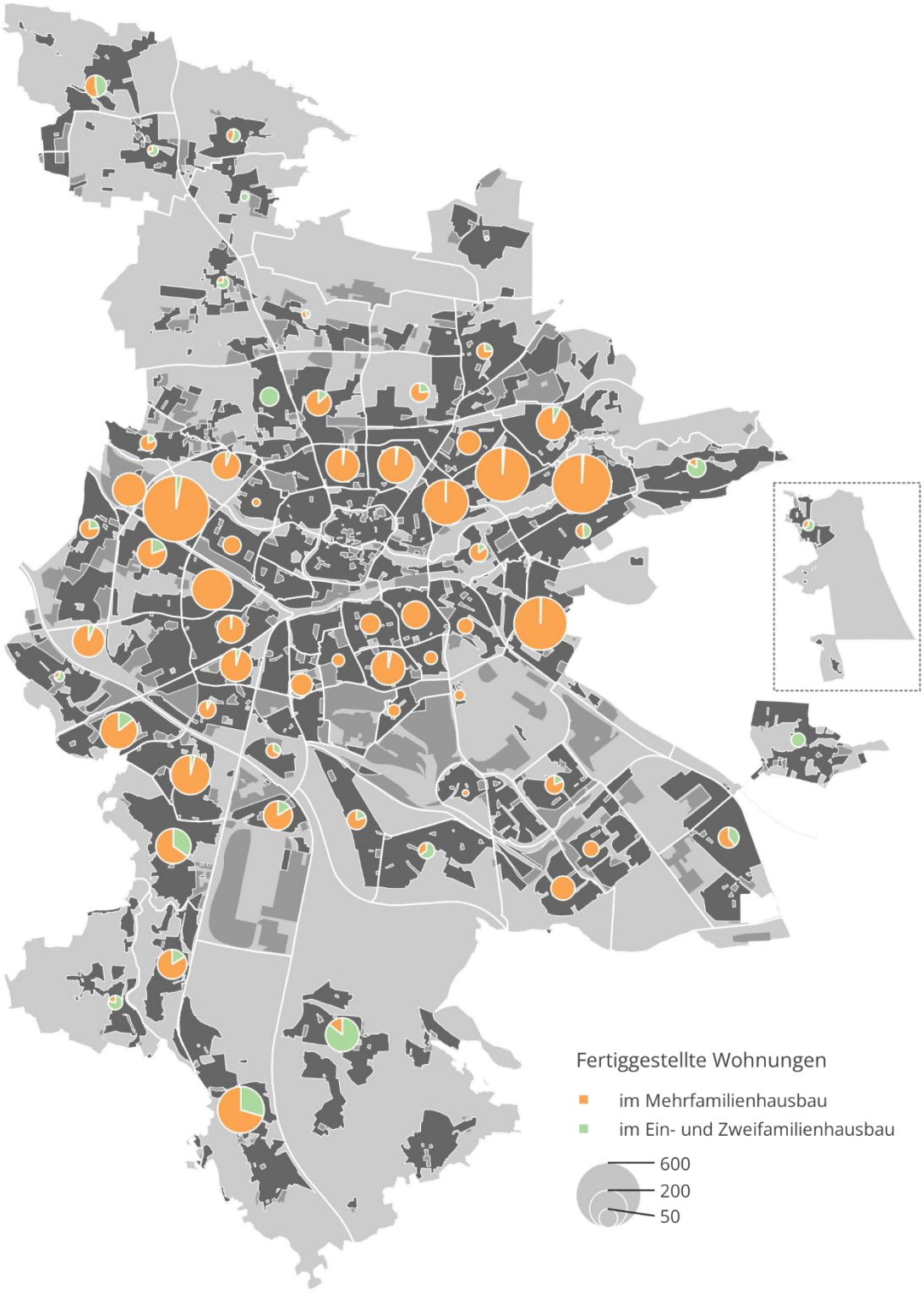
Darstellung: Quaestio; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Der überwiegende Teil der Neubautätigkeit entfällt weiterhin auf den **Mehrfamilienhausbau**, insbesondere in innerstädtischen Lagen und am Innenstadtrand (siehe Abbildung 13). Ein- und Zweifamilienhäuser machen nur einen geringen Anteil der neu errichteten Wohnungen aus und werden nahezu ausschließlich in randstädtischen Quartieren realisiert. Diese Struktur entspricht der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet.

Ergänzend zur Betrachtung der realisierten Bautätigkeit erlaubt die Analyse der zum Stichtag 31.12.2024 **im Bau befindlichen Wohnungen** eine Einschätzung der kurzfristig zu erwartenden Angebotsentwicklung (Abbildung 14). Der Wohnungsneubau konzentriert sich dabei räumlich auf wenige statistische Bezirke und auf einzelne größere Vorhaben, die einen maßgeblichen Anteil an den im Bau befindlichen Wohnungen stellen. Diese projektbezogene Struktur führt dazu, dass die jährlichen Fertigstellungszahlen in hohem Maße von der Umsetzung einzelner Großprojekte abhängen und entsprechend schwanken können.

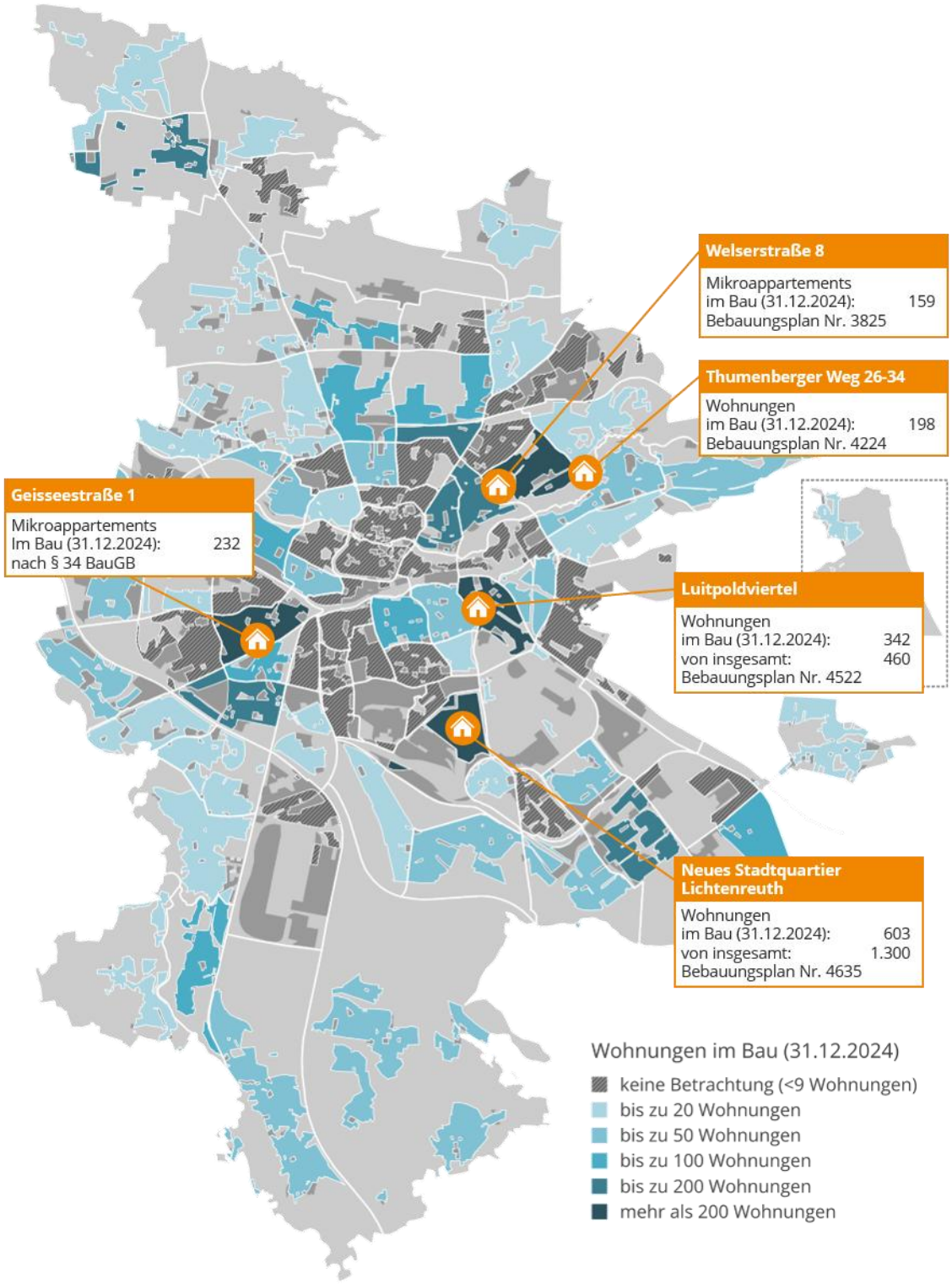
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg trotz einzelner positiver Impulse weiterhin hinter dem erforderlichen Umfang zurückbleibt. Die Kombination aus unzureichenden Fertigstellungen, einem wachsenden Bauüberhang und der geringen Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne ist ein wesentlicher Faktor für die anhaltende Anspannung des Wohnungsmarktes und unterstreicht die Bedeutung einer langfristig gesicherten städtischen Wohnungspolitik.

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsneubaus von 2020 bis 2024



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 14: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2024 im Bau befindlichen Wohnungen mit ausgewählten Neubauvorhaben



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

1.2.2 Wohnbauflächenpotenziale

Die Verfügbarkeit geeigneter Wohnbauflächen stellt eine zentrale Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsneubaus in Nürnberg dar. Auf Grundlage der aktuellen **Erhebungen des Stadtplanungsamts** können im Stadtgebiet weiterhin relevante Wohnbauflächenpotenziale identifiziert werden, die grundsätzlich geeignet sind, einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des langfristigen Wohnraumbedarfs zu leisten (Abbildung 15).

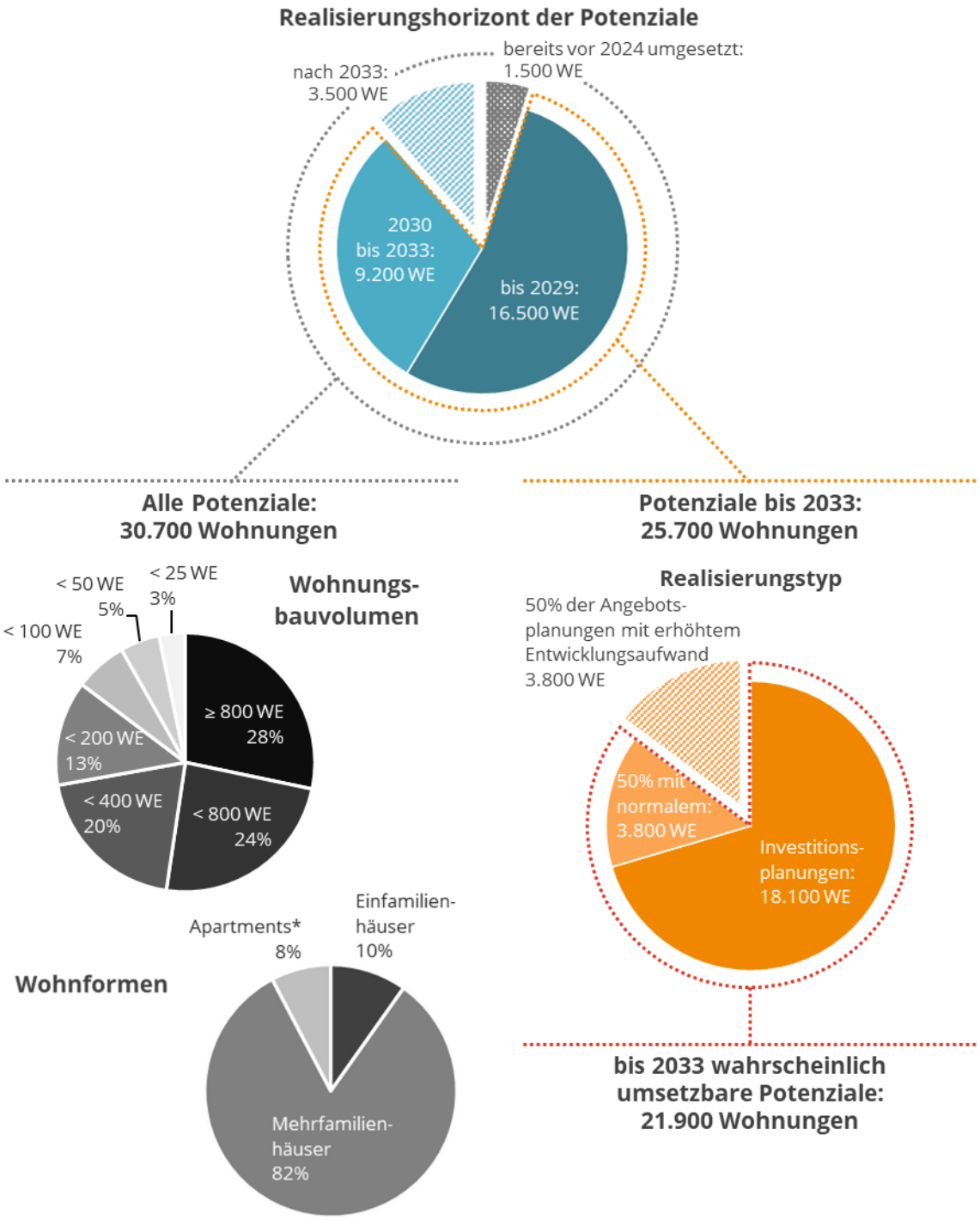
Das Wohnungsbaupotenzial lässt sich nach dem jeweiligen **Realisierungshorizont** differenzieren. Bis zum Jahr 2029 könnten Flächen für rund 16.500 Wohneinheiten realisiert werden, bis 2033 kommen weitere rund 9.200 Wohneinheiten hinzu. Das insgesamt **bis 2033 ausgewiesene Potenzial von rund 25.700 Wohneinheiten** kann zudem nach dem Realisierungstyp unterschieden werden. Rund 18.100 Wohneinheiten entfallen auf Investitionsplanungen, die von Vorhabenträgern vorangetrieben werden und bei denen grundsätzlich von einer Umsetzung ausgegangen wird. Angebotsplanungen, die städtisch initiiert sind, werden zunächst nur zu 50 % berücksichtigt (rund 3.800 Wohneinheiten), da ihre vollständige Umsetzung einen erhöhten Entwicklungsaufwand und entsprechende Ressourcen erfordert.

Grundsätzlich reichen die von der Stadtplanung als bis 2033 wahrscheinlich umsetzbar eingestuften Wohnbauflächenpotenziale rechnerisch aus, um den prognostizierten Wohnraumbedarf zu decken. **Ihre tatsächliche Aktivierung ist jedoch mit erheblichen Herausforderungen verbunden.** Neben planerischen Anforderungen spielen insbesondere Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie die Verfügbarkeit technischer und sozialer Infrastruktur eine zentrale Rolle. In der Diskussion zu den Wohnbauflächenpotenzialen wurde deutlich, dass sich die Anforderungen an eine den Neubau fördernde Wohnungspolitik verschoben haben. Während bis vor wenigen Jahren vor allem die Identifizierung und Mobilisierung geeigneter Flächen den zentralen Engpass darstellte, rückt zunehmend die bauliche Umsetzung geplanter Vorhaben in den Fokus. Angesichts gestiegener Bau- und Finanzierungskosten kann nicht mehr selbstverständlich davon ausgegangen werden, dass alle projektierten Wohnungsbauvorhaben realisiert werden. Hinzu kommt, dass ein Teil der heutigen Wohnbauflächenpotenziale in aus Marktsicht weniger attraktiven Lagen liegt als frühere Entwicklungsstandorte.

Die Struktur der erfassten Wohnbauflächenpotenziale knüpft an die Bautätigkeit der vergangenen Jahre an. Der überwiegende Teil der potenziellen Wohnungen soll im **Mehrfamilienhausbau** entstehen, während Ein- und Zweifamilienhäuser nur einen untergeordneten Anteil einnehmen. Innerhalb des Mehrfamilienhaussegments entfällt ein kleinerer Teil der Potenziale auf Vorhaben mit einem hohen Anteil kleinerer Wohnungen, die in der Abbildung gesondert als Apartments ausgewiesen sind. Die kleinräumige Betrachtung zeigt zudem, dass sich über 70 % der potenziellen Wohneinheiten auf **große Projekte mit jeweils mehr als 400 Wohneinheiten** konzentrieren (Abbildung 15). Die Realisierung der **erfassten Wohnbauflächenpotenziale** ist damit in hohem Maße von einzelnen größeren Entwicklungsprojekten abhängig. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass kleinere Projekte, etwa im Rahmen von **Nachverdichtung oder Abriss und Neubau**, schlechter prognostiziert werden können. In der Vergangenheit erfolgte jedoch auch ein **großer Teil der Neubautätigkeit** auf solchen Flächen (nach § 34 BauGB oder auf Grundlage älterer Bebauungspläne).

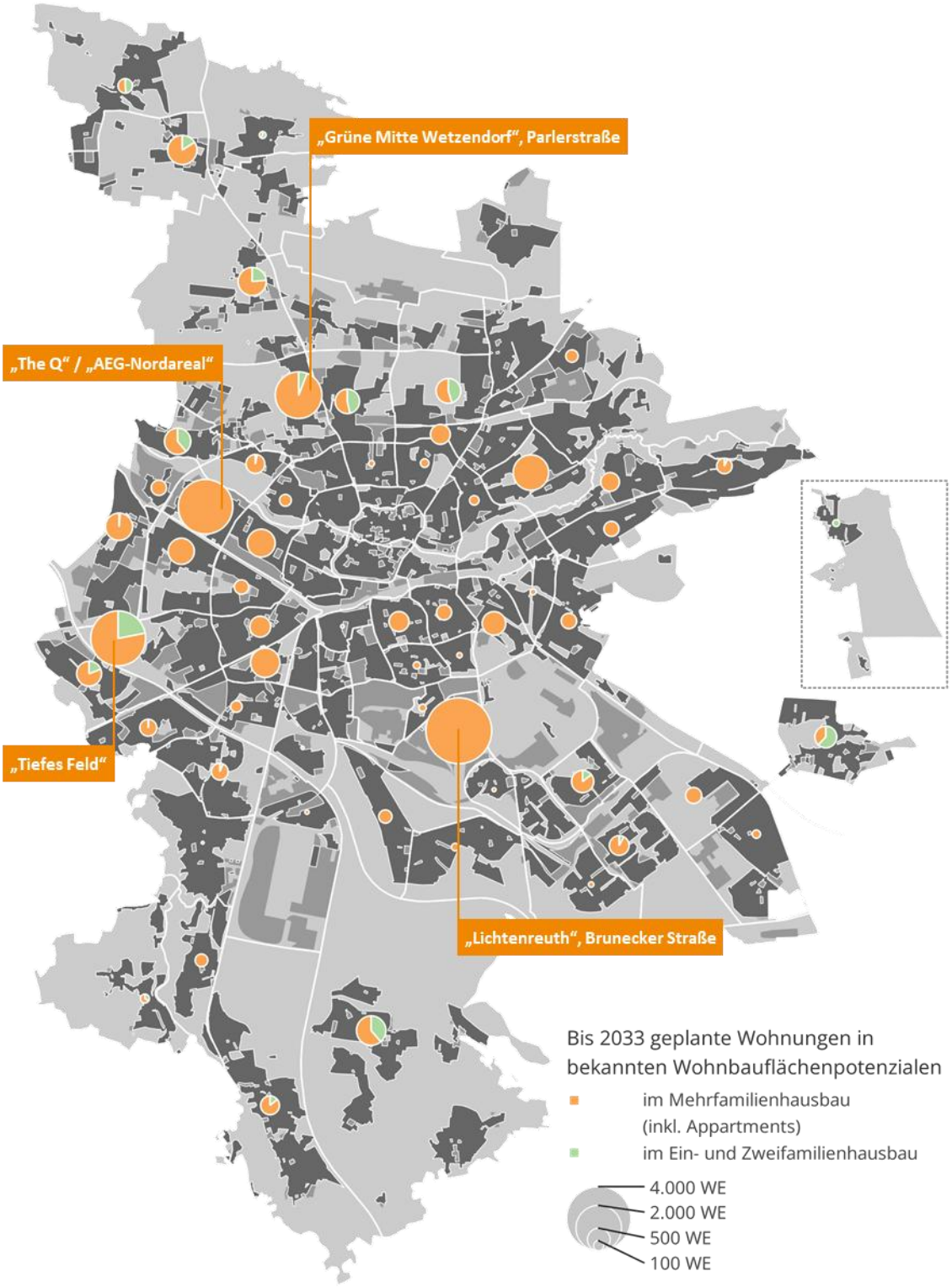
Insgesamt zeigen die Auswertungen, dass die Wohnbauflächenpotenziale in Nürnberg eine wichtige Grundlage für die langfristige Wohnungsbauentwicklung bilden. Zugleich wird deutlich, dass ihre Wirksamkeit maßgeblich davon abhängt, in welchem Umfang und mit welcher zeitlichen Kontinuität es gelingt, diese Potenziale zu sichern, weiterzuentwickeln und tatsächlich zur Umsetzung zu bringen.

Abbildung 15: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2033 geplanten/ prognostizierten Wohneinheiten



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Stadtplanungsamt Nürnberg
* Innerhalb der Mehrfamilienhäuser wurden Wohnungsbauvorhaben unterschieden, in denen bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt ist, dass (fast) ausschließlich Kleinstwohnungen (< 45 m²) umgesetzt werden. Diese werden als Apartments geführt. Auch in den Potenzialflächen für Mehrfamilienhäusern können solche Kleinstwohnungen umgesetzt werden, sind jedoch bisher noch nicht bekannt.
Hinweis: Die Aufteilung der Wohnungsbaupotenziale für den Zeitraum 2024-2033 ist in den Datengrundlagen des Stadtplanungsamts nicht unmittelbar enthalten. Für die vorliegende Auswertung wurden die einzelnen Potenziale daher hinsichtlich der prognostizierten Fertigstellungen bis 2033 ausgewertet und mit den Gesamtpotenzialen abgeglichen. Aus der Differenz ergeben sich die Kategorien "bereits vor 2024 umgesetzt" bzw. "nach 2033".

Abbildung 16: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2033



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

1.3 Zwischenfazit

Die Auswertungen zur Wohnungsnachfrage zeigen, dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Nürnberg auch weiterhin hoch bleibt. Die Bevölkerungsprognose weist bis 2033 ein weiteres Wachstum aus, während die Zahl der Haushalte aufgrund langfristiger struktureller Veränderungen nochmals etwas stärker zunimmt als die Einwohnerzahl. Neben diesem Zusatzbedarf entsteht durch die Dynamik des Wohnungsbestands (Wohnungsabgänge) ein kontinuierlicher Ersatzbedarf, sowie ein Nachholbedarf, der sich aus dem nicht-realisierten Wohnungsneubau der vergangenen Jahre ergibt. Zusammengenommen ergibt sich daraus vor allem für die nächsten fünf Jahre ein **hoher Wohnraumbedarf**.

Dem rechnerisch ermittelten Bedarf steht eine Wohnungsbautätigkeit gegenüber, die seit mehreren Jahren deutlich unter dem erforderlichen Niveau liegt. Trotz teilweise hoher Genehmigungszahlen konnten die jährlichen Fertigstellungen das wohnungspolitische Ziel, rund 2.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, einzig im Jahr 2023 einmalig erreicht werden. Der **wachsende Bauüberhang** verdeutlicht, dass die Umsetzung genehmigter Vorhaben maßgeblich von wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen abhängt.

Auch die projektbezogene Struktur des Wohnungsneubaus trägt dazu bei, dass die Bautätigkeit schwankt und der notwendige Umfang nicht kontinuierlich erreicht wird. Die Bautätigkeit konzentriert sich auf größere Vorhaben, wodurch einzelne Projekte einen erheblichen Einfluss auf die jährlichen Fertigstellungszahlen haben. Im Städtevergleich liegt Nürnberg mit seiner Bautätigkeit im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung im Mittelfeld, ohne dass dieses Niveau ausreicht, um die bestehende Marktanspannung spürbar zu mildern.

Die Analyse der Wohnbauflächenpotenziale zeigt, dass im Stadtgebiet grundsätzlich ausreichend Flächen vorhanden sind, um den ermittelten Wohnraumbedarf rechnerisch zu decken. Ihre tatsächliche Wirksamkeit hängt jedoch von der zeitlichen **Aktivierung und der kontinuierlichen Umsetzung der Potenziale** ab. Ausgewiesene Flächenpotenziale allein führen nicht automatisch zu Fertigstellungen, sondern müssen über längere Zeiträume entwickelt und umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund bestätigt sich die seit 2016 verfolgte wohnungspolitische Zielgröße, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu errichten, als weiterhin sachlich begründete Orientierungsgröße. Nur bei einer dauerhaft an diesem Ziel ausgerichteten Neubautätigkeit können sowohl der laufende Zusatz- und Ersatzbedarf gedeckt als auch bestehende Unterdeckungen schrittweise abgebaut werden. Das **Ziel von rund 2.000 Wohneinheiten pro Jahr** bildet damit weiterhin den notwendigen Maßstab für die Entwicklung des Wohnungsneubaus in Nürnberg.

2 Attraktives und innovatives Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Nürnberg bildet die zentrale Angebotsbasis des Wohnungsmarktes und prägt in hohem Maße die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Zum Stichtag 31.12.2024 umfasste der Wohnungsbestand **rund 300.000 Wohneinheiten**.

Zur regelmäßigen Auswertung des Wohnungsbestands greift die Wohnungsmarktbeobachtung auf die Statistische Gebäudedatei der Stadt Nürnberg zurück. Die entsprechenden Ergebnisse finden sich im folgenden Kapitel 2.1.1. In der aktuellen Ausgabe konnte zudem auf die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) zurückgegriffen werden, die im Rahmen des Zensus 2022 erhoben wurden. Im Gegensatz zu den schnell überholten Zahlen der Volkszählung, haben die Ergebnisse der GWZ durch die sehr langsamen Verschiebungen im gesamtstädtischen Wohnungsbestand eine längerfristige Aussagekraft. [3] Vor allem die Aussagen zur Eigentümerstruktur bieten dabei eine Ergänzung zu den bestehenden Auswertungen. Sie finden sich in Kapitel 2.1.2.

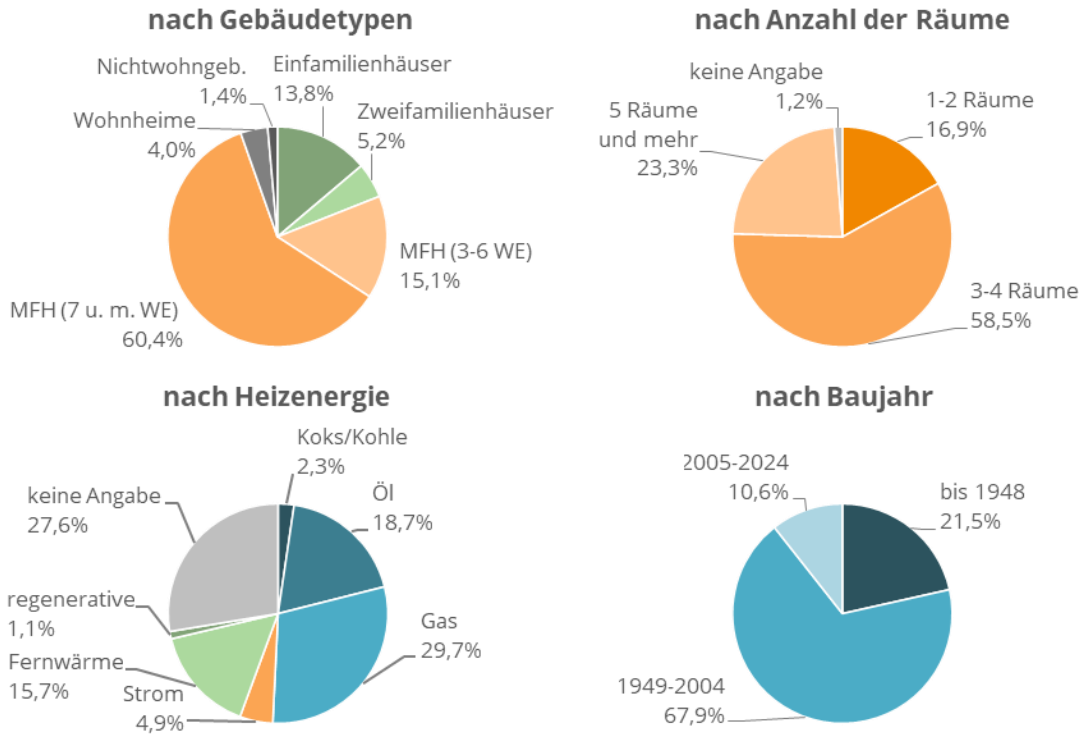
2.1.1 Struktur des Wohnungsbestands

Hinsichtlich der Gebäudetypen wird der Nürnberger **Wohnungsbestand deutlich vom Mehrfamilienhausbau geprägt** (Abbildung 17). Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, insbesondere in Gebäuden mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten. Ein- und Zweifamilienhäuser stellen demgegenüber einen deutlich geringeren Anteil am Gesamtbestand dar. Diese Struktur ist Ausdruck der historischen Stadtentwicklung Nürnbergs sowie der seit vielen Jahren verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, den Wohnungsneubau überwiegend im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Auch die Verteilung der **Wohnungsgrößen** zeigt eine klare Schwerpunktsetzung. Der größte Teil der Wohnungen verfügt über drei oder vier Wohnräume. Die kleinräumige Betrachtung des Wohnungsbestands zeigt deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Quartierstypen (Abbildungen 18). Während innerstädtische Bereiche durch einen hohen Anteil kleiner Wohnungen gekennzeichnet sind, weisen randstädtische Quartiere einen höheren Anteil größerer Wohnungen sowie einen stärkeren Bezug zu Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Diese räumlichen Unterschiede stehen in engem Zusammenhang mit den jeweiligen Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen und prägen die wohnungsmarktliche Situation in den einzelnen Teilräumen Nürnbergs.

[3] Da die Ergebnisse des Zensus 2022 zur Bevölkerung inzwischen nicht mehr aktuell sind und auch methodisch und qualitativ Schwierigkeiten in der Vergleichbarkeit mit den ansonsten in der Wohnungsmarktbeobachtung verwendeten Zahlen aus der städtischen Einwohnerstatistik birgt, wurde auf eine weitergehende Verwendung von Zahlen aus dem Zensus verzichtet.

Abbildung 17: Struktur des Nürnberger Wohnungsbestands 2024

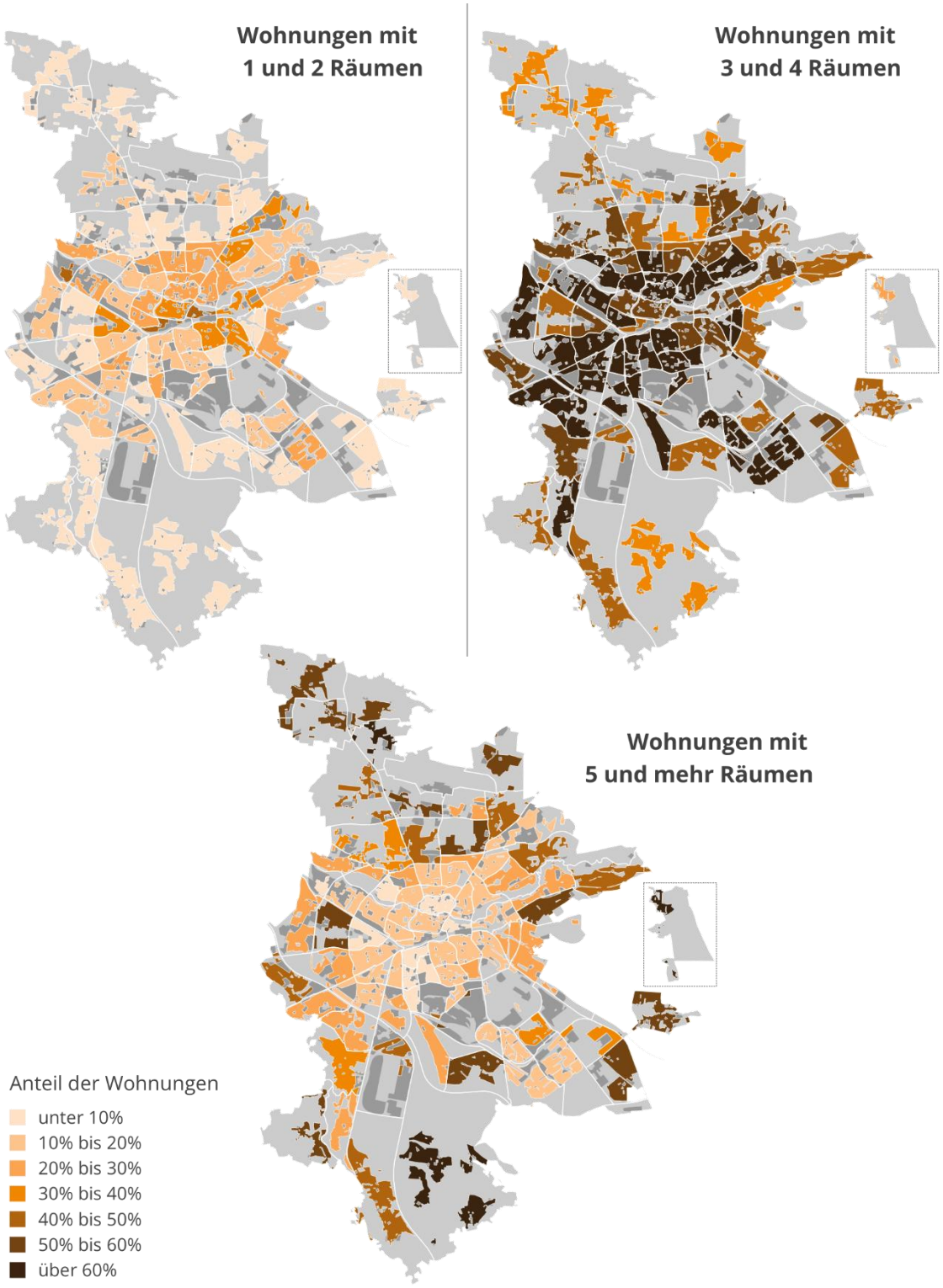


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Ein weiterer prägender Aspekt des Wohnungsbestands ist dessen **Baualtersstruktur**. Ein erheblicher Teil der Wohnungen wurde in der Zeit zwischen dem Ende des Zweiten Weltkriegs und den 1980er-Jahren errichtet. Diese Bauphase prägt bis heute große Teile des Wohnungsbestands, insbesondere in den Großwohnsiedlungen und den Quartieren am Innenstadtrand (siehe Abbildung 19, z.B. 32/33/36/37 Langwasser, 35 Altenfurt Nord, 51 Röthenbach West). Der Anteil jüngerer Wohnungen aus den vergangenen zwei Jahrzehnten ist demgegenüber vergleichsweise gering, wenngleich er durch die Neubautätigkeit der letzten Jahre kontinuierlich zunimmt. Besonders hoch sind die Anteile neben den Konversionsgebieten Katzwanger Straße (42) und Rangierbahnhof (41) beispielsweise in der Marienvorstadt (02) oder Großreuth (60). Altbauwohnungen aus der Zeit vor 1949 stellen weiterhin einen bedeutenden Bestandteil des Bestands dar und konzentrieren sich vor allem in innerstädtischen Quartieren (höchste Anteile in 22 Bärenschanze, 04 Gostenhof und 12 Guntherstraße).

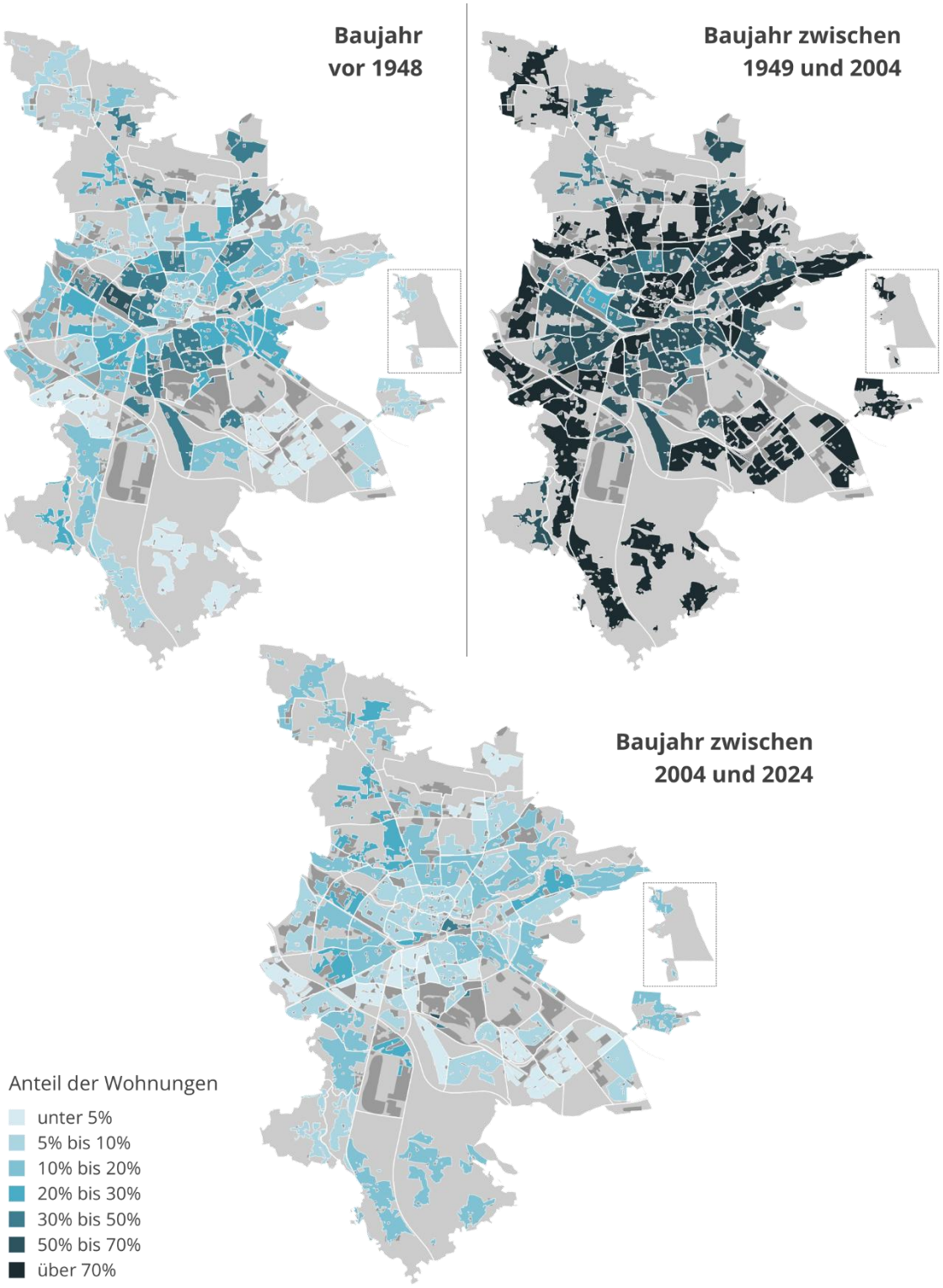
Insgesamt zeigt sich, dass die Struktur des Nürnberger Wohnungsbestands über die Jahre hinweg weitgehend stabil geblieben ist. Veränderungen vollziehen sich überwiegend graduell und werden maßgeblich durch die Neubautätigkeit beeinflusst. Gleichzeitig wird deutlich, dass die bestehende Angebotsstruktur nicht in allen Segmenten mit der Nachfrageentwicklung Schritt hält, insbesondere im Hinblick auf größere Wohnungen für Familien sowie auf die Anpassungsfähigkeit des Bestands an sich verändernde demografische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen.

Abbildung 18: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands 2024 nach Anzahl der Räume



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 19: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands 2024 nach Baujahr der Gebäude



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

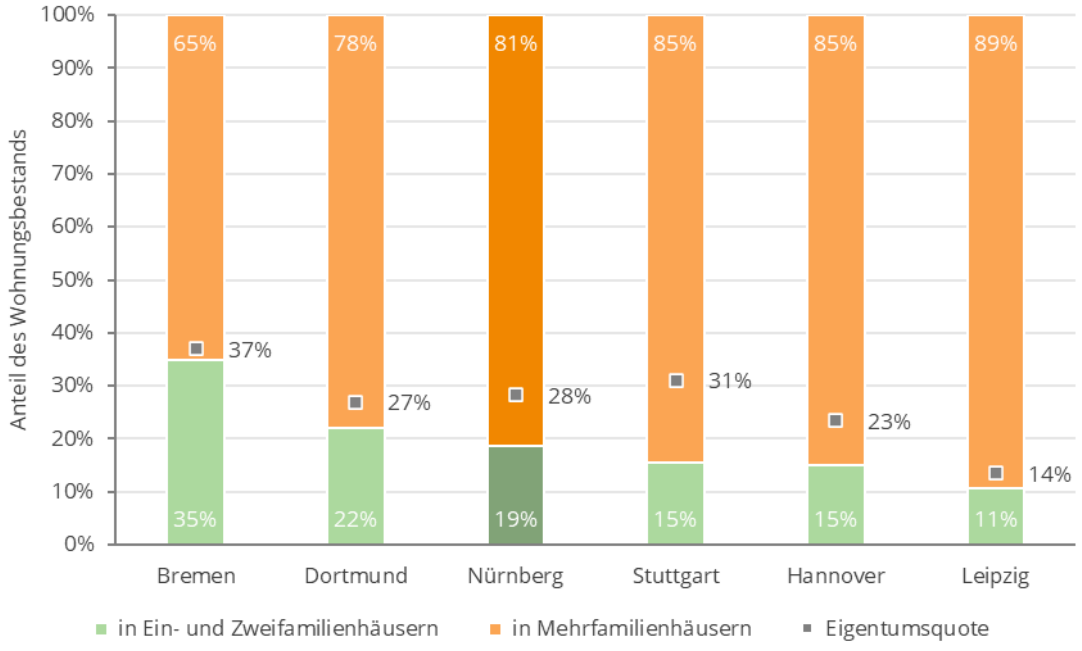
2.1.2 Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands (GWZ 2022)

Mit den Ergebnissen der **Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022** liegt erstmals seit längerer Zeit wieder eine belastbare Datengrundlage zur **Eigentümerstruktur** des Wohnungsbestands in Nürnberg vor. Die Betrachtung der Eigentumsverhältnisse ergänzt die Analyse des Wohnungsbestands um eine wichtige strukturelle Dimension, da sie Rückschlüsse auf die Angebotsform, die Funktionsweise des Wohnungsmarktes sowie die Rolle unterschiedlicher Akteursgruppen zulässt.

Im **Städtevergleich** weist Nürnberg eine Eigentumsquote auf, die im Mittelfeld deutscher Großstädte liegt (Abbildung 20). Diese Position steht in engem Zusammenhang mit der baulichen Struktur des Wohnungsbestands. Grundsätzlich zeigt sich eine klare Korrelation zwischen der Eigentumsquote und dem Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand. Städte mit einem hohen Anteil dieser Gebäudetypen weisen in der Regel auch eine deutlich höhere Eigentumsquote auf, während stark vom Geschosswohnungsbau geprägte Großstädte entsprechend niedrigere Eigentumsquoten verzeichnen.

Die unterschiedlichen **Eigentumsquoten** sind dabei weniger Ausdruck aktueller wohnungsmarktpolitischer Entwicklungen als vielmehr Ergebnis historischer und baugeschichtlicher Rahmenbedingungen. Städte wie Bremen, deren Siedlungsentwicklung in weiten Teilen durch kleinteilige Wohnformen oder frühere Phasen des Eigenheimbaus geprägt wurde, weisen bis heute vergleichsweise hohe Eigentumsquoten auf. Nürnberg hingegen ist historisch durch eine stärkere Ausrichtung auf den Mietwohnungsbau im Mehrfamilienhaus geprägt, insbesondere infolge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg, der Entwicklung großer Wohnsiedlungen in der Nachkriegszeit sowie der städtebaulichen Schwerpunktsetzung auf den Geschosswohnungsbau. Die im Städtevergleich mittlere Eigentumsquote Nürnbergs spiegelt diese langfristigen strukturellen Unterschiede wider.

Abbildung 20: Städtevergleich zum Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und zur Eigentumsquote (Zensus 2022)



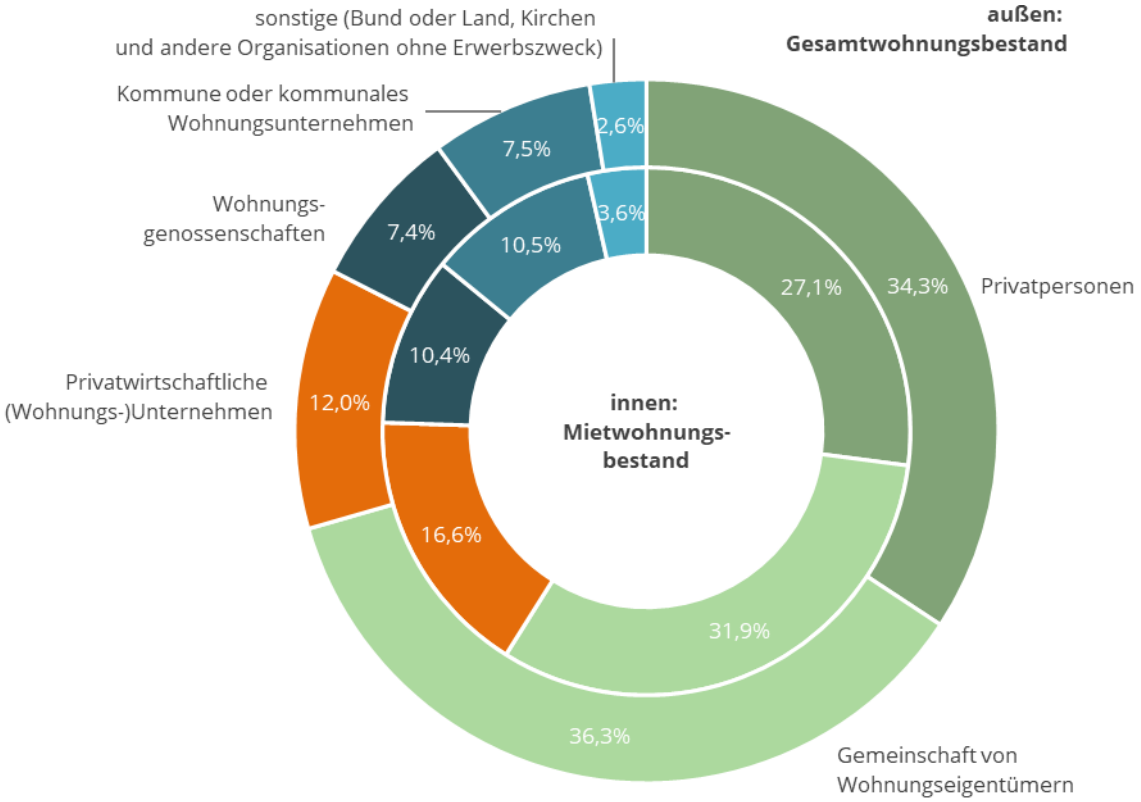
Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

Innerhalb des Nürnberger Wohnungsbestands ist der Mietwohnungsanteil entsprechend hoch (Abbildung 21). Die Eigentümerstruktur der vermieteten Wohnungen ist dabei stark durch Privateigentümer geprägt. Hierzu zählen sowohl Einzeleigentümer als auch Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. **Private Eigentümer** stellen damit auch im Mietwohnungssegment die mit Abstand **größte Eigentümergruppe** und prägen maßgeblich das Angebot an Mietwohnungen im Stadtgebiet.

Daneben nimmt das **gemeinwohlorientierte Segment** eine bedeutende Rolle ein. Rund ein Fünftel der Mietwohnungen in Nürnberg wird von Akteuren bewirtschaftet, die als gemeinwohlorientiert eingeordnet werden können.[4] Hierzu zählen insbesondere das kommunale Wohnungsunternehmen wbg sowie die Wohnungsbaugenossenschaften. Diese Akteure verfolgen in der Regel langfristige Bewirtschaftungsstrategien und leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsangebots, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment.

Insgesamt zeigt sich, dass die Eigentümerstruktur des Nürnberger Wohnungsbestands durch eine Kombination aus einem hohen Anteil privater Eigentümer und einem vergleichsweise starken gemeinwohlorientierten Segment gekennzeichnet ist. Die im Städtevergleich mittlere Eigentumsquote ist dabei weniger Ergebnis kurzfristiger Entwicklungen als Ausdruck der historisch gewachsenen Bau- und Siedlungsstruktur Nürnbergs und bildet eine zentrale Rahmenbedingung für die Funktionsweise des lokalen Wohnungsmarktes.

Abbildung 21: Eigentümerstruktur des Nürnberger Wohnungsbestands (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

[4] Die Einordnung zu einem der Eigentümertypen erfolgte im Rahmen der GWZ durch die Selbstzuschreibung der ausfüllenden Eigentümer. Bei einigen der Nürnberger Akteure (z.B. als GmbH firmierten kirchlichen Unternehmen) ist deshalb nicht eindeutig, wo diese zugeordnet wurden.

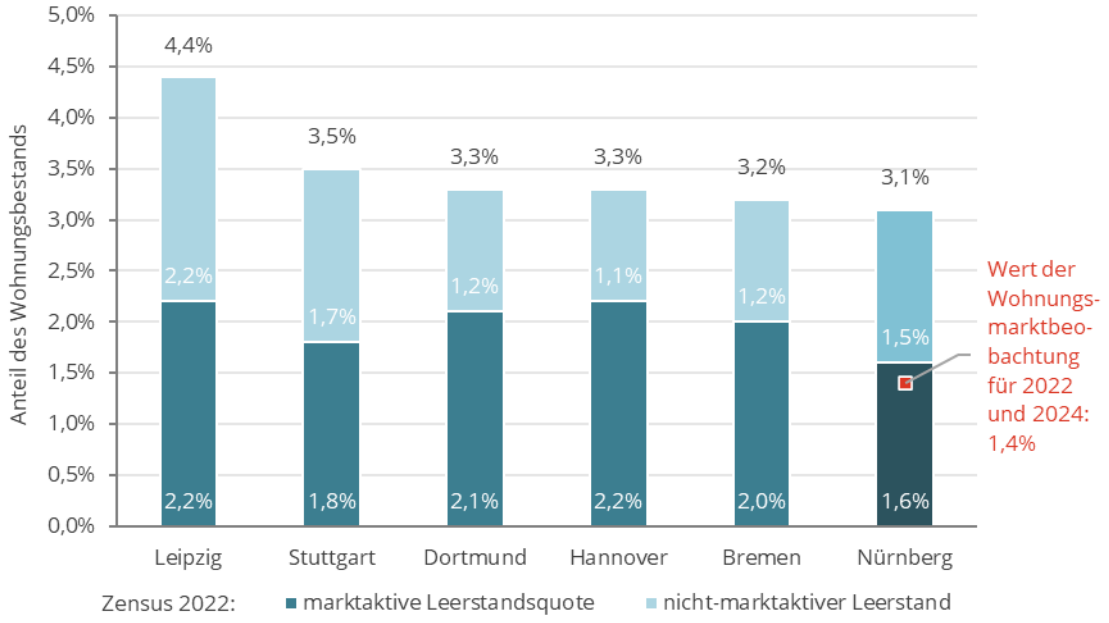
2.1.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist ein zentraler Indikator für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass ein gewisser marktaktiver Leerstand notwendig ist, um als **Fluktuationsreserve** ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser Teil des Leerstands ist auf das übliche Umzugsgeschehen und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Häufig wird hierfür ein Anteil **von rund 2 bis 3 %** des Wohnungsbestands als Orientierungsgröße genannt, was für Nürnberg einer Größenordnung von 6.000 bis 9.000 Wohnungen entspräche. Liegt der Leerstand dauerhaft deutlich unterhalb dieses Niveaus, erschwert dies Umzüge, verzögert Wohnungswechsel und verstärkt Angebotsengpässe.

Die Analyse des Wohnungsleerstands ist jedoch mit erheblichen methodischen Herausforderungen verbunden. In Deutschland existiert keine standardisierte, regelmäßig durchgeführte amtliche Leerstandserfassung. Mit dem **Zensus 2022** liegen erstmals wieder detailliertere und differenzierte Daten zum Wohnungsleerstand vor. So wird in der Erhebung zwischen marktaktivem und nicht-marktaktivem Leerstand unterschieden. Der **marktaktive Leerstand** umfasst ausschließlich jene Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt unmittelbar zur Verfügung stehen und stellt damit den entscheidenden Indikator für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes dar. In Nürnberg lag dieser **Anteil im Jahr 2022 bei 1,6 %** bzw. rund 4.600 Wohnungen und damit deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve (Abbildung 22).

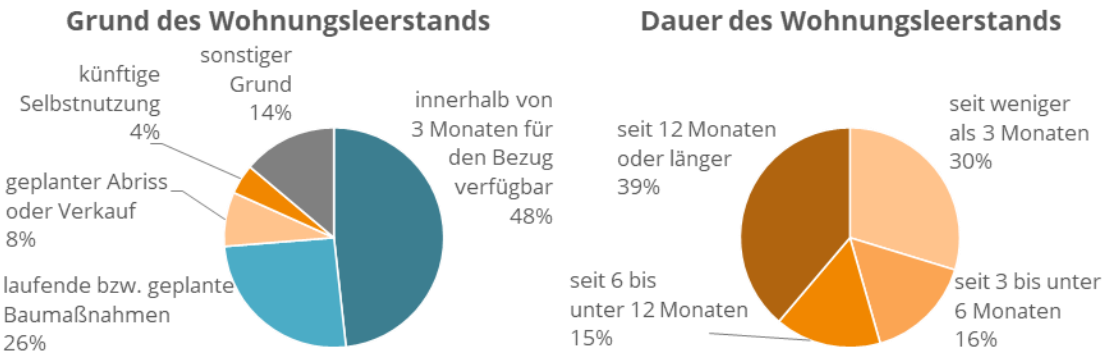
Demgegenüber umfasst der **nicht-marktaktive Leerstand** Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen. Dieser kann unterschiedliche Ursachen haben (siehe Abbildung 23). Dazu zählen beispielsweise auch Wohnungen, die aufgrund von umfassenden Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum dem Markt entzogen sind.

Abbildung 22: Städtevergleich zum Wohnungsleerstand (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022; N-ERGIE

Abbildung 23: Grund und Dauer des Wohnungsleerstands (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

Darüber hinaus gibt es auch **strukturelle Leerstände**, die aus qualitativen Gründen nicht mehr vom Markt aufgenommen werden, etwa aufgrund eines schlechten baulichen Zustands, ungünstiger Grundrisse, fehlender Ausstattung oder ungünstiger Lage. Angesichts der insgesamt angespannten Wohnungsmarktlage in Nürnberg ist davon auszugehen, dass solcher struktureller Leerstand nur in sehr geringem Umfang und allenfalls in Ausnahmefällen in besonders ungünstigen Lagen auftritt.

Eine weitere Form des nicht-marktaktiven Leerstands entsteht durch **Zweckentfremdung**. Dazu zählen spekulativer Leerstand, bei dem Wohnungen bewusst nicht genutzt werden, z.B. um auf Wertsteigerungen zu warten, sowie Leerstände infolge von Vernachlässigung, bei denen Wohnungen aufgrund unterlassener Instandhaltung nicht mehr bewohnbar sind oder an der Vermietung kein Interesse besteht. Der Umfang solcher Leerstände lässt sich nur schwer quantifizieren. Insbesondere der spekulative Leerstand ist dabei weniger Ausdruck eines Überangebots, sondern vielmehr eine Begleiterscheinung eines angespannten Wohnungsmarktes. Die Stadt Nürnberg versucht seit 2019, durch die Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotssatzung dauerhaften, spekulativen Leerstand zu bekämpfen und Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Kurzfristiger oder sanierungsbedingter Leerstand ist von der Satzung hingegen ausdrücklich nicht betroffen.

Sowohl die allgemeine Leerstandsquote als auch der marktaktive Leerstand liegen in Nürnberg unter dem Niveau vieler anderer deutscher Großstädte. Die **allgemeine Leerstandsquote beträgt im Jahr 2022 3,1 %**, während der **marktaktive Leerstand mit 1,6 %** deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve liegt (Abbildung 22). Im Städtevergleich fallen einzelne Großstädte mit deutlich höheren Leerstandsquoten auf, darunter auch Leipzig. Diese vergleichsweise hohen Werte sind vor dem Hintergrund der dortigen Entwicklung zu interpretieren. Sie gehen auf ehemals sehr hohe Leerstände zurück, die insbesondere in den 1990er- und frühen 2000er-Jahren infolge von Bevölkerungsverlusten und strukturellem Wohnungsüberhang entstanden sind. Trotz des starken Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre bestehen dort weiterhin Restbestände leerstehender Wohnungen, die sich vor allem auf bestimmte Quartiere und Gebäudestrukturen konzentrieren.

In der Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung wird ergänzend zu den Zensus-Auswertungen seit mehreren Jahren auf Auswertungen der **Stromverbrauchsdaten des lokalen Energieversorgers N-ERGIE** zurückgegriffen. Diese Daten erlauben Hinweise auf ungenutzte Wohnungen, allerdings hat sich die zugrunde liegende Methodik im Zeitverlauf mehrfach

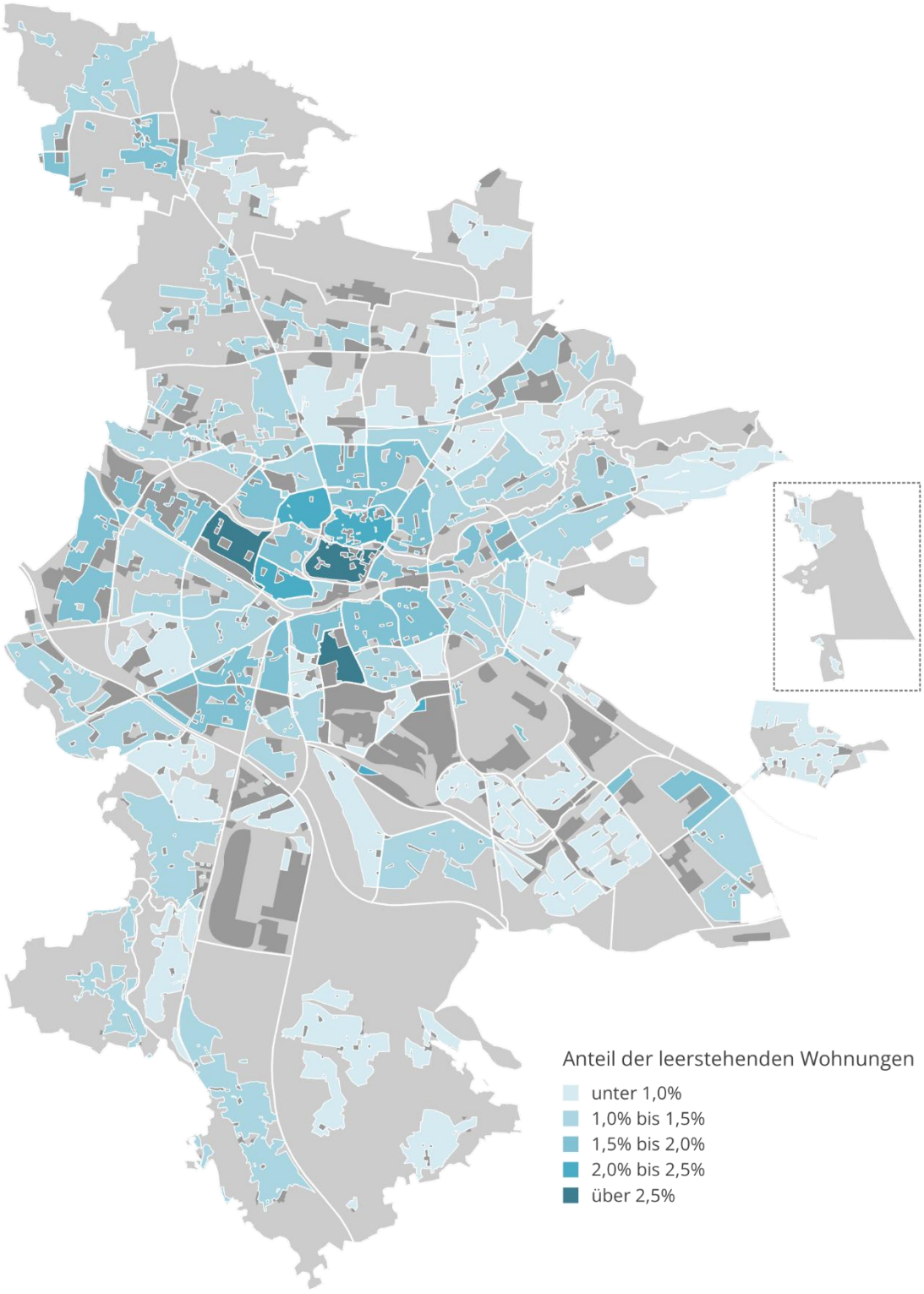
verändert, sodass eine belastbare Zeitreihenanalyse nicht möglich ist. Die auf dieser Grundlage ermittelten Leerstandswerte liegen im Jahr 2024 mit **rund 1,4 %** in etwa auf dem Niveau des im Zensus ausgewiesenen marktaktiven und nicht-marktaktiven Leerstands (ca. 3.550 von 256.970 erfassten Wohnungen). Eine eindeutige Zuordnung zu einer der beiden Kategorien ist jedoch nicht möglich. Als Leerstand definiert werden bei dieser Methode alle privaten Zähler mit einem Verbrauch von unter 365 kWh pro Jahr, wodurch sehr kurzfristige Leerstände, die zum marktaktiven Leerstand zählen, nicht erfasst werden. Gleichzeitig fallen durch das Ausscheiden langfristig ungenutzter Zähler auch einzelne dauerhaft leerstehende Wohnungen aus der Erhebung heraus, die dem nicht-marktaktiven Leerstand zuzuordnen wären. Die N-ERGIE-Daten bilden damit einen Mischwert, der derzeit vor allem für die Darstellung der kleinräumigen Verteilung des Leerstands genutzt wird und – bei einer langfristig konstanten Methodik – perspektivisch auch Aussagen zur zeitlichen Entwicklung ermöglichen könnte. Die in Abbildung 24 dargestellten kleinräumigen Unterschiede sind daher eher als Hinweise auf räumliche Tendenzen denn als exakte Bestandszahlen zu interpretieren.

Im Zuge außergewöhnlicher Zuwanderungsereignisse wurde in den vergangenen Jahren zudem deutlich, dass der Nürnberger Wohnungsmarkt kurzfristig in der Lage war, zusätzliche Haushalte aufzunehmen. Dies zeigte sich insbesondere im Zusammenhang mit den Flüchtlingszuwanderungen ab dem Jahr 2015 sowie erneut infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine ab 2022. In welchem Umfang diese zusätzlichen Haushalte durch die **Aktivierung von Leerständen** oder durch andere Formen der Wohnraumnutzung untergebracht wurden, lässt sich nicht abschließend nachvollziehen. Naheliegend ist jedoch, dass in diesen Situationen zuvor nicht oder nur eingeschränkt genutzter Wohnraum mobilisiert wurde, etwa durch die Reaktivierung leerstehender Wohnungen, die Nutzung von Dachgeschossen oder Einliegerwohnungen sowie durch sonstige zuvor nicht marktaktive Wohnraumreserven.

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Wohnungsleerstand in Nürnberg insgesamt sehr niedrig ist und insbesondere der marktaktive Leerstand deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve liegt. Der Wohnungsmarkt verfügt damit kaum über Spielräume, um Nachfrageanstiege oder strukturelle Verschiebungen kurzfristig auszugleichen. Über die situativ mobilisierten Reserven hinaus sind **keine relevanten Leerstandsreserven** erkennbar, die dauerhaft zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen könnten. Der geringe Leerstand unterstreicht damit die anhaltende Angebotsknappheit und die Notwendigkeit zusätzlicher Wohnungsbau- und Bestandspolitik.

Dennoch gibt es Wohnungen, die über längere Zeit leer stehen und damit grundsätzlich ein zusätzliches, wenn auch begrenztes Potenzial für den Wohnungsmarkt darstellen. Gerade bei niedrigen Leerstandsquoten gewinnt die Aktivierung solcher Bestände an Bedeutung, da zusätzliche Angebotsreserven im Bestand schneller wirksam werden können als Neubauvorhaben. **Maßnahmen gegen ungerechtfertigten Leerstand** sind daher kein Widerspruch zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt mit einer gewissen Fluktuationsreserve, sondern können einen Beitrag dazu leisten, vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und den bestehenden Nachfragedruck zu mindern.

Abbildung 24: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsleerstands in Nürnberg 2024



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: N-ERGIE

2.2 Innovative Wohnungsbauprojekte in Nürnberg

Als ein Ziel wurde im Handlungsprogramm Wohnen formuliert, in Nürnberg ein attraktives und innovatives Wohnungsangebot zu schaffen, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird und zugleich zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt. Dabei geht es nicht allein um die quantitative Schaffung von Wohnraum, sondern auch um **qualitative Aspekte des Wohnens**, etwa hinsichtlich Wohnkonzepten, sozialer Durchmischung, Nutzungsmischung, städtebaulicher Einbindung, energetischer Standards und Wohnungsgrundrissen. Die Weiterentwicklung des Wohnungsangebots soll dazu beitragen, bestehende Quartiere zu stabilisieren, neue Wohnformen zu ermöglichen, die Attraktivität des Wohnungsmarktes zu steigern und die Anpassungsfähigkeit des Wohnungsbestands an veränderte demografische, gesellschaftliche und klimatische Gegebenheiten zu stärken.

Die im Folgenden dargestellten Beispielprojekte verdeutlichen, wie diese **Zielsetzungen in der Praxis umgesetzt** werden. Sie zeigen unterschiedliche Facetten eines attraktiven und innovativen Wohnungsangebots – von der Entwicklung eines neuen Quartiers über die Nachverdichtung und Umstrukturierung eines bestehenden Wohnstandorts bis hin zu einem architektonisch herausstechenden und besonders nachhaltigen Ansatz. Gemeinsam ist den Projekten, dass sie über die reine Wohnraumschaffung hinausgehen und Impulse für eine zukunftsfähige Wohnungsentwicklung in Nürnberg setzen.

Abbildung 25: Regensburger Viertel (o.), Heinrich-Held-Straße (u.l.), Reinerzer Straße (u.r.)



Bilder: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, wbg Nürnberg GmbH

Regensburger Viertel, Zerzabelshof

Das Bauvorhaben „Regensburger Viertel“ liegt im Südosten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Zerzabelshof und wurde vom Siedlungswerk Nürnberg auf einer zuvor unbebauten Fläche des Freistaats Bayern realisiert. Das Plangebiet ist dem **Sonderprogramm Wohnen** zuzuordnen, das als Maßnahme aus dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2016 hervorgegangen ist. Ziel des Vorhabens war die Schaffung eines größeren zusammenhängenden Wohnquartiers mit bezahlbarem Wohnraum, der im Regensburger Viertel ausschließlich im Mietwohnungsbau umgesetzt wurde.

Die städtebauliche Konzeption basiert auf einem im Jahr 2016 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb. Der daraus hervorgegangene Entwurf sieht eine überwiegend geschlossene Randbebauung vor, die gezielt auf die vorhandenen Lärmeinwirkungen aus dem Umfeld reagiert. Durch diese Anordnung werden die innenliegenden Bereiche des Quartiers vom Verkehrslärm abgeschirmt und als **ruhige Wohn- und Freiräume** ausgebildet.

Die Bebauung wurde als geschlossene Struktur mit differenzierter Höhenentwicklung realisiert. Durch die Gliederung der Baukörper, variierende Gebäudehöhen und unterschiedliche Fassadengestaltungen entsteht trotz der baulichen Dichte ein **kleinteilig wirkendes Quartier** mit gut erkennbaren Haus- und Hofeinheiten. Diese Struktur trägt entscheidend zur Maßstäblichkeit und Orientierung innerhalb des Quartiers bei.

Das auffälligste Merkmal des Regensburger Viertels ist die **bunte hochwertige Fassadengestaltung**, die den Gebäuden bereits von außen einen hohen Wiedererkennungswert verleiht und ein harmonisches Gesamtbild erzeugt. Zugleich wird die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem jeweiligen Haus gestärkt.

Das Quartier umfasst insgesamt 35 Wohngebäude mit zusammen **381 Mietwohnungen**. Von den insgesamt 381 Wohnungen sind 170 Wohnungen einkommensorientiert gefördert, während 211 Wohnungen freifinanziert errichtet wurden. Zur Förderung einer **sozialen Durchmischung** wurden geförderte und freifinanzierte Wohnungen nicht räumlich getrennt, sondern hausweise nebeneinander angeordnet. Die Ausstattung der Wohnungen ist unabhängig von der Förderart einheitlich ausgeführt. Der Wohnungsmix reicht von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und deckt damit unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebenssituationen ab.

Die Mietpreise lagen bei der Erstvermietung der freifinanzierten Wohnungen bei 11,80 €/m² Wohnfläche. Die geförderten Wohnungen konnten zu Mieten ab 5,50 €/m² angeboten werden. Vor dem Hintergrund der während der Bauzeit von 2021 bis 2024 deutlich gestiegenen Baukosten leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Bereitstellung von **bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen**.

Ein prägendes Element der Quartiersstruktur sind die durch die Baukörperanordnung entstehenden halböffentlichen Innenhöfe. Diese dienen als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume und unterscheiden sich hinsichtlich Größe und Gestaltung. Die innere Erschließung erfolgt überwiegend über **autofreie Gassen**, die auf einen **zentralen Quartiersplatz** zulaufen. An diesem Platz sind ergänzende Nutzungen wie eine Kindertagesstätte sowie kleinere Läden und ein Café angesiedelt, wodurch eine wohnungsnahe Versorgung innerhalb des Quartiers ermöglicht wird.

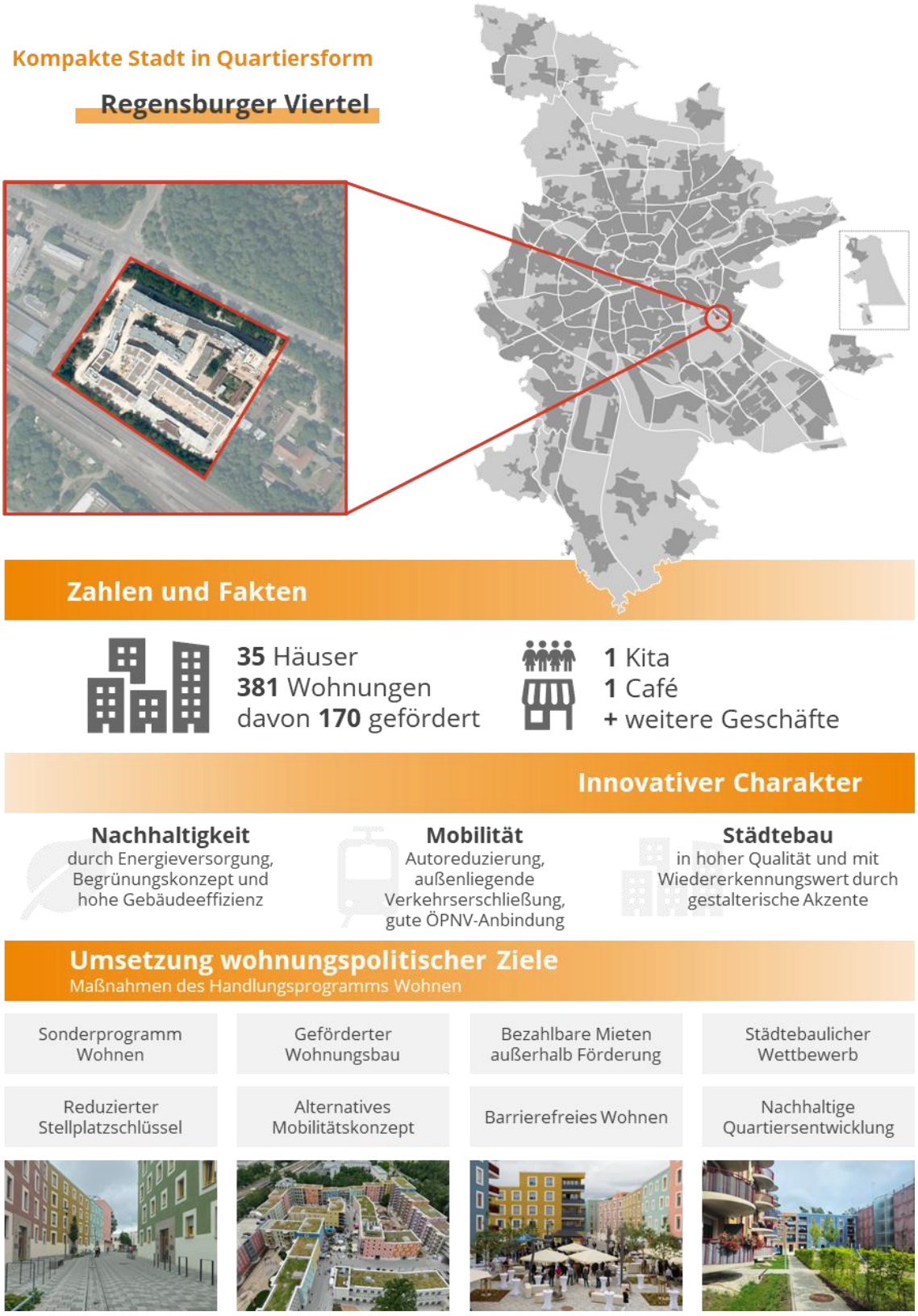
Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage sowie in einem zentralen Parkhaus untergebracht. Dadurch sind die oberirdischen Freiflächen weitgehend vom motori-

sierten Individualverkehr freigehalten. Ergänzend stehen umfangreiche Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die Lage des Quartiers in der Nähe eines S-Bahnhofs sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begünstigen eine **autoarme Nutzung** des Wohngebiets. Im Hinblick auf **Nachhaltigkeit** wurde das Quartier umfassend begrünt. Dachbegrünungen, begrünte Fassadenabschnitte sowie ein Baumsaum am Rand des Quartiers prägen das Erscheinungsbild. Die Innenhöfe verfügen über eine intensive Begrünung, die zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Das anfallende Niederschlagswasser versickert vollständig auf dem Grundstück.

Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt über zwei Blockheizkraftwerke, die sowohl Strom als auch Wärme erzeugen und einen Großteil des Energiebedarfs decken. Alle Gebäude erfüllen die Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-55-Standards (2013). Die Umsetzung des Vorhabens wurde durch verschiedene **Förderprogramme** unterstützt, darunter die einkommensorientierte staatliche Förderung sowie Programme zur Förderung energieeffizienten Mietwohnraums. Das Quartier ist **weitgehend barrierefrei** gestaltet. Der überwiegende Teil der Wohnungen sowie die Erschließungs- und Freiflächen sind schwellenfrei ausgeführt. Insgesamt wurde ein Wohnumfeld geschaffen, das für unterschiedliche Altersgruppen und Mobilitätsanforderungen geeignet ist.

Durch die Kombination aus dichter Bebauung, klar gegliederten Freiräumen und der Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum stellt das Regensburger Viertel ein eigenständig funktionierendes Wohnquartier dar, das zugleich als Baustein für die weitere städtebauliche Entwicklung des Umfelds angelegt ist.

Abbildung 26: Projektsteckbrief Regensburger Viertel



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, Siedlungswerk Nürnberg GmbH

Heinrich-Held-Straße, Katzwang

Das Bauvorhaben an der Heinrich-Held-Straße im Nürnberger Stadtteil Katzwang wurde vom St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH auf einer ehemaligen Brachfläche realisiert. Die Stadt Nürnberg veräußerte das Grundstück im Rahmen eines **Konzeptauswahlverfahrens**, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu verbessern. Das Projekt entstand im Rahmen des **Modellvorhabens des experimentellen Wohnungsbaus „Effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“**, dessen Ziel es ist, kosteneffizientes Bauen mit hoher Wohnqualität zu verbinden und basiert auf einem **architektonischen Realisierungswettbewerb**. Das Bauvorhaben zeigt beispielhaft, dass durch vorausschauende Planung und den Einsatz moderner Holzbauweise auch im geförderten Wohnungsbau **hochwertige, ästhetische und zugleich nachhaltige Architektur** verwirklicht werden kann.

Insgesamt wurden **41 Mietwohnungen realisiert, die vollständig einkommensorientiert gefördert** sind. Die Wohnungen sind barrierefrei geplant, darunter zwei rollstuhlgerechte Einheiten. Der Wohnungsmix reicht von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und richtet sich an unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebensphasen, insbesondere an Singles, Paare, Familien sowie ältere Menschen. Die Mieten liegen deutlich unter dem Marktniveau und leisten einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts für Haushalte mit geringem Einkommen.

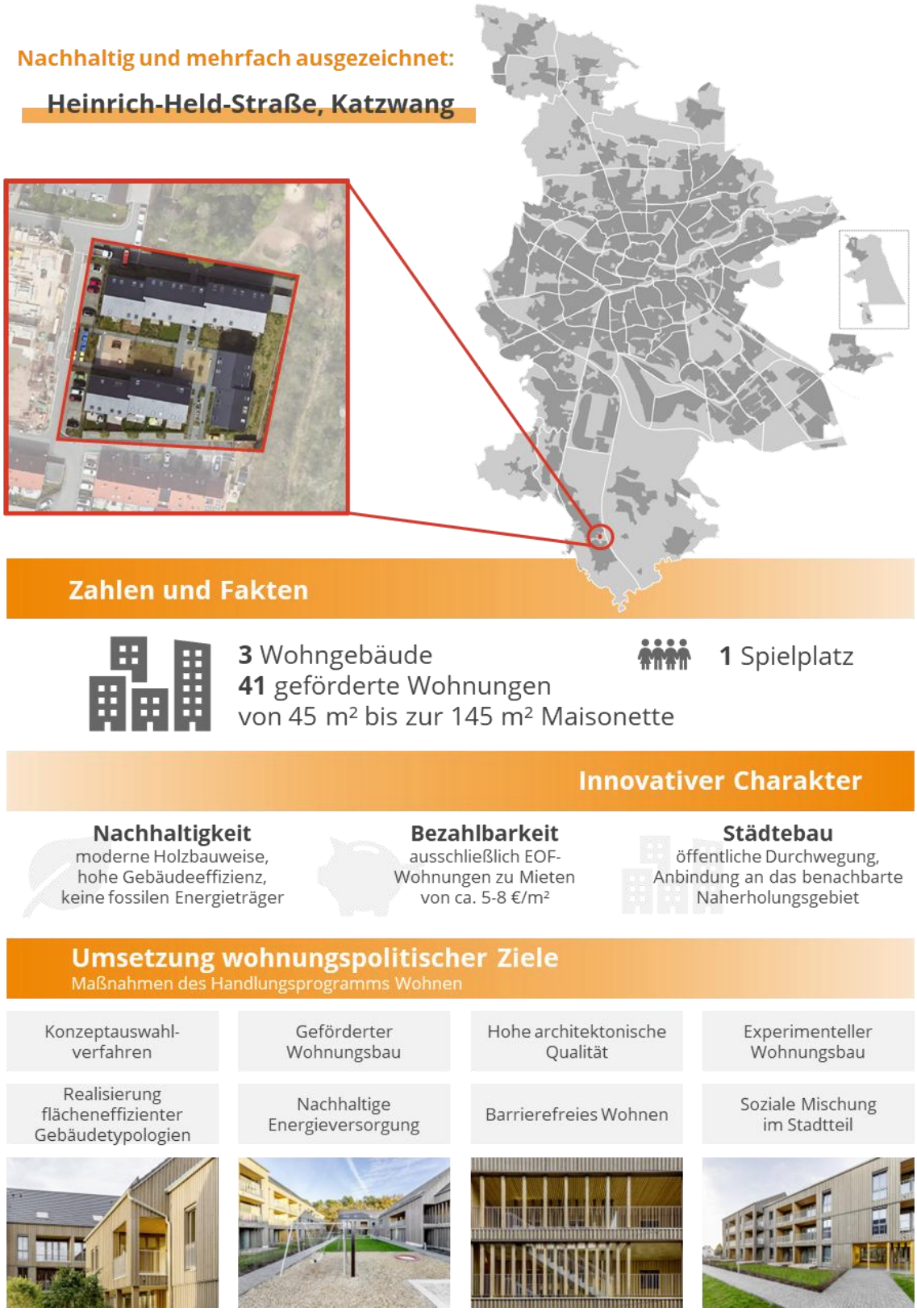
Die Wohnanlage besteht aus drei zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern, die U-förmig um einen **zentralen, begrünten Innenhof** angeordnet sind. Dieser Hof bildet das räumliche und soziale Zentrum der Anlage und wird durch einen Gemeinschaftsraum sowie **überdachte und offene Aufenthaltsbereiche** ergänzt. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine klare Differenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen und **fördert nachbarschaftliche Begegnungen**. Eine **öffentliche Durchwegung** verknüpft das Wohnensemble mit der umliegenden Nachbarschaft sowie angrenzenden Freiräumen und unterstützt die Einbindung des Projekts in den Stadtteil.

Architektonisch ist das Projekt durch eine konsequente **Holzsystembauweise** geprägt. Der Einsatz **vorgefertigter Bauelemente** ermöglichte eine hohe Ausführungsqualität bei gleichzeitig **reduziertem Kosten- und Zeitaufwand**. Die konstruktive Struktur erlaubt **flexibel anpassbare Grundrisse** und unterstützt damit eine langfristige Nutzbarkeit der Wohnungen. Die Gestaltung der Fassaden und der Freiräume trägt zu einer eigenständigen, zugleich zurückhaltenden Einbindung in das kleinteilige Wohnumfeld von Katzwang bei.

Ein **zentraler Schwerpunkt des Projekts liegt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz**. Die Gebäude erfüllen den KfW-Effizienzhaus-55-Standard, die Wärmeversorgung erfolgt über **Geothermie** in Kombination mit Wärmepumpen. Der Einsatz nachwachsender Rohstoffe, die kompakte Bauweise sowie der Verzicht auf eine Tiefgarage tragen zur Reduzierung der Bau- und Betriebskosten bei und unterstützen die langfristige Wirtschaftlichkeit des Projekts.

Das Bauvorhaben wurde **mehrfach ausgezeichnet**, unter anderem im Rahmen des Deutschen Architekturpreises 2023. Die Auszeichnungen würdigen insbesondere die Verbindung aus architektonischer Qualität, nachhaltiger Bauweise und konsequent gemeinwohlorientierter Zielsetzung im geförderten Wohnungsbau und unterstreichen den Vorbildcharakter des Projekts.

Abbildung 27: Projektsteckbrief Heinrich-Held-Straße, Katzwang



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Reinerzer Straße, Langwasser

Im Quartier Reinerzer Straße im Nürnberger Stadtteil Langwasser-Südost realisiert die wbg Nürnberg GmbH eine **umfassende Bestandsentwicklung, die Sanierung, Umbau, Aufstockung und qualitätsvolle Nachverdichtung** miteinander verbindet. Ein zentrales Prinzip dabei ist das sogenannte Huckepack-Verfahren, bei dem bauliche Ergänzungen nicht nur Wohnraum schaffen, sondern gleichzeitig einen spürbaren Mehrwert für die Bestandsquartiere generieren. Dieser Mehrwert soll sich auf das allgemeine Lebensumfeld, die Umwelt (Biodiversität, Klimaanpassung) und soziale Aspekte beziehen.

Die Maßnahmen umfassen unterschiedliche Bautypologien und Eingriffstiefen. Neben Neubauten und Aufstockungen werden bestehende Gebäude modernisiert, wobei die Ausführung jeweils an den baulichen Zustand angepasst ist. Dieses differenzierte Vorgehen ermöglicht es, **Baukosten und daraus resultierende Mietsteigerungen sozialverträglich zu gestalten**. Gleichzeitig wird das bestehende Angebot an freifinanzierten Wohnungen gezielt durch geförderten Wohnungsbau ergänzt, um eine **ausgewogene soziale Durchmischung im Quartier** zu fördern.

Ein zentrales Element der baulichen Weiterentwicklung ist die Nachverdichtung durch **Ergänzungsneubauten in Holz-Hybridbauweise**, zum Teil auch mit geförderten Wohnungen wie in der Reinerzer Straße 38a und 46a. Diese Neubauten wurden als **Solitäre zwischen bestehenden Gebäudezeilen errichtet** und fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Dank der modularen Bauweise konnten die Gebäude innerhalb **kurzer Bauzeiten** realisiert werden.

Die Entwicklung der Reinerzer Straße folgt dem **Leitbild eines klimaangepassten Quartiers**. Unter dem Ansatz „naturnah.wohnen“ werden ökologische Aspekte systematisch in die Freiraum- und Quartiersgestaltung integriert. Die Freiflächen werden aufgewertet, entsiegelt und durch Spiel- und Aufenthaltsbereiche ergänzt; Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement verbessern das Mikroklima. Das Klimaquartier in der Reinerzer Straße ist ein Modellprojekt für resiliente und klimagerechte Stadtentwicklung in Bayern.

Ein **weiterer Schwerpunkt der Quartiersentwicklung liegt auf der Verbesserung der Barrierefreiheit**. Im Neubau wird Barrierefreiheit konsequent umgesetzt, im Bestand werden Barrieren im Rahmen der baulichen Möglichkeiten reduziert. Ergänzend dazu wurden die Außenanlagen barrierefrei gestaltet, wobei das Spannungsfeld zwischen naturnaher Gestaltung und barrierefreier Erschließung berücksichtigt wurde. Die Maßnahmen tragen der **zunehmend alternden Mieterschaft** Rechnung und unterstützen ein selbstbestimmtes Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Begleitet wird die Quartiersentwicklung durch ein **aktives Mieter- und Umzugsmanagement.** Durch frühzeitige, transparente Kommunikation und individuelle Lösungen konnten die baulichen Eingriffe sozialverträglich umgesetzt werden. Bestehende Mieterinnen und Mieter konnten in vielen Fällen im Quartier verbleiben. Dadurch wurden Familien und sogenannte Aufsteigerhaushalte im Quartier gehalten und einer sozialen Entmischung entgegengewirkt.

Insgesamt zeigt das Projekt, wie durch qualitätsvolle Nachverdichtung und behutsame Modernisierung ein bestehendes Wohnquartier zukunftsfähig weiterentwickelt werden kann, indem Wohnraumschaffung, soziale Durchmischung, Barrierefreiheit sowie Klima- und Freiraumqualitäten gemeinsam betrachtet werden.

Abbildung 28: Projektsteckbrief Nachverdichtung in Langwasser



Zahlen und Fakten

Modernisierung, Umbau und Aufstockung
von Bestandswohnungen,
Neubau von **33** Wohnungen, davon **22** gefördert

Innovativer Charakter

Nachhaltigkeit
Holzybridbauweise im KfW55-Standard, Klimaquartier

Bezahlbarkeit
wbg-Typenhaus - serielles Bauen für einen bezahlbaren Wohnungsneubau

Städtebau
qualitative Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers

Umsetzung wohnungspolitischer Ziele
Maßnahmen des Handlungsprogramms Wohnen

Bestandssanierung	Qualitätvolle Nachverdichtung	Geförderter Wohnungsbau	Soziale Durchmischung
Barrierefreies Wohnen	Klimaangepasstes Quartier	Nachhaltige Bauweise	Mieter- und Umzugsmanagement






Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, wbg Nürnberg GmbH

2.3 Zwischenfazit

Die Analyse des Wohnungsbestands zeigt, dass die Angebotsstruktur in Nürnberg historisch gewachsen und in weiten Teilen stabil ist. Der **Wohnungsbestand ist dabei stark vom Geschosswohnungsbau geprägt**, weist eine im Städtevergleich **mittlere Eigentumsquote** auf und wird **überwiegend von privaten Eigentümern bewirtschaftet**. Gleichzeitig bestätigt der niedrige marktaktive Leerstand, dass der vorhandene Wohnraum nahezu vollständig genutzt wird und **keine relevanten Leerstandsreserven** zur Verfügung stehen, um bestehende Nachfrageüberhänge auszugleichen. Dies ändert nichts daran, dass die Aktivierung längerfristig leerstehender Wohnungen (nicht-marktaktiver Leerstand), einen ergänzenden Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten kann. Vor diesem Hintergrund kommt der **qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsangebots** eine besondere Bedeutung zu.

Die im Kapitel dargestellten **Beispielvorhaben** verdeutlichen, wie die Ziele des Handlungsprogramms Wohnen in unterschiedlichen räumlichen und konzeptionellen Zusammenhängen umgesetzt werden können. Sie zeigen, dass ein attraktives und innovatives Wohnungsangebot nicht auf einzelne Aspekte reduziert werden kann, sondern sich aus dem Zusammenspiel mehrerer Faktoren vor Ort ergibt. Dazu zählen unter anderem die Schaffung vielfältiger Wohnungsgrößen und -typen, die Integration von gefördertem Wohnungsbau, neue Formen der Nutzungsmischung sowie die Aufwertung bestehender Quartiere durch städtebauliche und freiräumliche Qualitäten.

Gemeinsam ist den Beispielprojekten, dass sie über die reine Wohnraumschaffung hinausgehen und **zusätzliche Qualitäten für das Wohnen im Quartier** erzeugen. Dies betrifft sowohl bauliche und energetische Standards als auch soziale Aspekte, etwa durch gemeinschaftlich nutzbare Räume, quartiersbezogene Infrastruktur oder innovative Wohnungsangebote. Zugleich verdeutlichen die Projekte, dass innovative Ansätze häufig mit erhöhten planerischen und organisatorischen Anforderungen verbunden sind und daher eine enge Abstimmung zwischen Stadt, Vorhabenträgern und weiteren Akteuren erfordern.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs **kommt solchen Projekten eine wichtige Impulsfunktion** zu. Sie können dazu beitragen, neue Lösungsansätze zu erproben, die Übertragbarkeit innovativer Konzepte zu prüfen und die Anpassungsfähigkeit des Wohnungsangebots an sich verändernde Rahmenbedingungen zu stärken. Gleichzeitig wird deutlich, dass auch innovative Wohnprojekte den quantitativen Neubaubedarf nicht ersetzen können, sondern diesen qualitativ ergänzen.

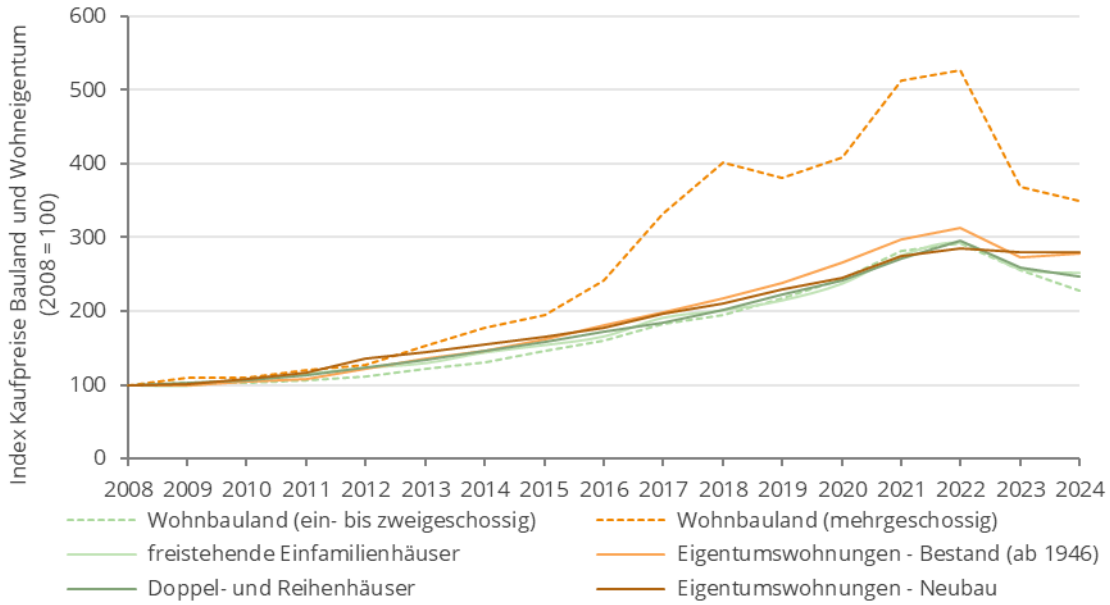
3 Bezahlbares Wohnen

3.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Preise auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt weist im aktuellen Berichtszeitraum eine deutlich stärkere **Differenzierung zwischen den einzelnen Teilsegmenten** auf als in den Vorjahren. Während über einen langen Zeitraum hinweg sowohl Mieten als auch Kaufpreise nahezu durchgängig gestiegen waren, zeigen sich zuletzt insbesondere im Eigentums- und Bodenmarkt markante Veränderungen, die auf eine grundlegend veränderte wirtschaftliche Ausgangslage für den Wohnungsbau hinweisen.

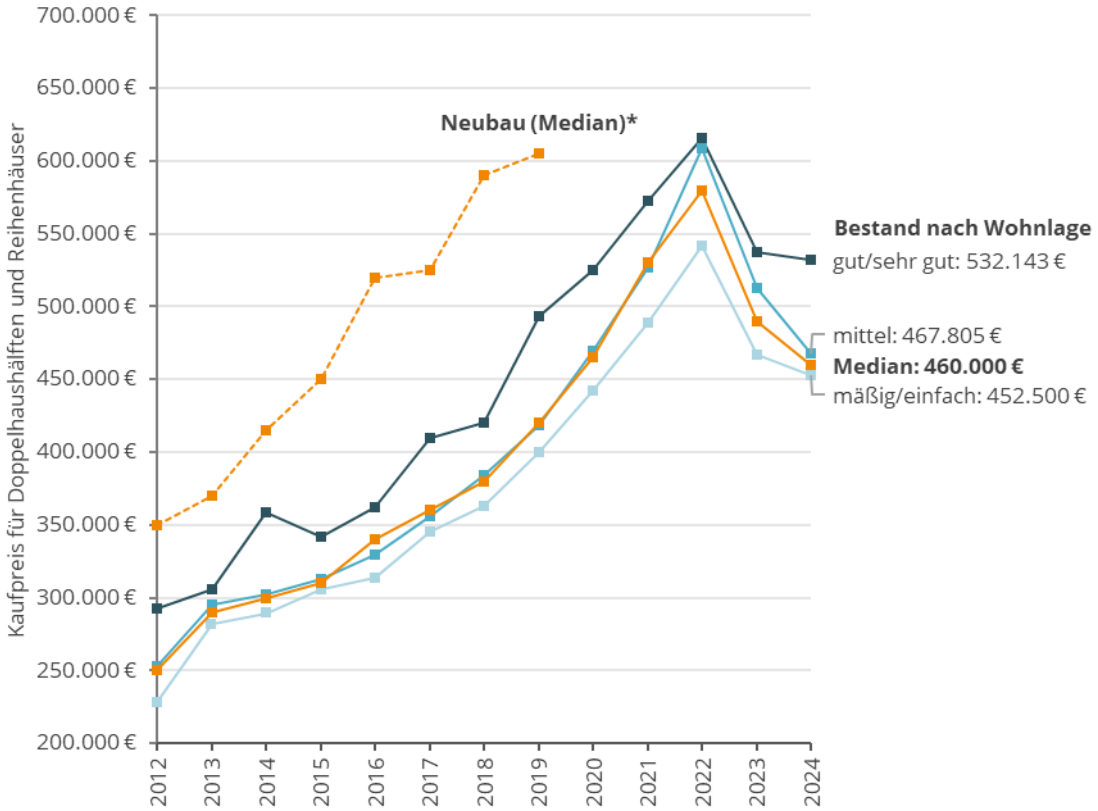
Im vorgelagerten **Bodenmarkt** für den Wohnungsbau ist ab 2022 ein deutlicher Einbruch zu beobachten (Abbildung 29). Dies betrifft insbesondere Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau. Die Kaufpreise sind hier spürbar gesunken, zugleich finden kaum noch Transaktionen statt. Der Markt ist in weiten Teilen von Zurückhaltung geprägt. Diese Entwicklung spiegelt die insgesamt stark verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wider. Insbesondere die erheblichen **Baukostensteigerungen** sowie die seit 2022 deutlich verschlechterten Finanzierungskonditionen im frei finanzierten Wohnungsbau infolge der **Zinssteigerungen** haben die Kalkulationsgrundlagen für Projektentwicklungen grundlegend verändert. In der Folge ist die Bereitschaft, neue Grundstücke zu erwerben und Bauvorhaben zu initiieren, deutlich zurückgegangen. Auf die damit verbundenen wirtschaftlichen Zusammenhänge wird in Kapitel 3.4 vertiefend eingegangen.

Abbildung 29: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum



Darstellung: Quaestio; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

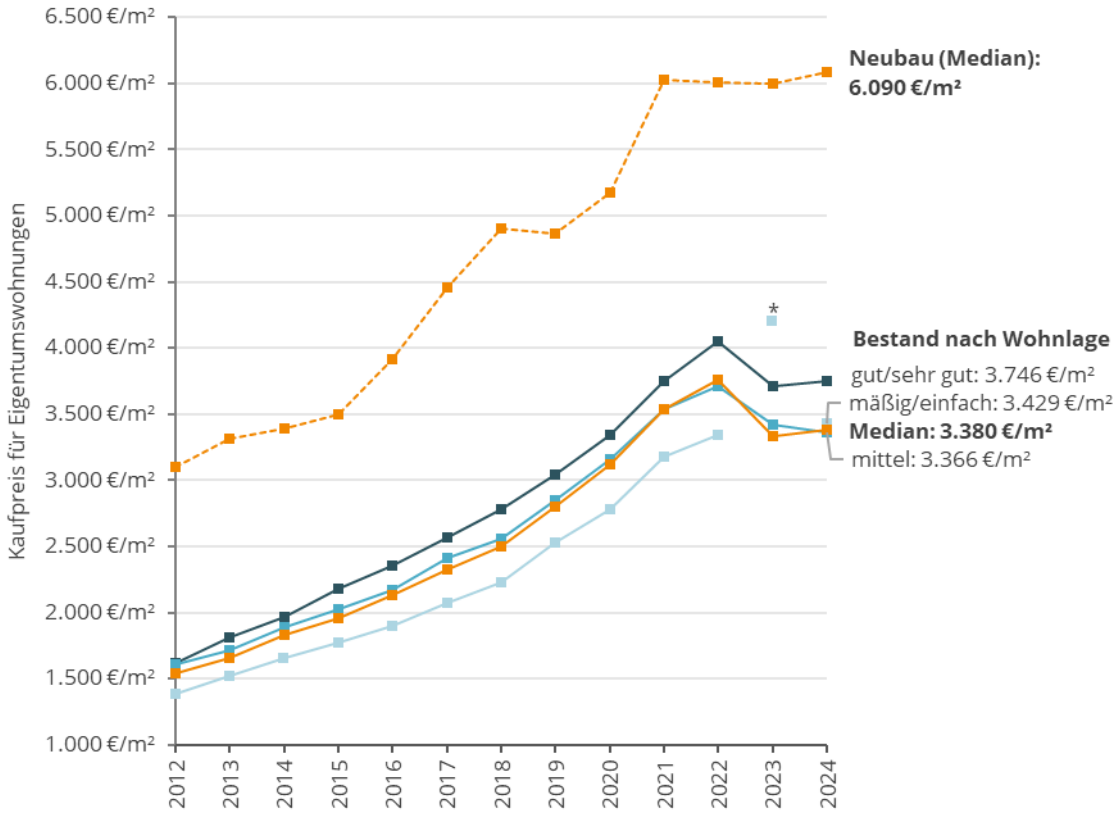
Abbildung 30: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Nürnberg, Bestandsobjekte nach Wohnlage



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg.
* Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2022 keine Preise für das Neubausegment angegeben.

Auch im **Markt für Einfamilienhäuser** sind seit dem Ende des langjährigen Preisauftriebs rückläufige Preise zu beobachten (Abbildung 30). Nach den teils sehr dynamischen Preissteigerungen der vergangenen Jahre stellt diese Entwicklung eine **deutliche Trendwende** dar. Besonders betroffen sind Objekte mit hohen energetischen Sanierungsbedarfen sowie Häuser in weniger nachgefragten Lagen. Die veränderten Finanzierungskonditionen wirken sich in diesem Segment unmittelbar auf die Nachfrage aus, da der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel mit einer hohen Fremdfinanzierung verbunden ist. Die deutlich gestiegenen Zinsen haben die monatlichen Belastungen spürbar erhöht und damit die Zahlungsbereitschaft potenzieller Käuferinnen und Käufer eingeschränkt. In der Folge verlängern sich Vermarktungszeiten, während gleichzeitig Preiszugeständnisse häufiger erforderlich werden. Trotz der beobachteten Preisrückgänge ist das Preisniveau in vielen Teilmärkten **nicht unter das Niveau von 2020** zurückgegangen (Median für Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei 460.000 €), was den Zugang zu Wohneigentum für breite Haushaltsgruppen weiterhin erschwert (siehe Kapitel 3.2).

Abbildung 31: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

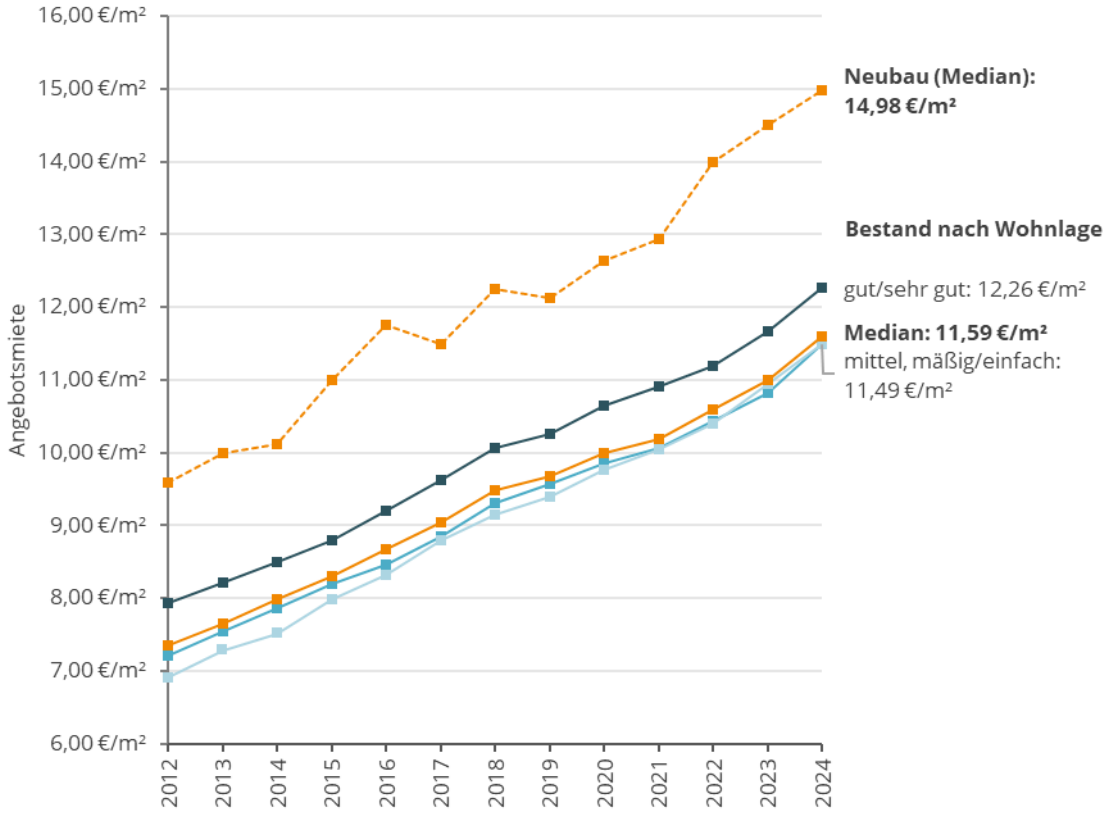


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

* Aufgrund einzelner außergewöhnlich hochpreisiger Verkaufsfälle in einfacher/mäßiger Lage stellt das Jahr 2023 in dieser Lagekategorie einen Ausreißer nach oben dar. Da dieser Sondereffekt nicht die tatsächliche Preisentwicklung in dieser Lage darstellt, wurde der Wert für 2023 nicht per Linie mit den vorausgehenden und nachfolgenden Jahren verbunden.

Im Segment der **Eigentumswohnungen** zeigt sich im Vergleich dazu ein differenzierteres Bild (Abbildung 31). Zwar ist auch hier eine Abkehr vom zuvor nahezu kontinuierlichen Preiswachstum festzustellen, der **Preisrückgang fällt jedoch insgesamt moderater aus** als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Bestandswohnungen reagieren dabei schneller auf veränderte Marktbedingungen als Neubauwohnungen. Insbesondere im Neubausegment sind Preisrückgänge nur begrenzt möglich, da die Preise in hohem Maße durch die gestiegenen Baukosten determiniert sind. Die daraus resultierenden **hohen Verkaufspreise lassen sich jedoch zunehmend schwerer am Markt realisieren** (Median der Kaufabschlüsse über 6.000 €/m²). Dies hat dazu geführt, dass zahlreiche Projektentwicklungen verschoben, neu kalkuliert oder nicht weiterverfolgt wurden (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers in Kapitel 5.2). Die beobachtete Zurückhaltung ist keine spezifische Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarkts, sondern Ausdruck einer bundesweit zu beobachtenden Marktlage, in der sich Angebot und Nachfrage im Neubausegment zunehmend auseinanderentwickeln. Trotz der gedämpften Nachfrage bleiben Eigentumswohnungen in nachgefragten Lagen weiterhin ein wichtiges Segment des Wohnungsmarkts, insbesondere für zahlungskräftige Haushalte, die Wohneigentum als langfristige Wohn- und Vorsorgeform betrachten.

Abbildung 32: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

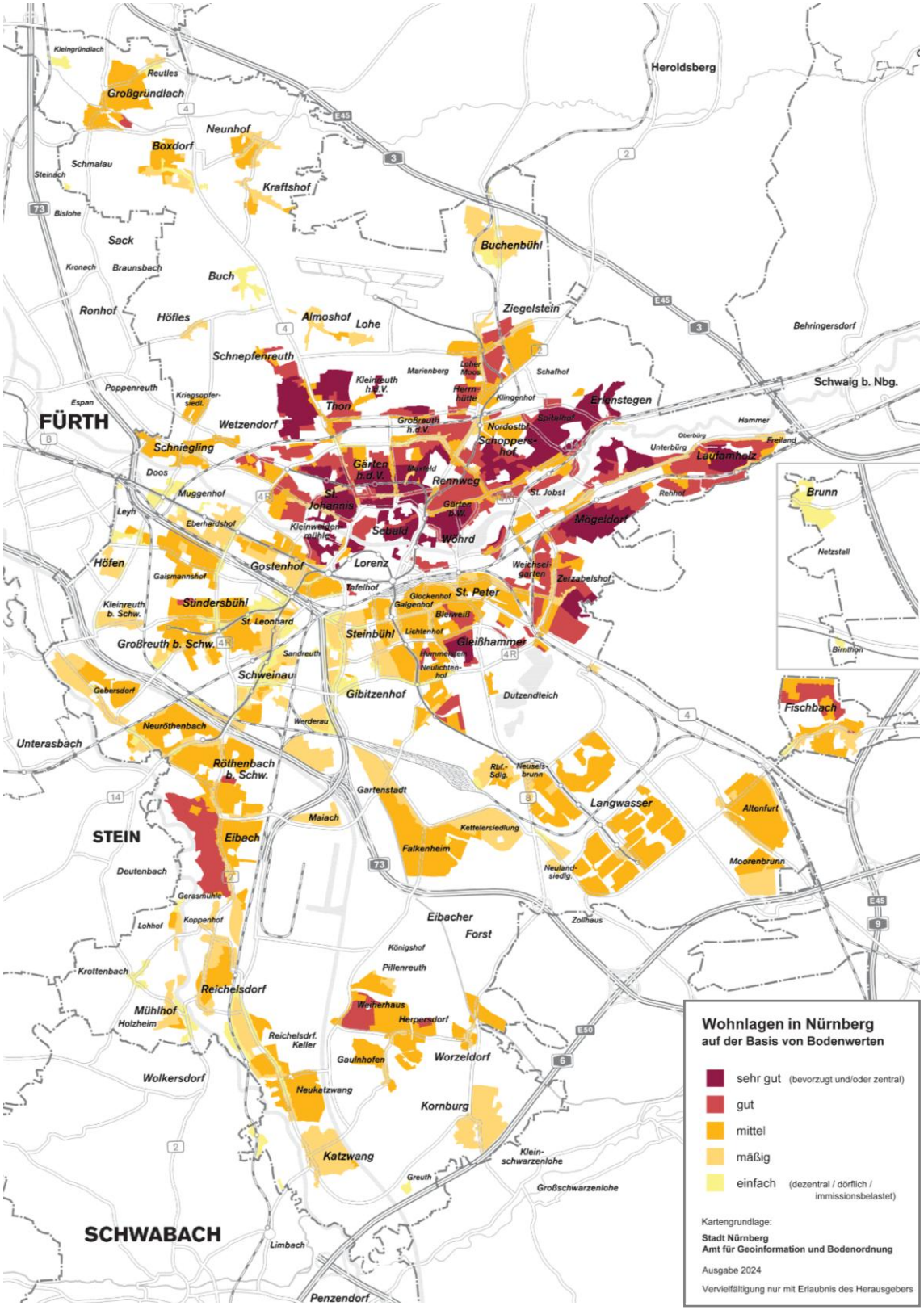


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Im Gegensatz zu den Entwicklungen im Eigentumssegment **steigen die Mietpreise weiterhin deutlich an**. Dies gilt sowohl für Neuvermietungen als auch für den Wohnungsbestand. Insbesondere im Bestand ist weiterhin ein spürbarer Anstieg der Mieten zu beobachten, der die angespannte Situation für viele Haushalte weiter verschärft. Im Jahr 2024 lag der Median der Mietpreisangebote für Bestandswohnungen bei 11,59 €/m² und damit rund 20 % über dem Niveau von vor 5 Jahren. Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von durchschnittlich 3,7 % (2023-2024: 4,5 %) und liegt damit über der durchschnittlichen jährlichen Lohnentwicklung von 3,3 % im selben Zeitraum. Gleichzeitig zeigen sich **im Neubau von Mietwohnungen auch Grenzen der Marktfähigkeit**. Die eigentlich rechnerisch erforderlichen höheren Mieten, die sich aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ergeben würden, lassen sich am Markt offenbar nicht mehr vollständig realisieren. Die maximal durchsetzbaren Mietpreise scheinen erreicht zu sein. Diese Entwicklung spiegelt sich ebenfalls in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen wider, auf die in Kapitel 3.4 näher eingegangen wird.

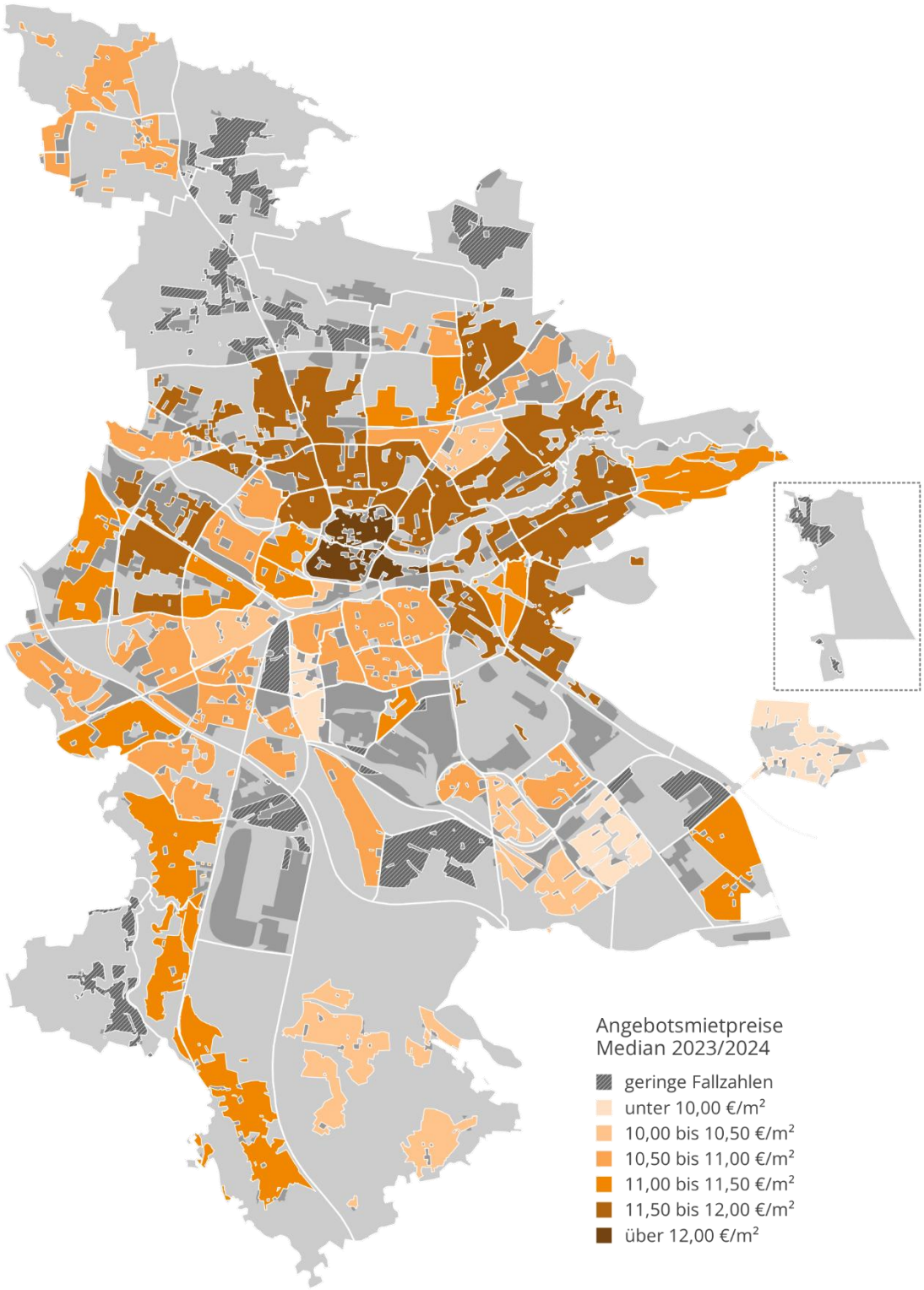
Die Betrachtung der Preisentwicklung nach Wohnlagen zeigt ein weitgehend bekanntes Muster (Abbildungen 33 und 34). **Höhere Preisniveaus** und stärkere Preisdynamiken sind weiterhin **in besonders nachgefragten innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen** zu beobachten, während randstädtische Lagen ein niedrigeres Preisniveau aufweisen. Gleichwohl zeigen sich die beschriebenen Marktveränderungen – insbesondere im Eigentumssegment – lagenübergreifend und betreffen den gesamten Stadtbereich.

Abbildung 33: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke



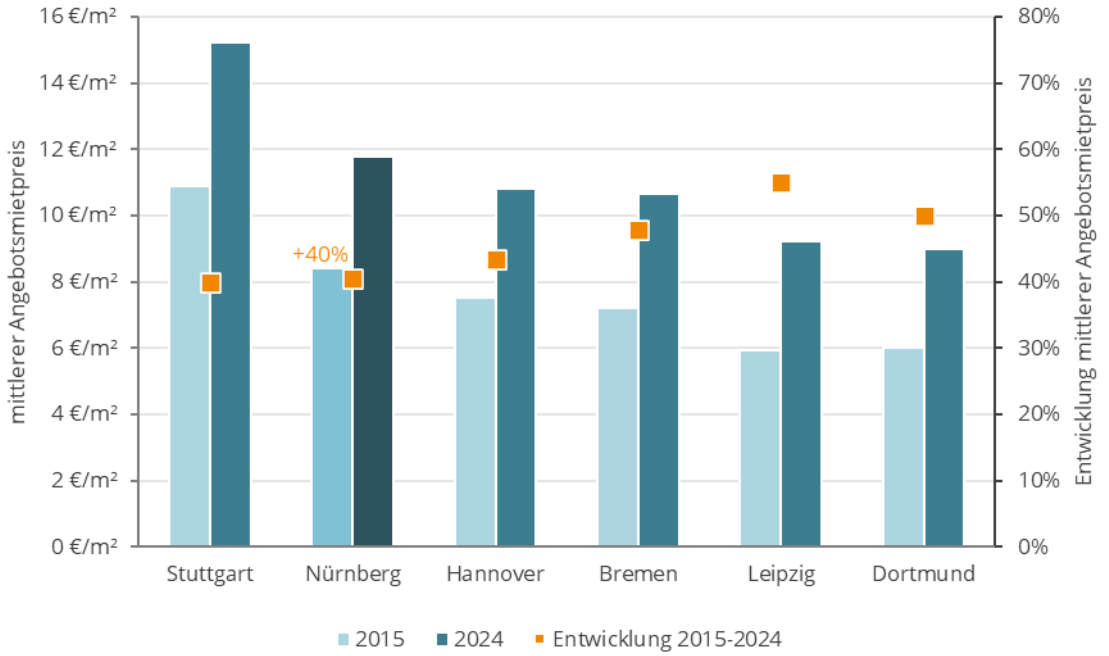
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg auf Kartengrundlage des Amts für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Nürnberg. Stand 2024.

Abbildung 34: Angebotsmietpreise in den Jahren 2023/2024 für Bestandswohnungen in Nürnberg (Median)



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Value AG

Abbildung 35: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand in Nürnberg und Vergleichsstädten

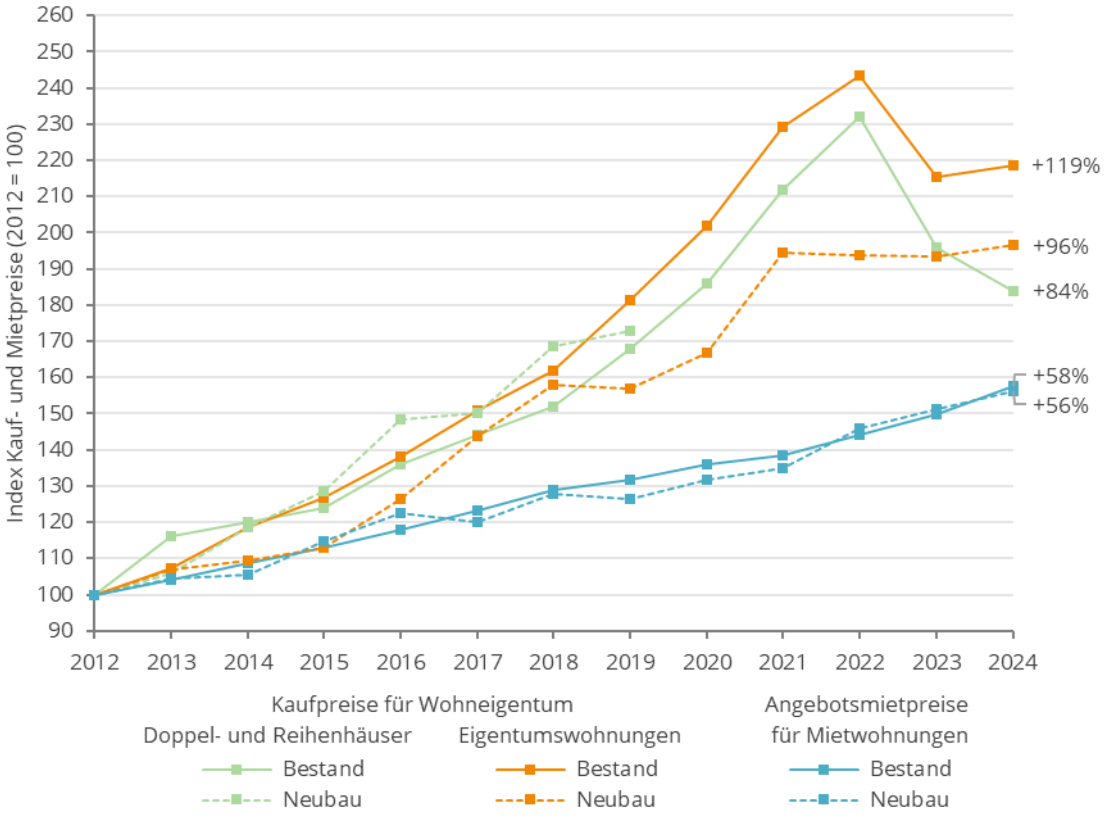


Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: ZEIT Online auf Basis Value AG

Im Städtevergleich bewegt sich Nürnberg **bei den Immobilienpreisen weiterhin im Mittelfeld deutscher Großstädte**. Sowohl bei Miet- als auch bei Kaufpreisen liegt das Preisniveau unterhalb der Spitzenwerte besonders angespannter Märkte, jedoch deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Im Vergleich der ausgewählten Großstädte erreicht Nürnberg nach Stuttgart das zweithöchste Mietniveau. Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass die aktuellen Marktverwerfungen kein isoliertes lokales Phänomen darstellen, sondern Teil einer gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sind, die sich in vergleichbarer Weise auch in anderen Großstädten beobachten lässt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der **Nürnberger Wohnungsmarkt derzeit in einer Phase tiefgreifender Umbrüche** befindet. Während die Mietpreise weiter steigen und damit den Druck auf die Bezahlbarkeit erhöhen, sind im Boden- und Immobilienmarkt deutliche Preisrückgänge und eine stark rückläufige Marktaktivität zu beobachten. Diese gegenläufigen Entwicklungen verdeutlichen die strukturellen Spannungen zwischen Nachfrage, Leistbarkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit von Neubauvorhaben. Die verschlechterten Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass zahlreiche Wohnungsbauprojekte nicht mehr realisiert werden können, obwohl der Wohnraumbedarf weiterhin hoch ist. Die Analyse der Preisentwicklung unterstreicht damit die zentrale Bedeutung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarkts und bildet die Grundlage für die vertiefende Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus in Kapitel 3.4.

Abbildung 36: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten



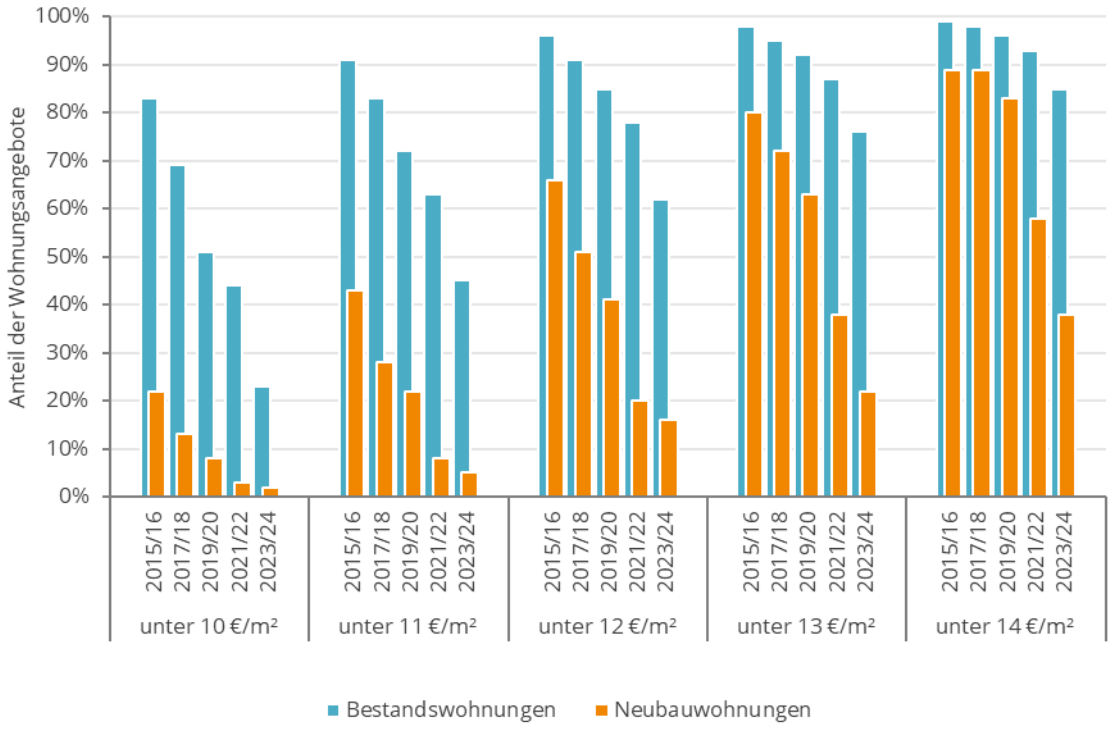
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Value AG
Hinweis: Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2024 keine Preisindizes für das Segment „Doppel- und Reihenhäuser Neubau“ angegeben.

3.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

Die Entwicklung der Angebotsmieten gibt einen wichtigen Hinweis auf die Veränderungen der Bezahlbarkeit auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Insbesondere die Verschiebung des Mietangebots zwischen unterschiedlichen Preissegmenten verdeutlicht, in welchem Umfang sich der Zugang zu preisgünstigem Wohnraum in den vergangenen Jahren verändert hat. Die folgende Betrachtung knüpft an die Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 an und stellt die jüngste Entwicklung der Angebotsmieten im zeitlichen Vergleich dar.

Ein Blick auf die Verteilung der Angebotsmieten zeigt dabei deutliche strukturelle Verschiebungen im Mietpreisgefüge (Abbildung 37). Während im Zeitraum 2015/2016 noch über 80 % der Angebotsmieten für Bestandswohnungen unterhalb von 10 €/m² lagen, war es im Zeitraum 2023/2024 nur noch weniger als ein Viertel der Angebote (23 %). Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich im Neubausegment. Hier lagen 2015/2016 noch rund 80 % der Angebotsmieten unter 13 €/m², während dieser Anteil im Zeitraum 2023/2024 ebenfalls auf unter ein Viertel (22 %) gesunken ist. Selbst bei einer Anhebung der Schwelle auf 14 €/m² liegen nur noch rund 38 % der Mietangebote für Neubauwohnungen unterhalb dieses Wertes. Die Auswertungen verdeutlichen, dass sich das **Mietangebot insgesamt deutlich in höhere Preissegmente verschoben** hat und preisgünstige Angebotsmieten – sowohl im Bestand als auch im Neubau – nur noch einen geringen Anteil des Marktes ausmachen.

Abbildung 37: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Die Bezahlbarkeit von Wohnen steht dabei in engem Zusammenhang mit der Einkommenssituation der Haushalte. Um diese systematisch zu analysieren, werden für die Wohnungsmarktbeobachtung Modellhaushalte gebildet, die unterschiedliche Haushaltstypen (Single, Paar, Alleinerziehende, Familie) und Einkommensgruppen abbilden. Grundlage hierfür ist das Äquivalenzeinkommen, das eine Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Haushaltsformen ermöglicht. Die Einkommensgruppen werden wie folgt definiert:

- **Mitte +:** Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % über dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.
- **Mitte:** Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen dem Median des Äquivalenzeinkommens entspricht.
- **Geringverdiener:** Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % unter dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.

Den Einkommensgruppen wurden in Tabelle 2 Berufsgruppen zugeordnet, mit deren durchschnittlichen Einkommen beispielhaft das Haushaltsnettoeinkommen erreicht wird.

Tabelle 2: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp	Einkommensgruppe	Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Anteil Äquivalenzeink.	Haushaltsnettoeink. 2024
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	120%	2.565 €
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	100%	2.135 €
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	80%	1.710 €
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	120%	3.850 €
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	100%	3.205 €
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	80%	2.565 €
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	120%	3.330 €
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	100%	2.780 €
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	80%	2.220 €
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	120%	5.385 €
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	100%	4.485 €
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	80%	3.590 €

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit

In den vergangenen Jahren sind die **Einkommen sowohl bundesweit als auch in Nürnberg weiter gestiegen**. So nahm der Nominallohn zwischen 2022 und 2024 um insgesamt 9,8 % zu, was einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von rund 4,7 % entspricht. Damit steht den Haushalten grundsätzlich ein höheres Budget zur Verfügung, um die anfallenden Wohnkosten zu tragen. Als Orientierungsgröße für die Bewertung der Angemessenheit von Wohnkosten wird in der sozialwissenschaftlichen Diskussion häufig eine Belastungsquote von höchstens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens herangezogen.[5] Neben der Entwicklung der Mietpreise ist dabei auch die **Entwicklung der Nebenkosten** von wesentlicher Bedeutung.

Wie bereits in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 dargestellt, hatte sich die Bezahlbarkeit insbesondere im Bereich des Eigentumserwerbs in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert. Ursache hierfür waren vor allem die stark gestiegenen Kaufpreise sowie die erheblich verschlechterten Finanzierungskonditionen infolge der Zinssteigerungen. Im aktuellen Berichtszeitraum zeigt sich im Vergleich dazu eine leichte Entspannung, ohne dass von einer grundlegenden Verbesserung der Situation gesprochen werden kann.

Im Segment des **Eigentumserwerbs** hat sich die Bezahlbarkeit im Jahr 2024 gegenüber 2022 geringfügig verbessert. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die Entwicklung der maßgeblichen Einflussfaktoren. Während die angenommenen Durchschnittseinkommen weiter gestiegen sind, haben sich die Kaufpreise – wie in Kapitel 3.1 dargestellt – teilweise rückläufig entwickelt oder stagniert. Gleichzeitig haben sich die Finanzierungskonditionen nicht weiter verschlechtert. Die Zinsen für Baufinanzierungen verharren auf einem erhöhten Niveau, sind jedoch im Vergleich zur Situation im Jahr 2023 nicht weiter angestiegen. In der Gesamtbetrachtung führt dies dazu, dass die Belastungsquoten für den Erwerb von Wohneigentum leicht gesunken sind.

Für **Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen** bleibt der Erwerb von Wohneigentum in Nürnberg dennoch mit hohen finanziellen Anforderungen verbunden. Zwar hat sich die rechnerische Belastung im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert, sie liegt jedoch weiterhin deutlich über den als tragfähig angesehenen Orientierungswerten. Insbesondere der **Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern ist für diese Haushaltsgruppe kaum realisierbar**. Eigentumswohnungen stellen im Vergleich hierzu häufiger eine potenziell erreichbare Alternative dar, bleiben jedoch stark von Lage, Wohnungsgröße und Ausstattungsqualität abhängig.

Haushalte mit höheren Einkommen verfügen zwar über größere finanzielle Spielräume, auch für sie ist der Eigentumserwerb jedoch mit einer deutlich höheren Belastung verbunden als noch vor wenigen Jahren. Insgesamt hat sich der Kreis der Haushalte, für die Wohneigentum realistisch erreichbar ist, in den vergangenen Jahren verengt. Die im aktuellen Berichtszeitraum beobachtete leichte Verbesserung der Bezahlbarkeit ändert an dieser grundsätzlichen Entwicklung nur wenig.

Im **Mietwohnungssegment** stellt sich die Situation differenziert dar. Grundsätzlich ist die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für viele Haushalte weiterhin besser als im Eigentumssegment. Allerdings hatte sich die Situation im Jahr 2022 spürbar verschlechtert, insbesondere infolge stark gestiegener Nebenkosten, vor allem im Bereich der Heizkosten. Trotz der im Berichtszeitraum 2023/2024 deutlich gestiegenen Mieten hat sich die Bezahlbarkeit insgesamt nicht weiter verschlechtert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Einkommen

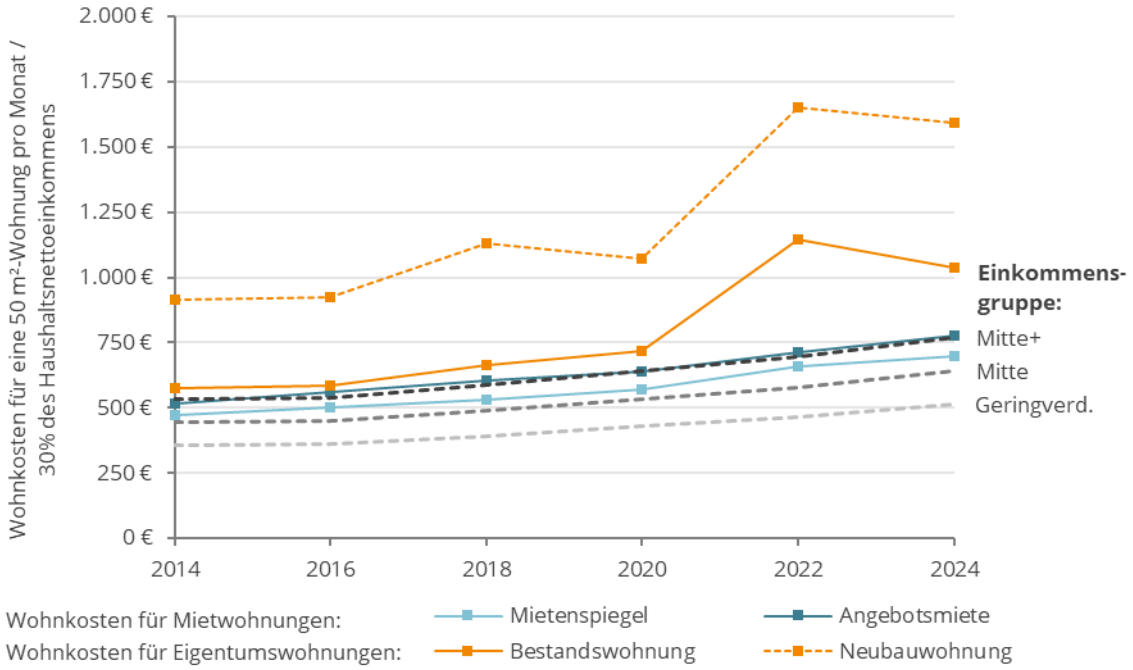
[5] Siehe hierzu z.B. die Studie der Hans Böckler Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (letzter Abruf: 02.04.2026).

der Haushalte im gleichen Zeitraum gestiegen sind und sich zugleich die Entwicklung der Nebenkosten wieder normalisiert hat.

Für **Haushalte mit niedrigen Einkommen** bleibt die **Situation im Mietwohnungsmarkt dennoch angespannt**. Bereits moderate Mietsteigerungen können hier zu einer spürbaren Erhöhung der Wohnkostenbelastung führen, insbesondere bei Neuvermietungen in nachgefragten Lagen. Haushalte mit mittleren Einkommen sind ebenfalls zunehmend von steigenden Wohnkosten betroffen, verfügen jedoch häufig noch über begrenzte Anpassungsspielräume. Insgesamt zeigt sich, dass sich die Bezahlbarkeit von Wohnen im aktuellen Berichtszeitraum gegenüber der Situation im Jahr 2023 leicht stabilisiert hat, ohne dass von einer Entspannung des Wohnungsmarktes gesprochen werden kann.

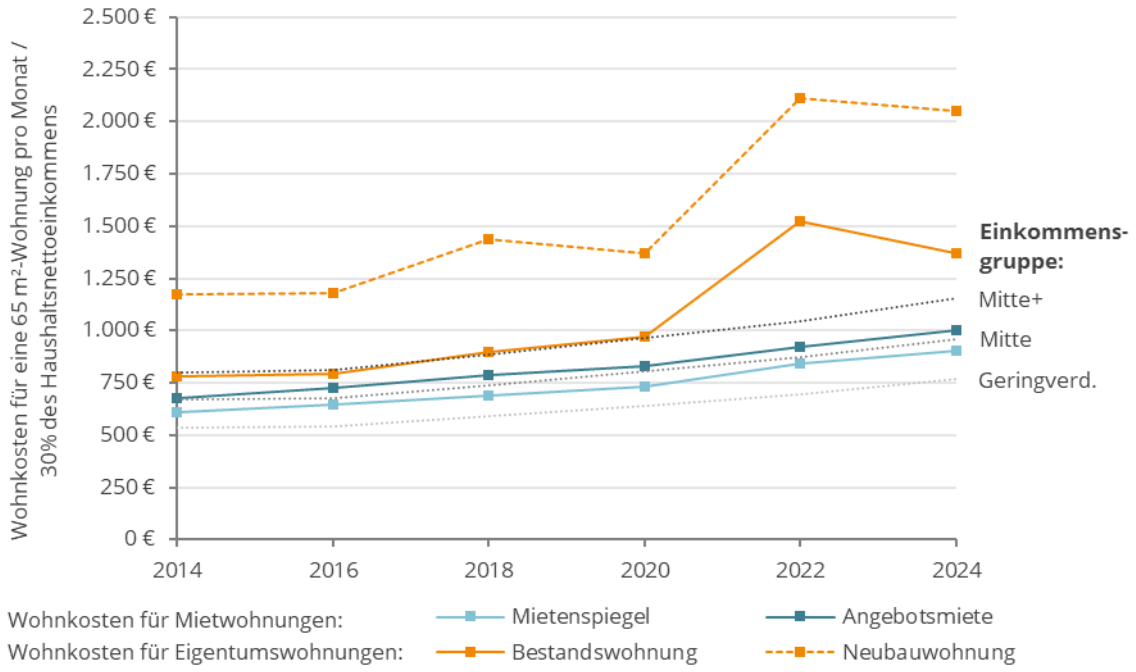
Für **Single-Haushalte** der ausgewählten Einkommensgruppen stellt sich die Bezahlbarkeit von Wohnen in Nürnberg weiterhin besonders angespannt dar (Abbildung 38). Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Haushaltseinkommens führen bereits moderate Mietsteigerungen zu einer hohen Wohnkostenbelastung. Insbesondere bei Neuvermietungen in gefragten Lagen stoßen Single-Haushalte häufig an die Grenzen der finanziellen Tragfähigkeit. Für eine Mietwohnung mit 50 m² muss ein Singlehaushalt aus der Einkommensgruppe Geringverdiener rund 45 % seines Einkommens aufwenden. Der Erwerb von Wohneigentum ist für die mittleren Einkommensgruppen dieser Haushaltsgröße in der Regel nicht realistisch erreichbar, auch im Segment kleiner Eigentumswohnungen. Die im aktuellen Berichtszeitraum beobachtete leichte Stabilisierung der Bezahlbarkeit ändert an dieser grundsätzlichen Situation nur wenig. Für eine 50 m² große Bestands-Eigentumswohnung müsste ein Singlehaushalt der Einkommensgruppe Mitte rund 50 % seines Einkommens ausgeben. Die **ergänzenden Auswertungen zur Mietbelastungsquote und finanzierbaren Wohnfläche** befinden sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung.

Abbildung 38: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Single-Haushalt in Nürnberg



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Abbildung 39: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Paar-Haushalt in Nürnberg

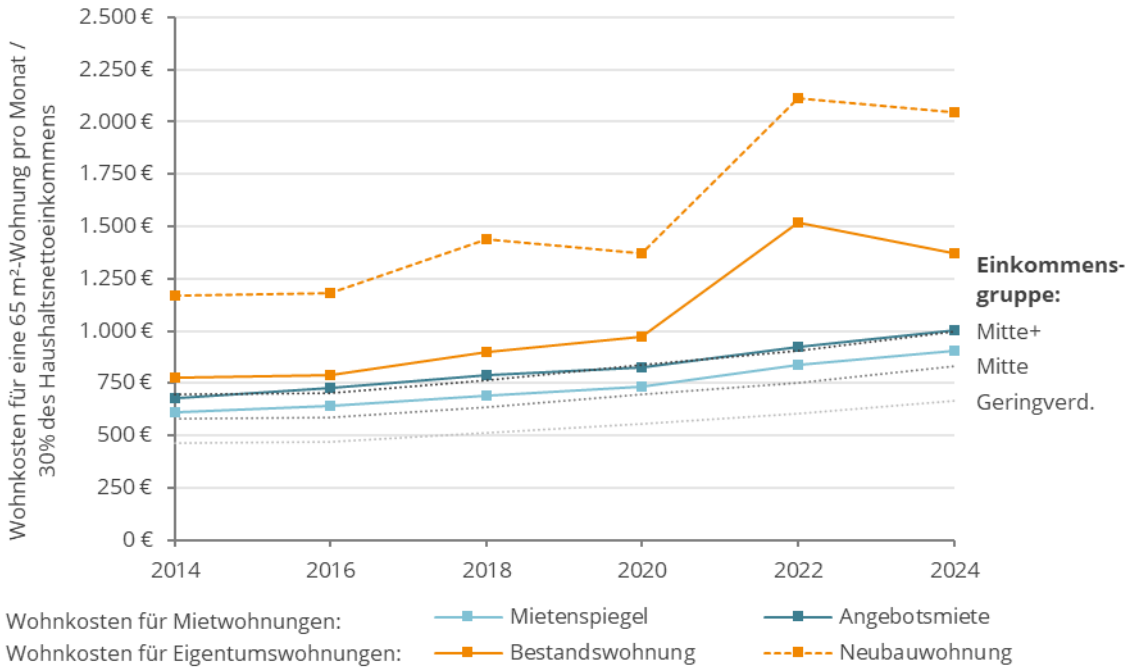


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Paar-Haushalte verfügen im Vergleich über eine günstigere Ausgangslage, da sich zwei Einkommen auf die Wohnkosten verteilen können. Gleichwohl ist auch für diese Haushaltsgruppe die Bezahlbarkeit von Wohneigentum deutlich eingeschränkt (Abbildung 39). Der Erwerb von Eigentumswohnungen ist für Paar-Haushalte mit mittleren Einkommen nur in bestimmten Lagen und Größenklassen erreichbar, während Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel eine zu hohe finanzielle Belastung darstellen. Im Mietsegment sind Paar-Haushalte zwar flexibler, auch hier führen steigende Angebotsmieten zunehmend zu Anpassungsentscheidungen hinsichtlich Wohnungsgröße oder Lage. Im Durchschnitt muss ein Geringverdienerhaushalt knapp 40 % seines Einkommens für eine neuvermietete Mietwohnung bezahlen.

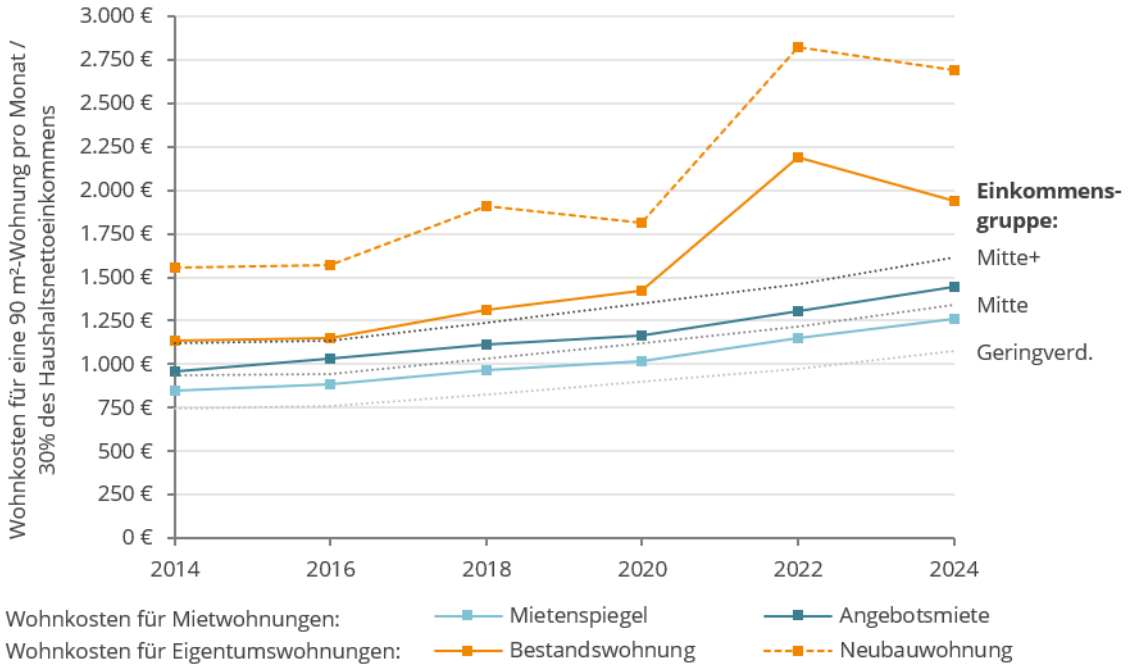
Für **Alleinerziehenden-Haushalte** ist die Bezahlbarkeit von Wohnen besonders kritisch (Abbildung 40). Diese Haushaltsgruppe ist häufig durch ein einzelnes Einkommen bei gleichzeitig erhöhtem Wohnflächenbedarf gekennzeichnet. Steigende Mieten und Wohnnebenkosten wirken sich daher unmittelbar auf die Wohnkostenbelastung aus. Insbesondere der Zugang zu familiengeeigneten Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen ist für Alleinerziehende stark eingeschränkt. Alleinerziehende aus der Einkommensgruppe der Geringverdienenden müssen für eine 65 m² große Wohnung auf dem Angebotsmarkt für Mietwohnungen rund 45 % ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen aufwenden, selbst bei einer Wohnung nach Mietenspiegel sind es noch gut 40 %. Die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt führen dazu, dass diese Haushaltsgruppe überdurchschnittlich von Verdrängungsrisiken betroffen ist.

Abbildung 40: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Alleinerziehenden-Haushalt mit einem Kind in Nürnberg



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Abbildung 41: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Familienhaushalt mit zwei Kindern in Nürnberg



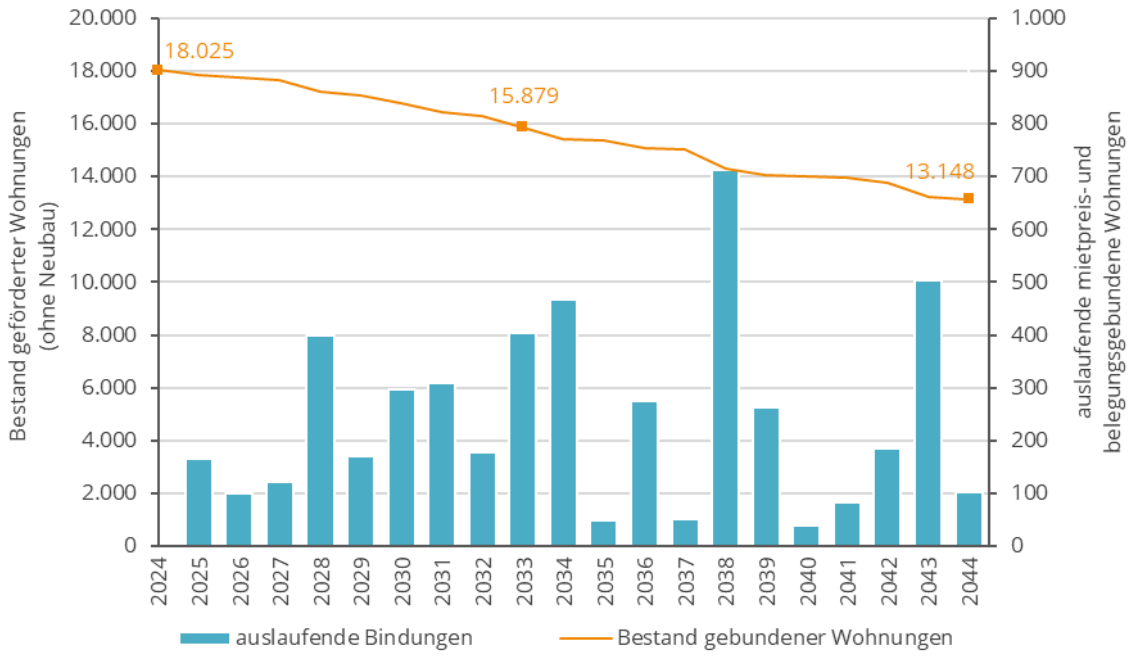
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Familien-Haushalte stehen vor der Herausforderung, ausreichend großen Wohnraum zu finden, der zugleich bezahlbar bleibt. Während sich die Bezahlbarkeit im Eigentumssegment im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert hat, bleibt der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern für viele Familien mit mittleren Einkommen weiterhin nur eingeschränkt realisierbar (Abbildung 41). Eigentumswohnungen stellen im Stadtgebiet häufig eine alternative Option dar, sind jedoch hinsichtlich Größe und Lage begrenzt und ebenfalls kaum erschwinglich. Für die Finanzierung einer Neubau-Eigentumswohnung müsste eine vierköpfige Familie der Einkommensgrenze Mitte + rund 50 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Deckung der Wohnkosten ausgeben, für eine Bestandswohnung knapp 40 %. Im Mietsegment sind familiengeeignete Wohnungen besonders knapp, was die Preisdynamik zusätzlich verstärkt. Trotz gestiegener Einkommen bleibt die Wohnkostenbelastung für Familien daher hoch, insbesondere bei einem Wohnungswechsel.

3.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand ist ein zentrales Instrument zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Nürnberg. Vor dem Hintergrund der in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Preisentwicklung und der angespannten Bezahlbarkeit insbesondere **für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen kommt diesem Segment eine besondere Bedeutung zu**. Gleichzeitig ist der Bestand an geförderten Wohnungen seit vielen Jahren durch einen strukturellen Rückgang geprägt, der maßgeblich auf das Auslaufen von Bindungen zurückzuführen ist.

Abbildung 42: Prognose auslaufender mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Nürnberg bis 2040

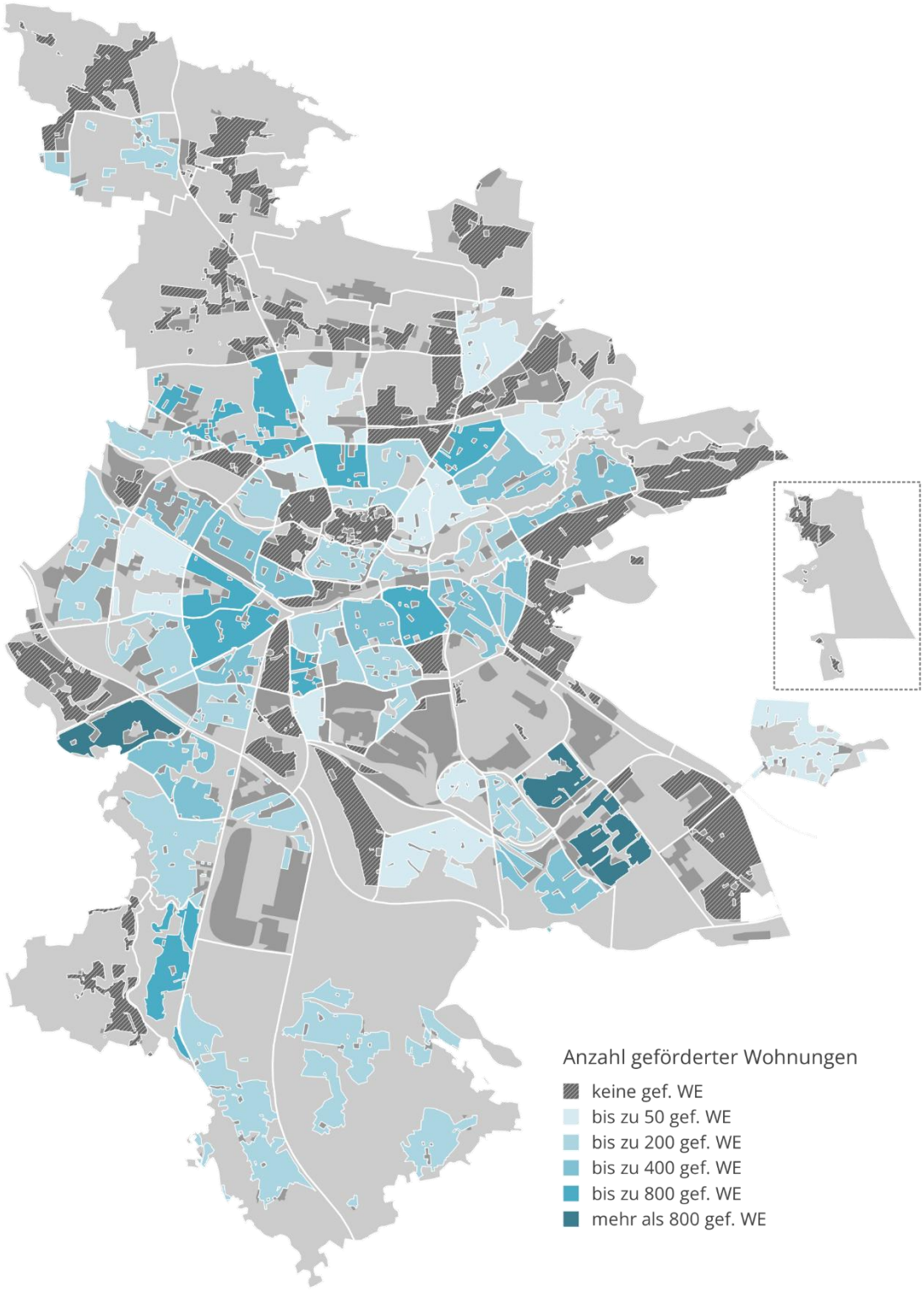


Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg
Hinweis: Im Gegensatz zu der Übersicht „Auf einen Blick" wurden in dieser Darstellung die im Berichtszeitraum verlängerten Belegungsbindungen mit berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein um 375 Wohnungen erhöhter Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Zum Stichtag 2024 beläuft sich der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf rund **18.000 Wohnungen**. Diese Zahl bildet die Ausgangsbasis für die Betrachtung der weiteren Bestandsentwicklung. Wie bereits in den früheren Wohnungsmarktbeobachtungen dargestellt, ist absehbar, dass **in den kommenden Jahren ein erheblicher Teil dieses Bestands aus der Bindung fällt**, sofern keine gegensteuernden Neubauaktivitäten erfolgen.

Bis zum Prognosejahr 2033, das auch den Berechnungen in Kapitel 1.1 zugrunde liegt, reduziert sich der Bestand rechnerisch auf rund 15.900 Wohnungen. In der längerfristigen Perspektive setzt sich dieser Trend weiter fort. Bis zum Jahr 2044 verringert sich der Bestand ohne Neubau rechnerisch auf rund 13.100 Wohnungen. Diese Fortschreibung verdeutlicht die strukturelle Dynamik des Bindungsauslaufs und zeigt, dass **der geförderte Wohnungsbestand ohne zusätzliche Maßnahmen deutlich schrumpfen wird**. Die dargestellte Entwicklung berücksichtigt ausdrücklich ausschließlich den Bindungsauslauf im Bestand und stellt keine Prognose unter Einbeziehung von Neubauvorhaben dar.

Abbildung 43: Kleinräumige Verteilung des Bestands geförderter Wohnungen 2024



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth;
Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

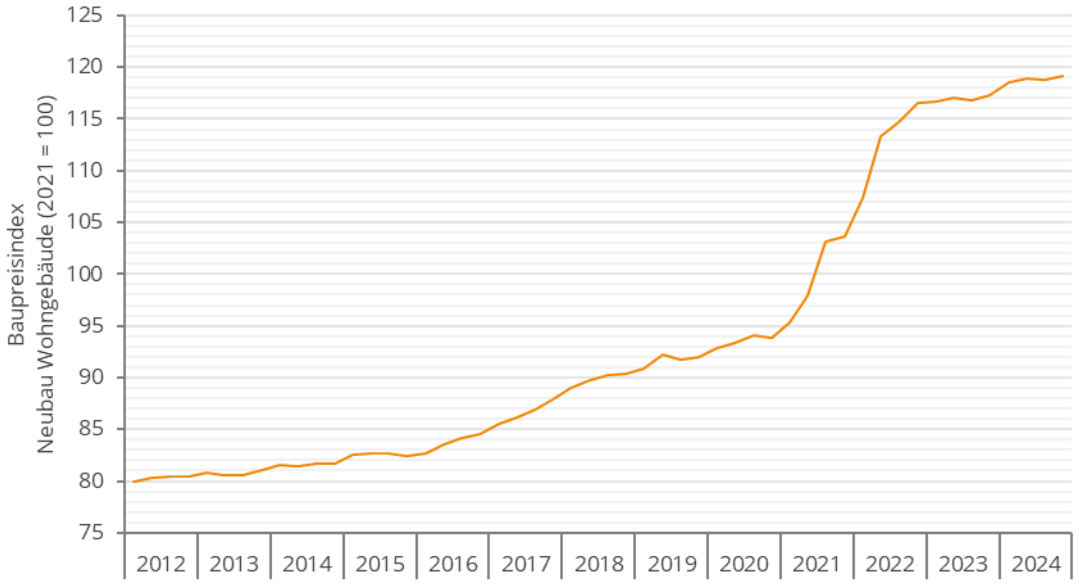
3.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert. Maßgeblich hierfür waren insbesondere die Entwicklungen der **Baupreise und der Finanzierungskosten**, die in den Jahren 2021 und 2022 zu einer deutlichen Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben geführt haben. Wie bereits in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 dargestellt, stiegen die Baupreise in diesem Zeitraum außergewöhnlich stark an, während sich parallel die Zinsen für Baufinanzierungen infolge der geldpolitischen Reaktionen auf die gesamtwirtschaftlichen Umbrüche nach dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine erheblich erhöhten. Diese **doppelte Kostenbelastung** wirkte sich unmittelbar auf die Kalkulationen von Wohnungsbauprojekten aus und führte dazu, dass zahlreiche Vorhaben nicht mehr wirtschaftlich darstellbar waren oder zurückgestellt wurden.

Im aktuellen Berichtszeitraum zeigt sich, dass sich diese Entwicklung **nicht weiter verschärft** hat. Sowohl bei den Baupreisen als auch bei den Finanzierungskosten ist eine Stabilisierung auf hohem Niveau zu beobachten (Abbildungen 44 und 45). Gleichwohl verbleiben die Rahmenbedingungen deutlich ungünstiger als vor dem Jahr 2021, sodass die **Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus weiterhin stark eingeschränkt** ist.

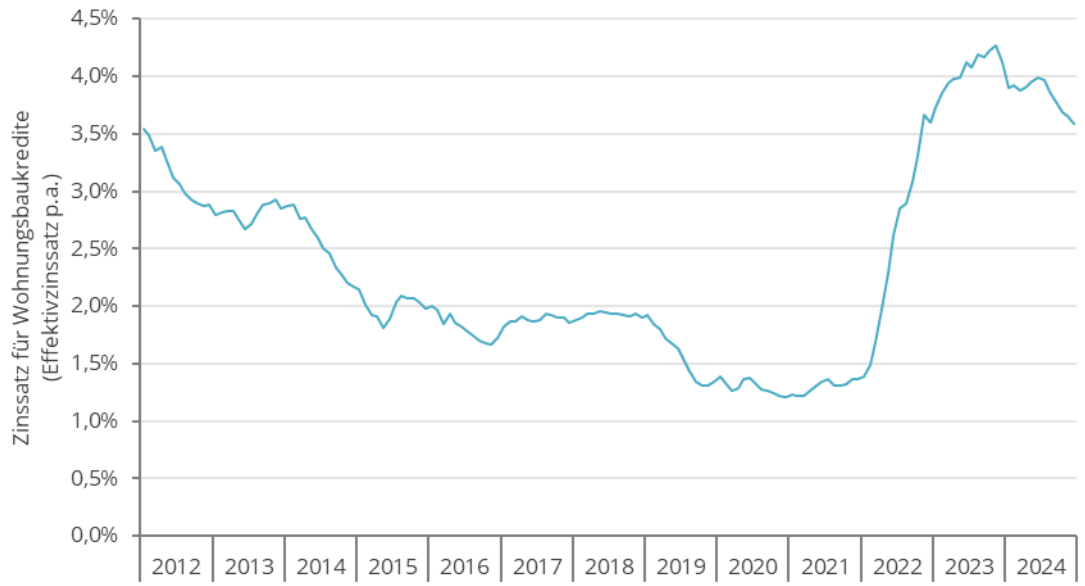
Vor diesem Hintergrund wurden mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 erstmals Wirtschaftlichkeitsberechnungen in die Analyse des Nürnberger Wohnungsmarkts aufgenommen. Ziel war es, die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen auf die Realisierbarkeit von Wohnungsbauvorhaben systematisch darzustellen. Diese Berechnungen wurden nun um einen weiteren Berechnungsstichtag zum 31.12.2024 ergänzt und fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in Tabelle 2 dargestellt. Methodik und Grundannahmen orientieren sich weiterhin an der im Bericht 2023 beschriebenen Vorgehensweise; Anpassungen erfolgten ausschließlich dort, wo sich relevante Marktparameter verändert haben.

Abbildung 44: Entwicklung des Baupreisindex



Quelle: Destatis; Darstellung: Quaestio

Abbildung 45: Entwicklung des Zinssatzes für Wohnungsbaukredite



Quelle: Bundesbank (SUD131Z); Darstellung: Quaestio

Die beschriebenen Entwicklungen der Baupreis- und Zinsentwicklung sowie die in Kapitel 3.1 dargestellten Veränderungen bei Grundstücks- und Mietpreisen spiegeln sich im **Annahmensetting für die Berechnungen** zum Stichtag 31.12.2024 wider. Im Vergleich zur Phase zwischen 2020 und 2022 haben sich die Baukosten zuletzt deutlich moderater entwickelt. Laut Angaben des Baukosteninformationszentrums liegen die Baukosten im Jahr 2024 bei rund 4.120 €/m² Wohnfläche (KG 200-700). Damit sind die Kosten zwar weiter gestiegen, jedoch bei weitem nicht mehr in der Dynamik der Vorjahre. Gleichzeitig haben sich die Zinsen für Baufinanzierungen, die insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsbau von Bedeutung sind, zuletzt kaum verändert und liegen weiterhin bei rund 3,8 %. Auch die Neubaumieten im freifinanzierten Wohnungsbau sind moderat gestiegen und liegen aktuell bei knapp 15 €/m².

Ein besonderes Augenmerk muss in der aktuellen Betrachtung auf die **Entwicklung der Grundstückswerte** gelegt werden. Diese sind laut aktuellem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses deutlich gesunken. Umgerechnet auf die Wohnfläche ergeben sich für eine mittlere Lage Grundstückskosten von rund 944 €/m² Wohnfläche. Auf Basis dieses Annahmensettings ergibt sich für den freifinanzierten Wohnungsbau eine schwach positive Eigenkapitalrendite von rund 2,0 %. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Vorhabenträger die **Grundstücke bereits vor dieser Preiskorrektur erworben** haben. Für diese Fälle – ebenso wie für Projekte, die in den vergangenen Jahren aufgrund der verschlechterten Rahmenbedingungen aufgeschoben wurden – wurde ergänzend eine Variante mit den Grundstückspreisen des Jahres 2022 gerechnet. In dieser Konstellation fällt das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung deutlich schlechter aus. Die Eigenkapitalrendite liegt hier im negativen Bereich bei rund -1,9 %. Die Spanne zwischen etwa -2 % und +2 % beschreibt den Korridor, in dem sich die Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Wohnungsbaus derzeit bewegt. Sie macht deutlich, dass **Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen kaum rentabel** darstellbar ist. Vor allem, da zusätzlich berücksichtigt werden muss, dass eine Eigenkapitalrendite von rund 2 % angesichts gestiegener Festgeldzinsen aus Sicht eines Vorhabenträgers keine attraktive Investition darstellt.

Tabelle 3: Zentrale wohnungswirtschaftliche Berechnungsannahmen und Kennzahlen

	Stichtag			
Allgemeine Berechnungsannahmen	**31.12.2020**	**31.12.2022**	**31.12.2024**	
Gesamtherstellungskosten *(pro m² Wohnfläche)*	4.010 €/m²	5.309 €/m²	*5.539 €/m²*	5.064 €/m²
davon Grundstückskosten *(pro m² Wohnfläche)*	1.100 €/m²	1.419 €/m²	*1.419 €/m²*	944 €/m²
davon Baukosten *(pro m² Wohnfläche)*	2.910 €/m²	3.890 €/m²		4.120 €/m²
Zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Wohnungsbaus				
Baufinanzierung *(Zinssatz)*	1,2%	3,5%		3,8%
Durchschnittl. Neubaumiete *(Angebotsmietpreise)*	12,64 €/m²	14,00 €/m²		14,98 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,9%	-1,0%	*-1,9%*	2,0%
zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus				
Objektabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	0,50%	0,50%		0,50%
Belegungsabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	1,75%	1,75%		2,75%
Erstvermietungsmiete geförd. Wohnungsbau*	10,18 €/m²	11,36 €/m²		12,28 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,0%	1,7%	*2,1%*	4,2%

Eine vollständige Übersicht über die Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.
Darstellung und Berechnung: Quaestio

Anders stellt sich die **Situation im geförderten Wohnungsbau** dar. Zwar wurden die Förderkonditionen in den vergangenen zwei Jahren nicht weiter verbessert, vielmehr wurde der Zinssatz für das belegungsabhängige Förderdarlehen von 1,75 % auf 2,75 % angehoben. Dennoch führt die mit dem Förderdarlehen verbundene Zinsvergünstigung weiterhin zu einem besseren wirtschaftlichen Ergebnis als bei einem freifinanzierten Wohnungsbauvorhaben. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergibt sich für den geförderten Wohnungsbau eine Eigenkapitalrendite von rund 4,2 %, sofern die aktuell niedrigeren Bodenwerte des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden. Selbst bei Annahme der höheren Grundstückspreise auf dem Niveau von 2022 liegt die Rendite mit rund 2,1 % noch im positiven Bereich. Damit stellt sich **der geförderte Wohnungsbau in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach wie vor erheblich günstiger dar als der freifinanzierte Wohnungsbau**.

Diese Unterschiede erklären auch die **hohe Nachfrage nach Fördermitteln**. Für viele Vorhabenträger stellt der geförderte Wohnungsbau derzeit die einzige Möglichkeit dar, Wohnungsbauprojekte unter den gegebenen Rahmenbedingungen überhaupt wirtschaftlich umzusetzen. Die weiterhin eingeschränkte Wirtschaftlichkeit führt im freifinanzierten Segment dazu, dass zahlreiche in den vergangenen Jahren gestoppte Projekte nur sehr zögerlich wieder aufgenommen werden und neue Planungsaktivitäten kaum angestoßen werden. Dies steht in engem Zusammenhang mit den in Kapitel 1.1.2 dargestellten Umsetzungsproblemen bei den Wohnungsbaupotenzialen, bei denen mittlerweile nicht mehr die Flächenverfügbarkeit, sondern die **wirtschaftliche Tragfähigkeit der Vorhaben den zentralen Engpass** darstellt.

Der geförderte Wohnungsbau wird darüber hinaus zunehmend genutzt, um wirtschaftlich in Bedrängnis geratene Projekte umzusetzen. Durch die Förderung einzelner Gebäude oder

Teilbereiche innerhalb größerer Vorhaben gelingt es, **Projekte insgesamt zu stabilisieren** und zur Umsetzung zu bringen. Damit ist ein nicht unerheblicher Teil der aktuellen Wohnungsbautätigkeit unmittelbar von der ausreichenden Bereitstellung von Fördermitteln abhängig.

3.5 Zwischenfazit

Die Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen in Nürnberg haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist von einer zunehmenden **Differenzierung zwischen den einzelnen Segmenten** geprägt. Während die **Mietpreise weiter steigen** und damit den Druck auf die Bezahlbarkeit insbesondere im Bestand hoch halten, sind **im Eigentums- und Bodenmarkt spürbare Preisrückgänge** und eine deutlich geringere Marktaktivität zu beobachten. Diese gegenläufigen Entwicklungen sind Ausdruck der strukturellen Spannungen zwischen hoher Nachfrage, begrenzter Leistbarkeit und veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Analyse der **Bezahlbarkeit** verdeutlicht, dass sich die Situation für viele Haushalte im Vergleich zur Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zwar leicht stabilisiert hat, jedoch weiterhin angespannt bleibt. Im Eigentumssegment hat sich die rechnerische Bezahlbarkeit infolge gestiegener Einkommen und stagnierender bzw. rückläufiger Preise geringfügig verbessert, ohne dass von einer grundlegenden Entlastung gesprochen werden kann. **Der Erwerb von Wohneigentum bleibt** für breite Haushaltsgruppen, insbesondere mit niedrigen und mittleren Einkommen, **nur eingeschränkt realisierbar**. Im Mietsegment ist die Bezahlbarkeit grundsätzlich besser, gleichwohl wirken die anhaltend steigenden Mieten weiterhin belastend, insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen machen deutlich, dass **der freifinanzierte Wohnungsbau** unter den aktuellen Rahmenbedingungen **nur eingeschränkt rentabel** darstellbar ist. Trotz einer Stabilisierung von Baupreisen und Zinsen auf hohem Niveau bewegen sich die Renditen in einem sehr engen Korridor. Der **geförderte Wohnungsbau stellt sich demgegenüber deutlich günstiger dar** und ermöglicht vielfach erst die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Dies erklärt sowohl die hohe Nachfrage nach Fördermitteln als auch die zunehmende Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus für die Stabilisierung von Vorhaben, die ihm nun zusätzlich zur sozialpolitischen Bedeutung zukommt.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Befunde wird deutlich, dass **bezahlbares Wohnen in Nürnberg weiterhin eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung** darstellt. Die Sicherung und der Ausbau des geförderten Wohnungsbestands, verlässliche Förderstrukturen sowie das Hinwirken auf wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau (z.B. durch stringente Planungsverfahren) sind wesentliche Voraussetzungen, um den bestehenden Handlungsdruck wirksam zu adressieren.

4 Quartiere als Wohnstandorte stärken

Die Stärkung der Quartiere als attraktive und lebenswerte Wohnstandorte ist ein zentrales Handlungsfeld der Nürnberger Wohnungspolitik. Vor dem Hintergrund, der in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Entwicklungen, wird deutlich, dass die Sicherung von Wohnraum und Bezahlbarkeit allein nicht ausreicht, um den Anforderungen an eine nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung gerecht zu werden. Vielmehr kommt der Qualität des Wohnumfelds, der sozialen Stabilität der Quartiere sowie der Verfügbarkeit von Infrastruktur und Angeboten des täglichen Bedarfs eine zunehmend wichtige Rolle zu.

Die in Kapitel 1 dargestellten demografischen und nachfragebezogenen Entwicklungen sowie die in Kapitel 3 aufgezeigten Belastungen durch steigende Wohnkosten wirken sich nicht gleichmäßig auf das Stadtgebiet aus, sondern zeigen sich kleinräumig unterschiedlich. Quartiere unterscheiden sich sowohl hinsichtlich ihrer baulichen Struktur und ihres Wohnungsbestands als auch in Bezug auf soziale Zusammensetzung, Versorgungsangebote und Erreichbarkeit. Diese Unterschiede prägen die **Attraktivität der Wohnstandorte** und beeinflussen die **Wohnentscheidungen der Haushalte** maßgeblich.

Das Leitziel „Quartiere als Wohnstandorte stärken“ richtet den Blick daher auf die quartiersbezogene Ebene des Wohnens in Nürnberg. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie Quartiere als Wohnstandorte stabilisiert und weiterentwickelt werden können, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und zugleich soziale Ausgleichsfunktionen zu erfüllen. Die auf der **Typisierung der statistischen Bezirke in Bau- und Lagetypen** aufbauenden Auswertungen ermöglichen es, Quartiere mit ähnlichen baulichen und strukturellen Merkmalen vergleichend zu betrachten und übergeordnete Muster herauszuarbeiten, ohne sich auf einzelne Einzelfälle zu beschränken.

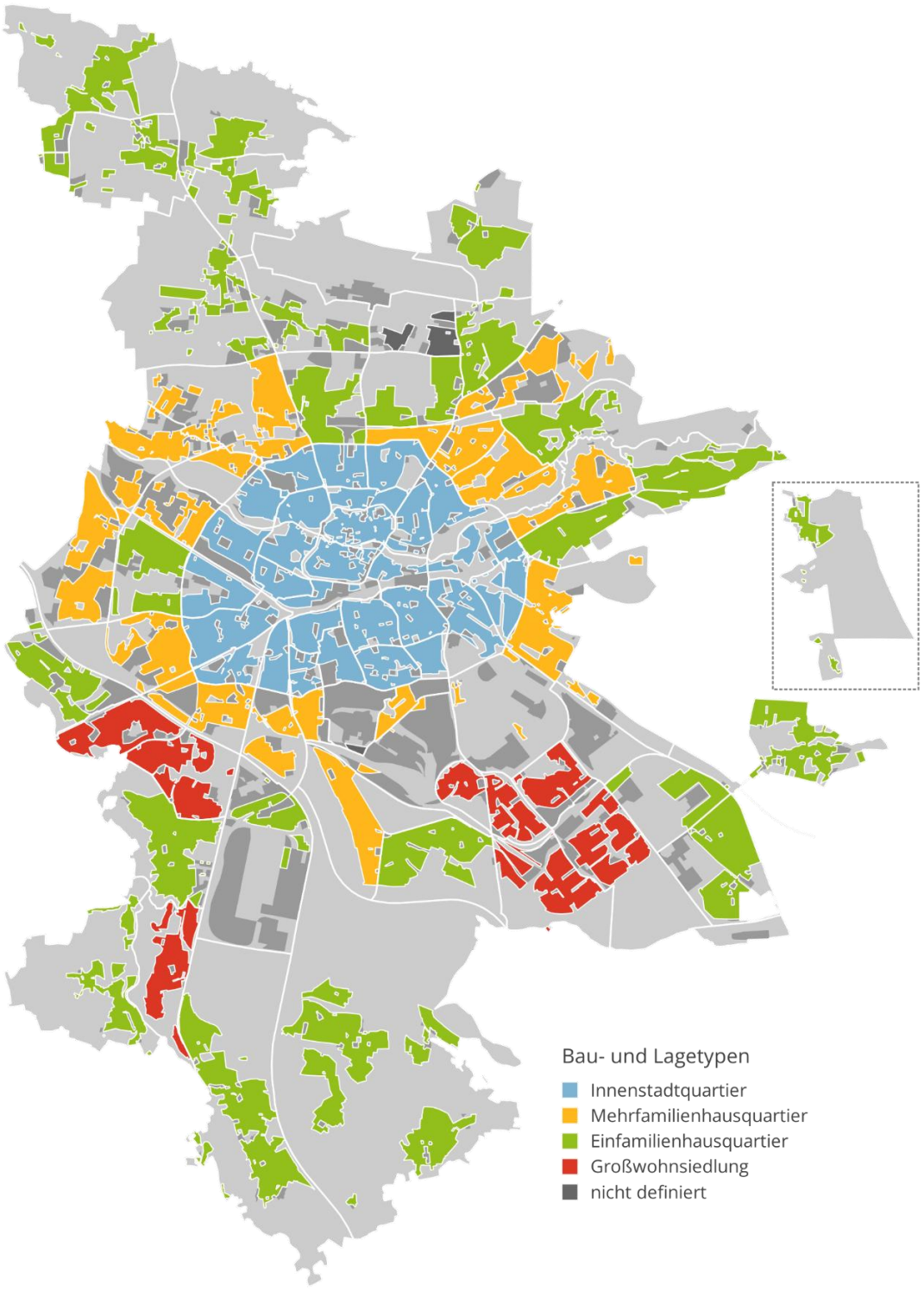
Im Mittelpunkt der quartiersbezogenen Analyse stehen drei thematische Schwerpunkte. Zunächst wird die **Altersstruktur der Bevölkerung** in den statistischen Bezirken betrachtet und mit der Fortzugsintensität nach Altersgruppen verknüpft. Diese Auswertung liefert Hinweise darauf, welche Quartiere für bestimmte Altersgruppen besonders attraktiv sind und in welchen Bereichen erhöhte Wanderungsbewegungen auftreten. Insbesondere die Fortzugsintensität erlaubt Rückschlüsse auf mögliche strukturelle Defizite oder veränderte Wohnbedürfnisse, etwa im Übergang zwischen verschiedenen Lebensphasen.

Darauf aufbauend wird die **Struktur des Wohnungsbestands** analysiert. Im Fokus stehen dabei die Aufteilung nach Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie nach Baualtersklassen. Diese Merkmale prägen nicht nur das Erscheinungsbild der Quartiere, sondern beeinflussen auch Wohnungsgrößen, energetische Standards und Nutzungsmöglichkeiten. Die Bestandsstruktur bildet damit eine wesentliche Grundlage für die Bewertung von Entwicklungs- und Anpassungspotenzialen in den einzelnen Quartieren.

Abschließend wird die **Entwicklung der Angebotsmieten** für Bestandswohnungen auf Ebene der statistischen Bezirke betrachtet. Diese Auswertung zeigt, wie sich die Mietpreisentwicklung kleinräumig unterscheidet und in welchem Umfang bestimmte Quartiere von

überdurchschnittlichen Preissteigerungen betroffen sind. In der Zusammenschau ermöglichen die dargestellten Analysen eine differenzierte Einschätzung der Quartiere als Wohnstandorte und liefern wichtige Hinweise für die quartiersbezogene Weiterentwicklung der Wohnungspolitik.

Abbildung 46: Typisierung der statistischen Bezirke nach Bau- und Lagetypen



Darstellung: Quaestio; Geometrie und Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

4.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 47: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Innenstadtquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung							Fortzugsintensität nach Altersgruppe						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen 50% < 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.		(Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024) < 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%		115	76	144	179	117	45	29
Innenstadtquartiere	254.820	15%	20%	25%	24%	16%		142	94	152	184	135	56	35
01 Altstadt, St. Lorenz	5.339	8%	27%	29%	21%	15%		**221**	**194**	**237**	213	**201**	**101**	**42**
02 Marienvorstadt	1.807	13%	24%	31%	19%	13%		**260**	**121**	136	152	**178**	35	**87**
03 Tafelhof	1.431	15%	25%	26%	24%	10%		92	**122**	**207**	**389**	**203**	**132**	29
04 Gostenhof	9.351	16%	22%	26%	25%	11%		**239**	**143**	**186**	**243**	**208**	**80**	**43**
05 Himpfelshof	6.059	14%	15%	26%	27%	19%		127	61	171	175	122	47	31
06 Altstadt, St. Sebald	9.661	8%	25%	30%	22%	15%		136	110	135	175	159	58	31
07 St. Johannis	8.278	12%	16%	26%	26%	20%		**218**	67	141	166	139	51	28
08 Pirckheimer-straße	8.158	12%	21%	27%	24%	16%		114	68	157	191	143	53	29
09 Wöhrd	10.371	11%	24%	27%	22%	16%		143	53	149	197	138	52	38
10 Ludwigsfeld	12.020	15%	22%	23%	24%	17%		135	84	129	149	126	52	29
11 Glockenhof	19.456	14%	26%	24%	23%	14%		140	76	145	207	130	47	34
12 Guntherstraße	3.794	13%	17%	23%	26%	20%		126	27	114	201	109	47	**43**
13 Galgenhof	20.461	15%	23%	25%	24%	13%		141	**114**	162	202	145	65	40
14 Hummelstein	11.393	16%	17%	23%	25%	20%		165	71	116	160	115	45	31
15 Gugelstraße	8.113	16%	22%	25%	25%	13%		151	105	**191**	178	129	**74**	**47**
16 Steinbühl	13.702	17%	21%	25%	23%	13%		141	108	155	193	152	**70**	**52**
17 Gibitzenhof	5.575	20%	17%	21%	25%	17%		80	73	148	151	100	40	42
18 Sandreuth	414	14%	21%	28%	25%	14%		**217**	**242**	**216**	**250**	**167**	**107**	36
19 Schweinau	5.026	15%	16%	21%	27%	20%		150	111	156	**238**	162	66	28
20 St. Leonhard	15.041	18%	20%	22%	25%	16%		119	89	146	185	121	55	37
21 Sündersbühl	7.362	23%	18%	25%	23%	12%		137	**167**	**218**	192	140	**85**	**61**
22 Bärenschanze	9.510	16%	20%	26%	25%	13%		169	**144**	158	187	153	**71**	**42**
23 Sandberg	11.070	14%	18%	28%	25%	16%		132	86	120	139	114	41	30
24 Bielingplatz	5.573	14%	15%	27%	25%	19%		162	**128**	159	179	126	38	33
25 Uhlandstraße	12.123	15%	17%	26%	25%	17%		105	60	143	182	111	36	25
26 Maxfeld	10.978	13%	15%	26%	24%	21%		135	68	153	135	114	46	26
27 Veilhof	12.311	12%	21%	26%	23%	17%		124	87	134	159	106	53	33
28 Tullnau	4.182	15%	18%	22%	26%	19%		126	41	132	192	89	40	13
29 Gleißhammer	6.261	15%	14%	21%	29%	21%		66	52	109	132	90	38	22

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

In den **Innenstadtquartieren innerhalb der Nürnberger Ringstraße (B4R)** konzentrieren sich große Teile der Arbeits- und Ausbildungsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Versorgungs- und Freizeitangebote der Stadt. Auch ein erheblicher Teil der Bevölkerung lebt in diesem Bereich, der rund 23 % der Stadtfläche umfasst. Mit knapp 255.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wohnen hier rund 46 % der Nürnberger Bevölkerung.

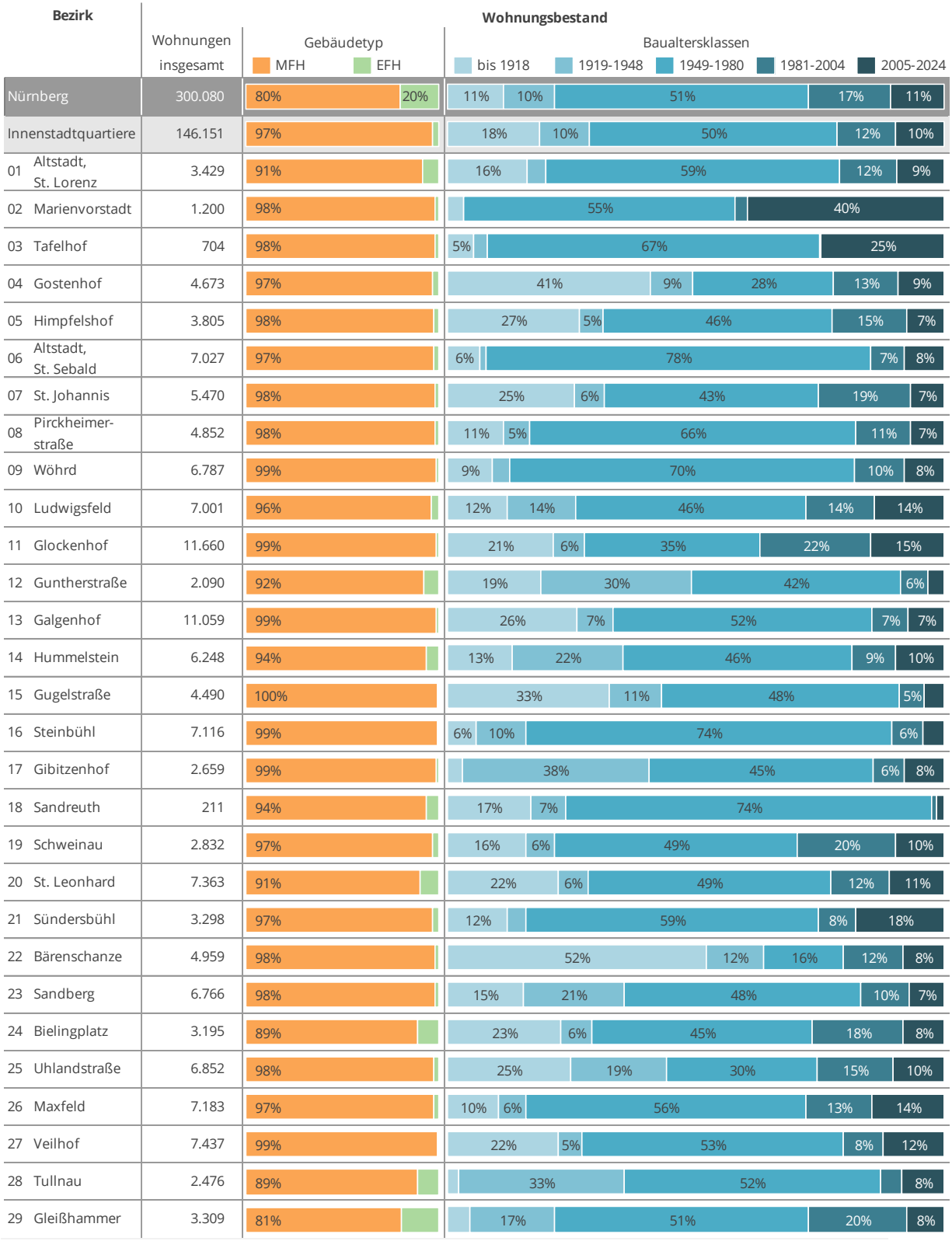
Die Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt, die hohe bauliche Dichte und die ausgeprägte urbane Atmosphäre machen diese Quartiere für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu besonders attraktiven Wohnstandorten. Dazu tragen auch die hohen Anteile an Altbauwohnungen bei, die von Teilen der Bevölkerung gezielt nachgefragt werden. Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich entsprechend in **überdurchschnittlichen Wohnkosten** wider. Insbesondere die nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Quartiere weisen hohe Miet- und Kaufpreise auf (vgl. Abbildung 33 und Abbildung 34). Für Teile der Südstadt – insbesondere die statistischen Bezirke Glockenhof (11), Guntherstraße (12), Galgenhof (13), Hummelstein (14), Gugelstraße (15), Steinbühl (16) und Gibitzenhof (17) – gilt dies jedoch in geringerem Maße. Hier liegen die Angebotsmieten im Durchschnitt unter dem gesamtstädtischen Mittel. Gleichwohl führt auch hier die urbane Lagequalität in einzelnen Quartieren und die hohe Fluktuation zu einer vergleichsweise hohen Preisdynamik in den vergangenen Jahren.

Besonders ausgeprägt ist die Attraktivität der zentralen Lagen für **junge Haushalte** im Alter von 18 bis unter 30 Jahren (vgl. Abbildung 47). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren insgesamt deutlich stärker vertreten als im übrigen Stadtgebiet und erreicht in sehr zentralen Bezirken wie St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03), St. Sebald (06), Wöhrd (09) und Glockenhof (11) Anteile von 24 % bis 27 %. Lediglich in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29) und Himpfelshof (05) liegt der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen leicht unter dem städtischen Durchschnitt.

Neben den jungen Haushalten ist auch die Altersgruppe der **30- bis unter 50-Jährigen** in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe die **Wegzugsintensität deutlich über dem gesamtstädtischen Mittel** (vgl. Abbildung 47) und hat sich zuletzt nochmals leicht erhöht. Mit dem Übergang in die Phase der Familiengründung verändern sich häufig die Anforderungen an Wohnungsgröße und Wohnumfeld. Diese Bedarfe können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nur eingeschränkt erfüllt werden. Neben einer möglichen Präferenz für ruhigere Wohnlagen wirken insbesondere die hohen Quadratmeterpreise sowie die begrenzten Möglichkeiten der Eigentumsbildung als zentrale Wegzugsfaktoren.

Entsprechend zeigt sich auch bei den **minderjährigen Altersgruppen** (0 bis unter 6 Jahre sowie 6 bis unter 18 Jahre) eine **überdurchschnittlich hohe Wegzugsintensität** aus den Innenstadtquartieren. Besonders ausgeprägt ist diese in sehr zentralen Bezirken wie Tafelhof (03), Gostenhof (04), St. Lorenz (01) sowie St. Johannis (07). Andere Quartiere können Familien offenbar besser halten. Dies betrifft innerhalb der Innenstadt insbesondere die statistischen Bezirke Gleißhammer (29), Hummelstein (14) und St. Leonhard (20), die sich durch einen vergleichsweise höheren Anteil an Einfamilienhäusern und Grünflächen auszeichnen. Vor dem Hintergrund des seit Jahren rückläufigen Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern und dem wohnungspolitischen Ziel, Familien in der Stadt zu halten, gewinnt die Schaffung attraktiver, familientauglicher Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung. In der Marienvorstadt sind in den vergangenen Jahren entsprechende Neubauvorhaben realisiert worden, bei denen diese Aspekte in vergleichsweise hohem Maße berücksichtigt wurden.

Abbildung 48: Wohnungsbestand der Innenstadtquartiere



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

In anderen Altersgruppen weisen die statistischen Bezirke St. Lorenz (01), Tafelhof (03), Gostenhof (04), Galgenhof (13), Gugelstraße (15), Steinbühl (16), Sandreuth (18), Sündersbühl (21) und Bärenschanze (22) überdurchschnittliche Wegzugsintensitäten auf. Insbesondere bei den Altersgruppen zwischen 18 und unter 50 Jahren deutet dies darauf hin, dass diese Quartiere in hohem Maße eine **Ankommensfunktion** erfüllen. Zuziehende aus dem Umland oder von außerhalb der Stadt wählen zunächst häufig zentrale Lagen in der Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen und verlagern ihren Wohnstandort nach einer Orientierungsphase innerhalb der Stadt oder ins Umland.

Von den rund 146.000 Wohnungen der Innenstadtquartiere sind rund **4.600 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden** (5,5 %). Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und ermöglichen auch Haushalten mit geringeren Einkommen den Zugang zu zentral gelegenen Wohnstandorten. Angesichts der hohen Marktdynamik und steigender Mieten kommt dem Erhalt dieser Bestände eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der bestehenden Bindungen in den kommenden Jahren ausläuft (25 % der Bindungen bis 2033), wodurch sich das Risiko einer weiteren Verknappung bezahlbaren Wohnraums in diesen Lagen erhöht.

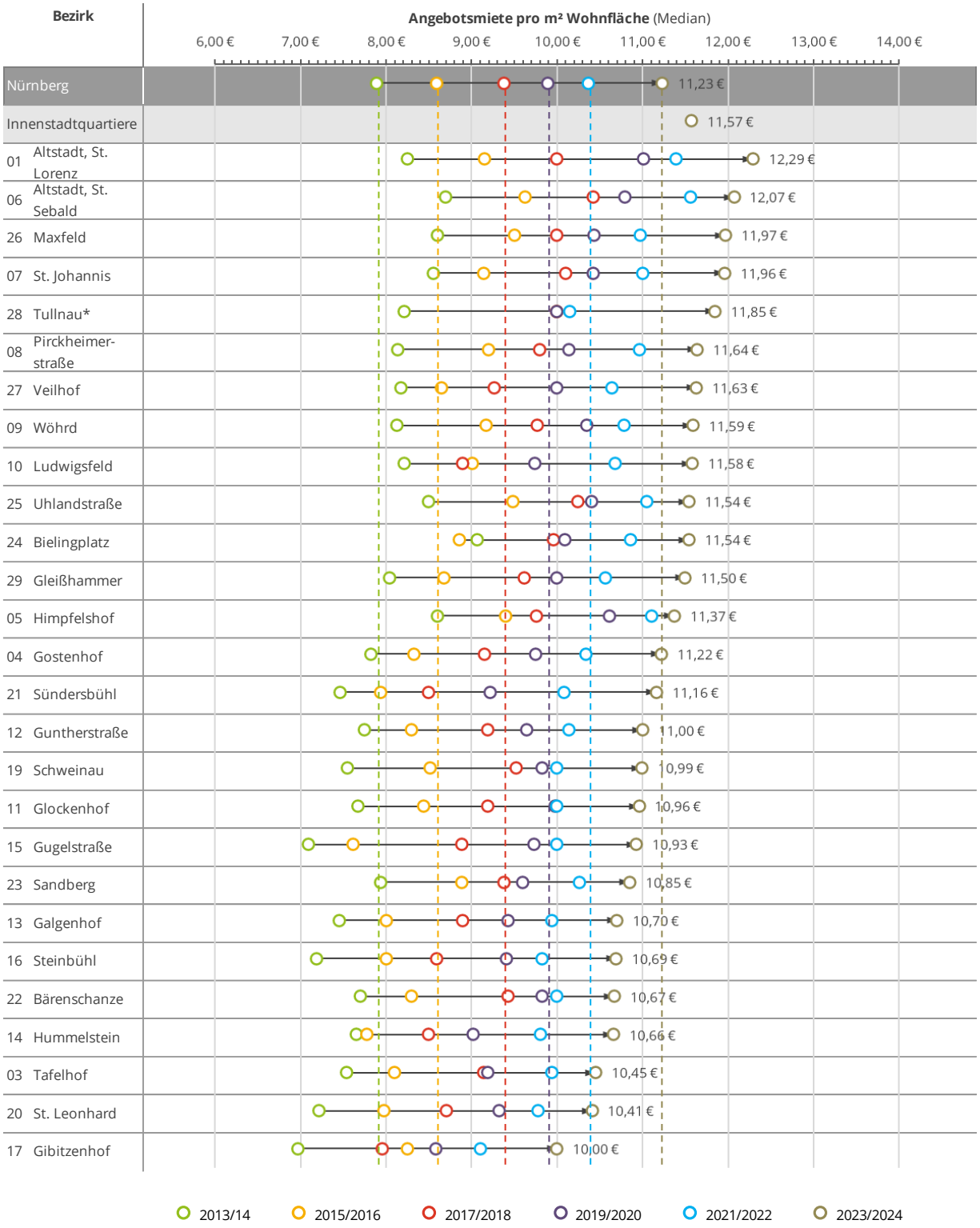
Wie Abbildung 49 zeigt, ist die **Mietpreisentwicklung innerhalb der Innenstadtquartiere stark ausdifferenziert**. Besonders hohe Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2023/24 sind in den statistischen Bezirken Gugelstraße (15), St. Lorenz (01), Steinbühl (16), St. Leonhard (20) und Sündersbühl (21) zu beobachten, wobei sich diese Quartiere teilweise deutlich im Ausgangsniveau unterscheiden. In den bereits hochpreisigen Bezirken kam es seit dem letzten Betrachtungszeitraum (2021/22) nochmals zu überdurchschnittlichen Preissteigerungen, unter anderem in St. Lorenz (01), Maxfeld (26), St. Johannis (07), Tullnau (28) und Veilhof (27).

Die beobachteten Mietpreissteigerungen lassen sich in vielen Innenstadtquartieren maßgeblich durch eine rege Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren erklären. Dies gilt insbesondere für Bezirke wie Tafelhof (03), Sündersbühl (21), Bielingplatz (24), Steinbühl (16), Uhlandstraße (25) und Bärenschanze (22). In diesen Quartieren hat die Realisierung zahlreicher Neubauvorhaben einem Anstieg der Angebotsmieten geführt. Begleitend wurden in einzelnen Bereichen Investitionen in soziale Infrastruktur, etwa Kindertageseinrichtungen oder quartiersbezogene Unterstützungsangebote, vorgenommen.

In einzelnen Quartieren mit nur geringer Neubautätigkeit, darunter Himpfelshof (05) und Gugelstraße (15), könnten die Mietpreissteigerungen hingegen eher auf Maßnahmen im Bestand hindeuten, wie Sanierungen oder Modernisierungen. Vor dem Hintergrund der gleichzeitig rückläufigen Anteile von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern können kleinräumige Verdrängungseffekte in bestimmten Straßenabschnitten nicht ausgeschlossen werden. Zur fundierten Bewertung solcher Entwicklungen sind zusätzliche Indikatoren – etwa zur Wohndauer, zu Eigentumsumwandlungen oder zur sozialen Zusammensetzung – heranzuziehen.

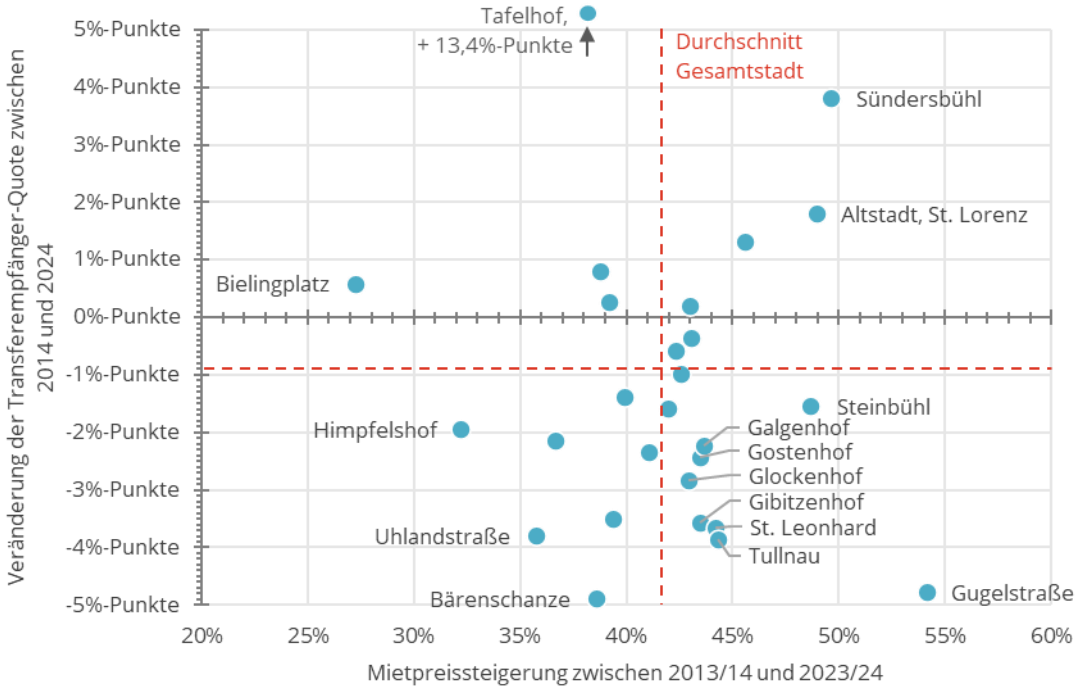
Für zentrale Lagen wie die Altstadt St. Lorenz oder den Bielingplatz überlagern sich beide Effekte: Neubautätigkeit, hohe Lagegunst und eine insgesamt hohe Nachfrage tragen hier gemeinsam zur Mietpreisdynamik bei. Veränderungen bei einzelnen Sozialindikatoren lassen sich in diesen Bereichen nicht immer eindeutig interpretieren und bedürfen gegebenenfalls weiterführender Analysen.

Abbildung 49: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Innenstadtquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG
* In Tullnau entsprechen die Werte für 2015/16 und 2017/18 dem vom 2019/20.
Hinweis: Für die statistischen Bezirke 03 Tafelhof und 18 Sandreuth liegen zu wenige auswertbare Angebote vor.

Abbildung 50: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2013/14 und 2023/2024



Darstellung: Quaestio; Daten: Value AG, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Verdrängungseffekte finden generell in den Innenstadtquartieren statt, weshalb diese Auswertung nur für den entsprechenden Bau- und Lagetyp im Bericht aufgenommen worden ist.

In einigen Innenstadtquartieren ist zwischen 2013/14 und 2023/24 ein überdurchschnittlicher **Rückgang des Anteils der Transferleistungsempfänger** zu beobachten (Abbildung 50). Dieser Rückgang fällt in einzelnen statistischen Bezirken stärker aus als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleichzeitig sind in diesen Quartieren teils überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu verzeichnen, wenngleich sich aus der Gegenüberstellung kein durchgängig eindeutiges Muster ableiten lässt.

Besonders ausgeprägt sind die Rückgänge der Transferempfängeranteile in den statistischen Bezirken Gugelstraße (15), Bärenschanze (22) und Tullnau (28). Im Zusammenhang mit gleichzeitig steigenden Mieten fallen zudem Steinbühl (16), St. Leonhard (20), Glockenhof (11), Gibitzenhof (17), Galgenhof (13) und Gostenhof (04) auf. Das Quartier Gugelstraße hebt sich durch starke Mietsteigerungen – ausgehend von einem niedrigen Median von ca. 7,10 €/m² im Zeitraum 2013/14 – sowie einen deutlichen Rückgang des Transferempfängeranteils von 21,9 % auf 17,1 % ab. Der Anteil liegt damit weiterhin deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,2 %. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass im Bezirk mehrere städtische Unterkünfte für Asylbewerberinnen und Asylbewerber mit mehr als 200 Plätzen aufgegeben wurden. Da dort auch anerkannte Schutzberechtigte mit Leistungsbezug wohnten, dürfte dies zum Rückgang der Transferempfängerzahlen beigetragen haben. Die Entwicklung ist daher nicht allein als Ausdruck allgemeiner sozialstruktureller Veränderungen im Quartier zu interpretieren.

Auf mögliche Verdrängungseffekte kann allein auf Grundlage dieser Auswertung nicht geschlossen werden. Bereits die kurzfristigere Entwicklung von Mietpreisen und Transferempfängerquote zeigt, dass sich die in langer Frist beobachtbaren Effekte in den letzten Jahren bereits abgeschwächt oder gar umgekehrt haben (eine entsprechende Auswertung befindet sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung, Abb. 62 auf S. 100). Gerade diese Dynamik verdeutlicht jedoch, dass sich in einzelnen Innenstadtquartieren soziale und preisliche Dynamiken überlagern und daher **einer vertieften Beobachtung** bedürfen. Für eine belastbare Einordnung möglicher Verdrängungsprozesse sind deshalb zusätzliche Indikatoren – etwa zur Wohndauer, zu Haushaltsstrukturen oder zu Umwandlungen im Wohnungsbestand – erforderlich.

4.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 51: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Mehrfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung							Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen 50%						< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
		< 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.								
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%		115	76	144	179	117	45	29
Mehrfamilienhausquartiere	109.298	16%	14%	22%	27%	21%		109	76	143	176	112	44	29
30 Dutzendteich	1.064	16%	19%	30%	23%	12%		**167**	**132**	168	**222**	103	50	24
40 Hasenbuck	4.143	16%	14%	22%	27%	20%		110	64	138	134	95	53	**37**
43 Dianastraße	2.365	18%	19%	24%	25%	13%		81	**119**	149	**249**	**136**	**57**	32
45 Gartenstadt	7.414	15%	11%	18%	29%	26%		99	57	104	193	85	28	**36**
46 Werderau	4.659	17%	14%	20%	29%	21%		47	72	109	132	92	43	25
50 Hohe Marter	7.233	16%	16%	22%	26%	20%		117	**102**	122	157	107	43	22
60 Großreuth b. Schweinau	6.866	16%	12%	20%	29%	23%		78	66	106	155	81	33	19
63 Höfen	3.570	15%	15%	22%	29%	19%		110	**126**	**282**	**217**	**138**	**62**	**39**
64 Eberhardshof	11.141	16%	20%	25%	24%	15%		99	**96**	172	211	**145**	**62**	33
65 Muggenhof	2.858	15%	22%	26%	25%	12%		**206**	**131**	**209**	**214**	**169**	**105**	**61**
70 Westfriedhof	3.428	15%	11%	22%	29%	23%		78	37	116	119	64	29	23
71 Schniegling	4.033	16%	13%	22%	31%	18%		**150**	40	124	164	118	33	19
72 Wetzendorf	9.107	16%	10%	20%	30%	25%		72	43	91	170	81	25	19
80 Schleifweg	4.526	17%	18%	24%	24%	17%		**152**	**103**	**208**	**247**	**139**	**74**	**45**
81 Schoppershof	8.735	16%	17%	23%	27%	18%		95	67	117	135	102	32	33
82 Schafhof	2.123	13%	14%	20%	24%	30%		**200**	**135**	**259**	**224**	**170**	**63**	21
90 St. Jobst	10.937	17%	13%	23%	27%	20%		121	53	126	169	93	44	33
92 Mögeldorf	6.247	17%	14%	18%	28%	23%		65	39	106	111	95	31	26
95 Zerzabelshof	8.849	16%	12%	17%	26%	28%		**182**	**109**	152	175	**166**	**58**	30

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand werden die statistischen Bezirke definiert, die außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R) liegen und deren Wohnungsbestand überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist. In diesen Quartieren entfallen mehr als 60 % aller Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Abseits dieser formalen Abgrenzung weisen die Mehrfamilienhausquartiere jedoch eine **hohe interne Heterogenität** auf, sowohl hinsichtlich ihrer baulichen als auch sozioökonomischen Zusammensetzung.

In einigen statistischen Bezirken – etwa Wetzendorf (72), St. Jobst (90), Mögeldorf (92), Zerzabelshof (95) oder der Gartenstadt (44) – ergänzt ein signifikanter Anteil an Einfamilienhausbebauung den Mehrfamilienhausbestand. Diese Quartiere sind häufig locker bebaut, ruhig gelegen und zugleich gut an die Innenstadt angebunden. Sie zählen zu den **besonders nachgefragten und entsprechend hochpreisigen Wohnlagen Nürnbergs**. Demgegenüber stehen Bezirke wie Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65), die durch eine **enge Verzahnung von Wohnen und gewerblicher Nutzung** sowie durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt sind und zu den **einfacheren Wohnlagen** der Stadt gehören. In Muggenhof war die

Abbildung 52: Wohnungsbestand der Mehrfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnungen insgesamt	Wohnungsbestand: Gebäudetyp MFH	Gebäudetyp EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2024
Nürnberg	300.080	80%	20%	11%	10%	51%	17%	11%
Mehrfamilienhausquartiere	58.418	81%	19%	7%	15%	43%	21%	14%
30 Dutzendteich	622	90%		21%	14%	50%		14%
40 Hasenbuck	2.110	87%			25%	65%		6%
43 Dianastraße	1.178	98%		42%	5%	49%		
45 Gartenstadt	4.260	63%	37%		30%	54%	10%	5%
46 Werderau	2.177	64%	36%		29%	45%	12%	7%
50 Hohe Marter	3.656	89%			12%	63%	17%	
60 Großreuth b. Schweinau	3.255	84%				41%	25%	28%
63 Höfen	1.793	70%	30%	9%	9%	53%	21%	8%
64 Eberhardshof	6.092	96%		21%	16%	31%	10%	23%
65 Muggenhof	1.434	98%		19%	5%	29%	29%	19%
70 Westfriedhof	1.766	81%			14%	60%		20%
71 Schniegling	2.314	74%	26%	11%	6%	38%	34%	10%
72 Wetzendorf	4.924	67%	33%	5%	20%	54%		20%
80 Schleifweg	2.174	79%	21%		13%	53%	17%	12%
81 Schoppershof	4.858	93%			36%	50%		10%
82 Schafhof	1.134	94%				59%	26%	11%
90 St. Jobst	6.001	87%		6%	10%	36%	37%	11%
92 Mögeldorf	3.487	79%	21%	10%		40%	19%	26%
95 Zerzabelshof	5.183	66%	34%		23%	56%	5%	14%

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Preisdynamik in den vergangenen Betrachtungszeiträumen dennoch vergleichsweise hoch, was vor allem mit einer intensiven Neubautätigkeit erklärt werden konnte. Zwischen diesen beiden Polen ordnen sich die übrigen Mehrfamilienhausquartiere ein, die teils selbst stark differenziert sind und unterschiedliche bauliche und soziale Strukturen aufweisen.

Diese Unterschiede spiegeln sich deutlich in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider (Abbildung 51). Besonders markant sind die Abweichungen in der **Altersstruktur**, insbesondere bei den Personen ab 65 Jahren. In Zerzabelshof (95) mit seinen größeren Ein- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er-Jahren (Abbildung 52) ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert; hier sind rund 28 % der Bewohnerinnen und Bewohner über 64 Jahre alt. Ähnliche Altersstrukturen zeigen sich in der Gartenstadt (45) und in Schafhof (82). Demgegenüber liegt der Anteil der ältesten Altersgruppe in kleineren und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren wie Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) mit etwa 12 % bis 13 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 20 %. Diese Quartiere – ebenso wie Eberhardshof (64) und Schleifweg (80) – zeichnen sich vielmehr durch einen vergleichsweise hohen Anteil junger Haushalte im Alter von 18 bis unter 30 Jahren aus. Während dieser Anteil in Muggenhof bei über einem Fünftel der Bevölkerung liegt, ist er in Gartenstadt (45), Wetzendorf (72) und Westfriedhof (70) nur etwa halb so hoch.

Gleichzeitig ist in Muggenhof (65) in nahezu allen Altersgruppen eine auffallend hohe Abwanderung zu beobachten (Abbildung 51). Neben der durch Gewerbegebiete geprägten Siedlungsstruktur, die die Wohnqualität einschränkt, dürfte auch die räumliche Nähe zur Nachbarstadt Fürth eine Rolle spielen. Haushalten mit bereits bestehenden Bezügen in das Umland fällt ein Umzug über die Stadtgrenze unter Umständen leichter. Vergleichbare Effekte zeigen sich auch in den am Stadtrand gelegenen Quartieren Schniegling (71) und Höfen (63). Ähnlich hohe, in einzelnen Altersgruppen sogar noch stärkere **Fluktuationen** weisen zudem die ebenfalls gewerblich geprägten Bereiche des Bezirks Schafhof (82) auf.

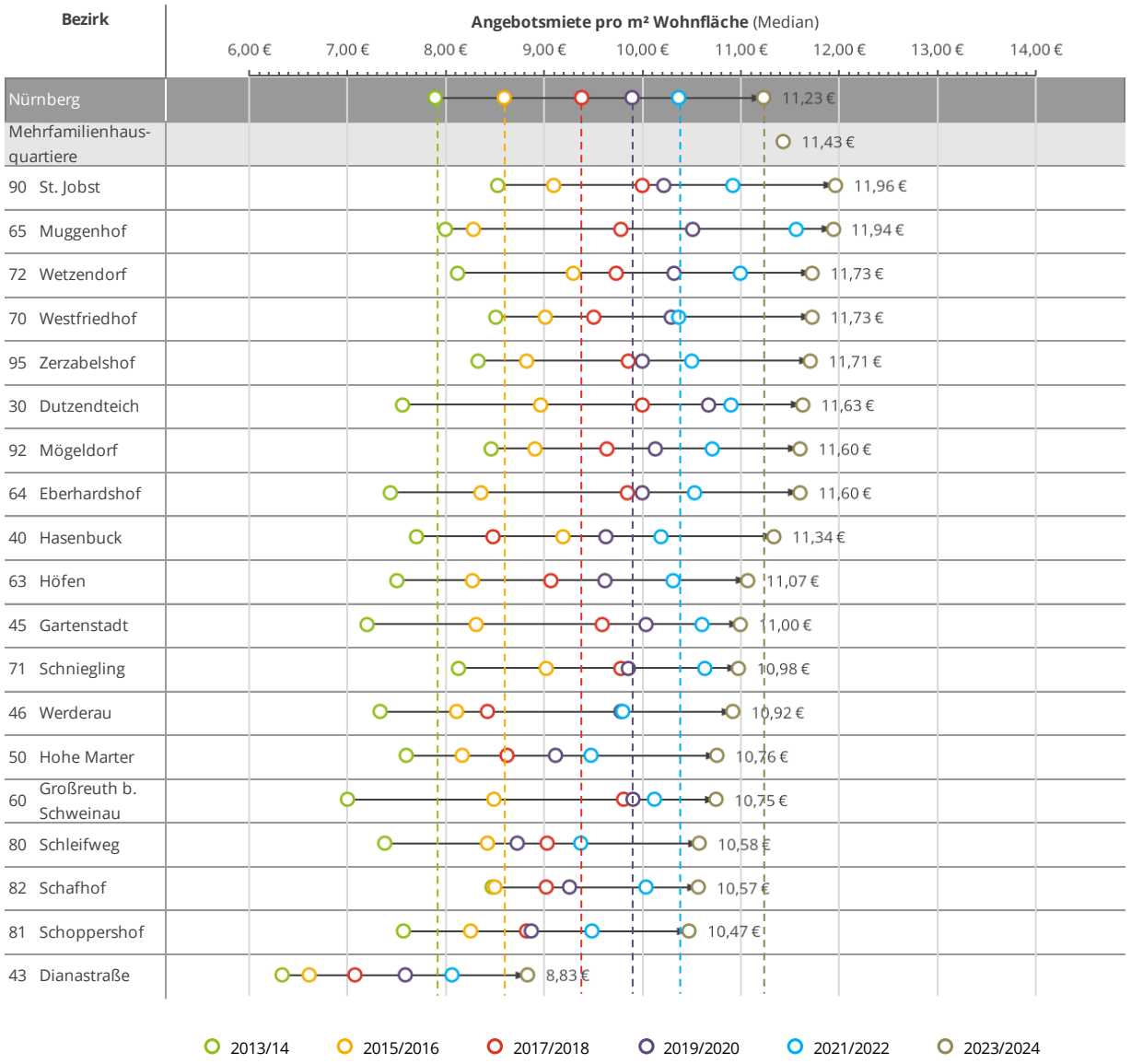
Deutliche Unterschiede bestehen zwischen den Mehrfamilienhausquartieren auch hinsichtlich der **Bindung von Familien**. Ein zentrales Indiz hierfür ist die Wegzugsintensität der unter 6-Jährigen, die gemeinsam mit ihren Eltern den Wohnort wechseln. Besonders hohe Werte zeigen sich – neben den bereits genannten Quartieren Muggenhof (65), Schafhof (82) und Dutzendteich (30) – auch in Zerzabelshof (95) und Schleifweg (80). Demgegenüber gelingt es anderen Quartieren, Familien vergleichsweise besser zu halten. Dies gilt insbesondere für Werderau (46) und Mögeldorf (92), die durch stabilere Wohnstrukturen und ein familienfreundlicheres Umfeld gekennzeichnet sind.

Auch die **Mietpreisentwicklung in den Mehrfamilienhausquartieren** ist stark ausdifferenziert (Abbildung 53). Obwohl Muggenhof durch einen hohen Gewerbeanteil geprägt ist, weist der Bezirk – nach dem im bevorzugten Nordosten gelegenen St. Jobst – die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten unter den Mehrfamilienhausquartieren auf. Eine besonders hohe Mietpreisdynamik seit 2013/14 zeigen die statistischen Bezirke Muggenhof (65), Wetzendorf (72), Eberhardshof (64) und Dutzendteich (30). Demgegenüber liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Schniegling (71), Werderau (46), Hohe Marter (50), Großreuth (60), Schleifweg (80), Schafhof (82) und Schoppershof (81) mit Werten unter 11 €/m² unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 11,23 €/m². Mit großem Abstand weist die Dianastraße (43) innerhalb dieser Quartiersgruppe das niedrigste Mietniveau auf.

Rund **2.200 der gut 58.000 Wohnungen in den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen** (6,6 %). Dabei zeigen sich Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren: Während in einigen Bereichen ein

stabiler Bestand gebundener Wohnungen vorhanden ist, laufen in anderen Quartieren verstärkt Bindungen aus, während in einigen gar kein gebundener Wohnungsbestand vorhanden ist. Insgesamt laufen 26 % der Bindungen in den Mehrfamilienhausquartieren bis 2033 aus. Der Erhalt und die gezielte Weiterentwicklung des geförderten Wohnungsbestands sind daher von zentraler Bedeutung für die langfristige soziale Ausgewogenheit dieser Quartiere.

Abbildung 53: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Mehrfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

4.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 54: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Einfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung						Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen 50% < 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.	< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%	115	76	144	179	117	45	29
Einfamilienhaus-quartiere	118.243	17%	11%	18%	30%	24%	77	50	120	168	83	31	21
35 Altenfurt Nord	1.286	15%	13%	21%	33%	19%	**211**	**96**	119	**274**	**124**	**54**	17
38 Altenfurt, Moorenbrunn	8.349	17%	10%	18%	28%	26%	59	52	104	176	71	31	22
44 Trierer Straße	5.205	17%	10%	18%	29%	26%	59	43	118	143	59	35	23
47 Maiach	1.701	21%	15%	22%	24%	18%	**226**	**285**	**707**	**590**	**288**	**99**	**42**
48 Katzwang, Reichelsdorf	11.397	16%	10%	19%	28%	27%	90	38	140	129	81	30	19
49 Kornburg, Worzeldorf	13.427	18%	10%	17%	29%	27%	45	47	97	156	68	23	17
53 Eibach	8.963	16%	12%	19%	29%	24%	54	49	118	183	73	**38**	**27**
55 Krottenbach, Mühlhof	2.402	17%	11%	18%	32%	23%	**108**	**79**	83	**299**	65	34	24
61 Gebersdorf	4.209	15%	11%	18%	31%	25%	89	**64**	112	159	87	23	10
62 Gaismannshof	6.105	18%	15%	17%	30%	20%	**117**	36	122	142	81	34	23
73 Buch	2.038	16%	17%	25%	29%	13%	34	**73**	98	74	61	40	**31**
74 Thon	5.580	19%	10%	20%	27%	24%	**113**	59	99	**208**	**109**	17	25
75 Almoshof	1.183	16%	16%	23%	29%	16%	43	43	67	49	56	**38**	**31**
76 Kraftshof	881	17%	15%	19%	29%	19%	19	10	103	173	35	23	0
77 Neunhof	1.652	20%	11%	18%	32%	19%	71	51	57	148	76	33	16
78 Boxdorf	2.918	17%	12%	21%	30%	20%	89	**63**	124	140	86	**60**	**28**
79 Großgründlach	4.865	17%	10%	19%	30%	25%	56	23	85	166	71	25	20
83 Marienberg	4.375	17%	10%	19%	30%	25%	35	26	129	142	67	20	22
84 Ziegelstein	5.730	17%	12%	18%	31%	23%	47	47	117	170	83	24	**26**
86 Buchenbühl	2.271	18%	9%	17%	30%	25%	42	21	120	88	58	19	21
91 Erlenstegen	4.288	16%	11%	18%	27%	28%	**122**	51	102	130	**110**	**45**	19
93 Schmausen-buckstraße	4.801	16%	10%	16%	32%	26%	**123**	43	127	165	**111**	33	20
94 Laufamholz	8.549	17%	11%	18%	30%	24%	87	46	98	**212**	89	31	22
96 Fischbach	5.058	17%	10%	18%	31%	23%	60	38	93	106	86	26	23
97 Brunn	1.010	17%	8%	19%	31%	24%	48	53	83	81	46	32	25

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Gut ein Fünftel der Einwohnerinnen und Einwohner Nürnbergs lebt in Quartieren, die durch einen hohen Anteil an **Einfamilienhäusern** geprägt sind. Der überwiegende Teil dieser Einfamilienhausquartiere liegt am Stadtrand. Auch wenn das Erscheinungsbild dieser Quartiere maßgeblich vom Einfamilienhausbestand bestimmt wird, befinden sich in vielen statistischen Bezirken zugleich nennenswerte Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 55).

Die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig **verbundene Eigentumsbildung** spiegelt sich deutlich in der sozioökonomischen und demografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider. Entsprechend ist der Anteil der **höheren Altersgruppen** (65 Jahre und älter), die in den vergangenen Jahrzehnten Wohneigentum gebildet haben und vielfach auch im Alter in den einmal erworbenen Häusern verbleiben, in den Einfamilienhausquartieren deutlich höher als im übrigen Stadtgebiet (vgl. Abbildung 54). Insgesamt machen diese Altersgruppen rund ein Viertel der Bevölkerung in den Einfamilienhausquartieren aus. Besonders ausgeprägt ist dieser Anteil in den statistischen Bezirken Erlenstegen (91), Katzwang/Reichelsdorf (48) sowie Kornburg/Worzeldorf (49), die durch größere Einfamilienhausgebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren gekennzeichnet sind. In vielen Fällen wohnen hier noch die Bauherren oder Erstbezieher der damaligen Siedlungen.

Von diesem Muster weichen vor allem kleinere Stadtteile wie Maiach (47), Neunhof (77), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75) und Buch (73) ab. Diese Quartiere weisen teils höhere Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen auf und sind durch einen eher dörflichen Charakter geprägt. Hier findet ein kontinuierlicher **Generationenwechsel** im Wohnungsbestand statt, der zu einer ausgewogeneren Altersstruktur führt.

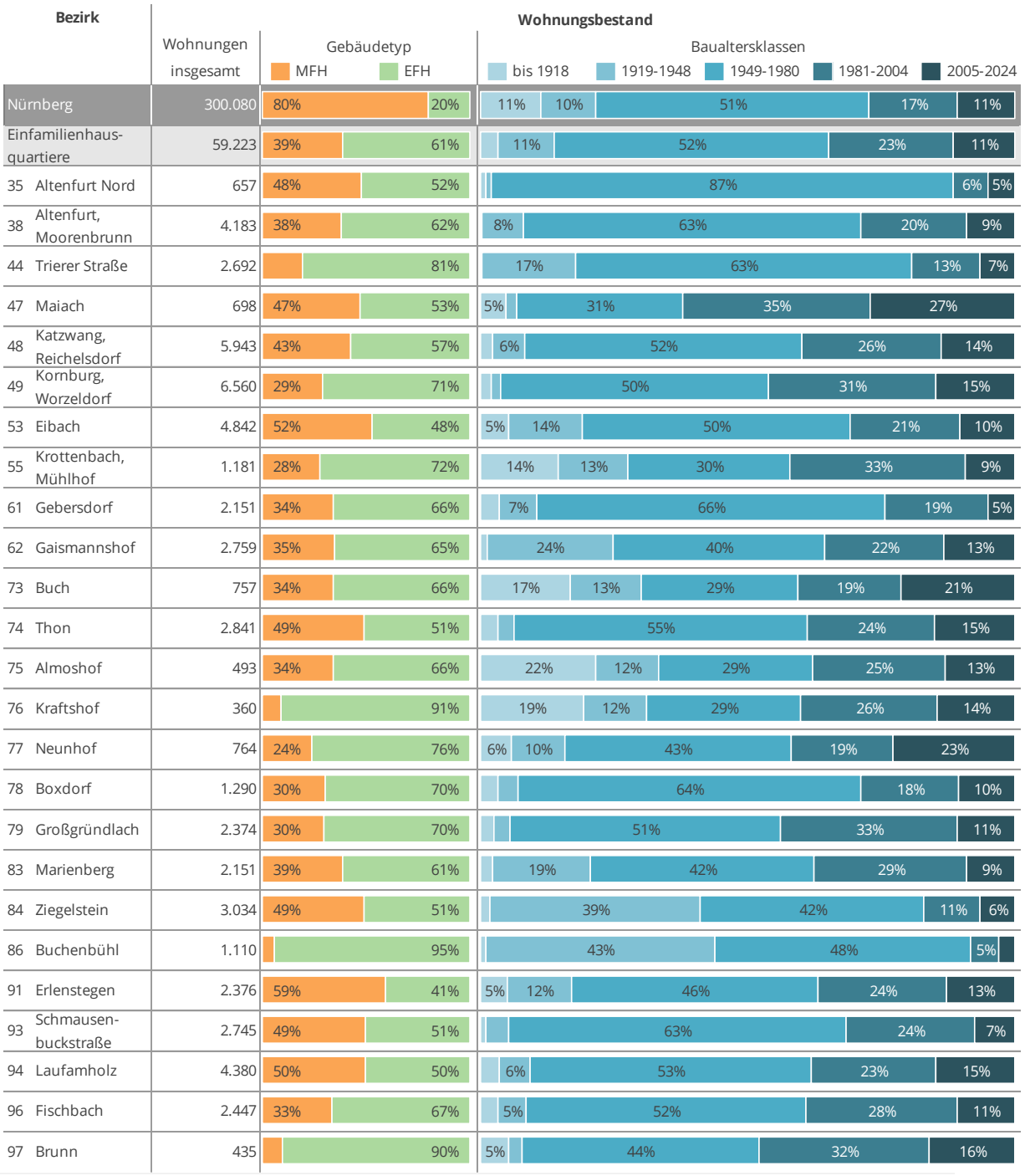
Die **Wegzugsintensität** aus den Einfamilienhausquartieren in andere Nürnberger Stadtteile oder in das Umland liegt in nahezu allen Altersgruppen **unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt** (vgl. Abbildung 54). Besonders geringe Wegzüge jüngerer Personen im Alter zwischen 18 und 24 Jahren zeigen sich in den statistischen Bezirken Kraftshof (76) und Marienberg (83). Demgegenüber weist Maiach (47) – wie bereits in den vergangenen Wohnungsmarktbeobachtungen – eine außergewöhnlich hohe Wegzugsintensität auf. Das kleine Einfamilienhausquartier ist durch seine Lage zwischen Hafen, Hafenindustriegebiet und Südwesttangente räumlich stark eingeengt und weist in allen Altersgruppen eine sehr hohe Fluktuation auf. In einzelnen statistischen Bezirken ist die Bevölkerungszahl insgesamt sehr gering (z.B. Kraftshof (76), Brunn (97), Almoshof (75) und Altenfurt Nord (35)), sodass die Wegzugsintensitäten bereits durch wenige Umzugsbewegungen stark beeinflusst werden. Die Ergebnisse sind dort entsprechend nur eingeschränkt belastbar (vgl. Abbildung 54).

Auch bei den **Angebotsmieten** zeigen sich Unterschiede zwischen den Einfamilienhausquartieren. Mit durchschnittlichen Angebotsmieten von über 11,23 €/m² liegen die statistischen Bezirke Thon (74), Gaismannshof (62), Erlenstegen (91), Schmausenbuckstraße (93), Ziegelstein (84), Marienberg (83), Krottenbach/Mühlhof (55) sowie Altenfurt/Moorenbrunn (38) über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die übrigen Einfamilienhausquartiere liegen darunter; in Ziegelstein (84), Altenfurt Nord (35) und Großgründlach (79) sogar knapp unter 10 €/m². Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswertung der Mietpreisdaten in den von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren aufgrund der vergleichsweise geringen Fallzahlen weniger belastbar ist als in anderen Bau- und Lagetypen. Für mehrere statistische Bezirke konnten aufgrund zu geringer Fallzahlen keine gesonderten Auswertungen vorgenommen werden.

In den von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren spielt der **Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen eine deutlich geringere Rolle**. Nur rund 750 der gut

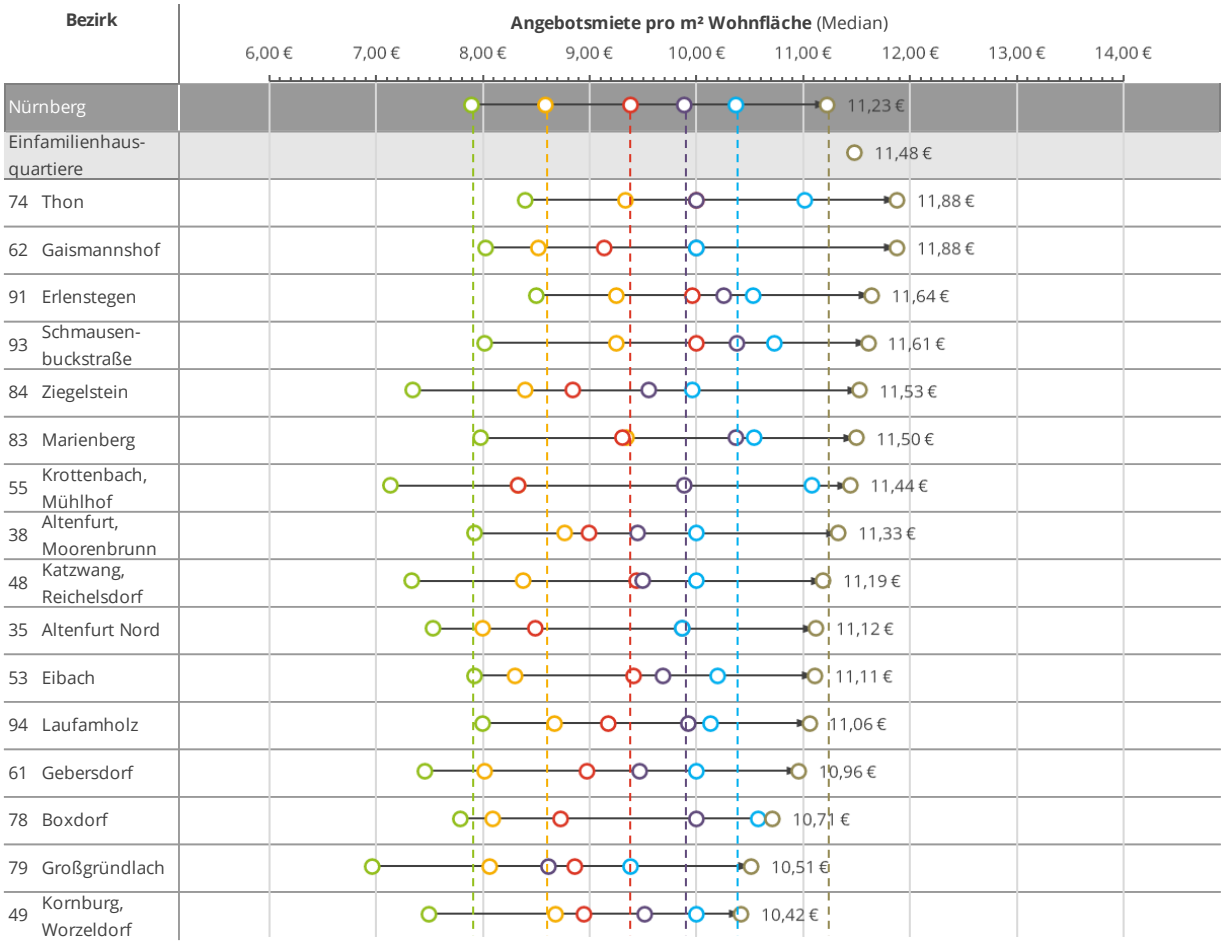
59.000 Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden (1,6 %). Entsprechend sind auch Effekte aus auslaufenden Bindungen hier nur von untergeordneter Bedeutung. Gleichwohl können punktuelle Ergänzungen durch geförderten Wohnungsbau – etwa im Rahmen von Nachverdichtungen oder neuen Baugebieten – dazu beitragen, die Angebotsstruktur zu diversifizieren und auch für Haushalte mit geringeren Einkommen Zugänge zu diesen Lagen zu eröffnen. Ein gelungenes Beispiel hierfür ist das in Kapitel 2.2 vorgestellte Wohnungsbauprojekt „Heinrich-Held-Straße“ in Katzwang (48).

Abbildung 55: Wohnungsbestand der Einfamilienhausquartiere



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 56: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Einfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG
Hinweis: Für die statistischen Bezirke 44 Trierer Straße, 47 Maiach, 73 Buch, 75 Almoshof, 76 Kraftshof, 77 Neunhof, 86 Buchenbühl, 96 Fischbach und 97 Brunn liegen zu wenige auswertbare Angebote vor.

4.4 Großwohnsiedlungen

Abbildung 57: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Großwohnsiedlungen

Bezirk		Wohnberechtigte Bevölkerung						Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
		Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen 50% < 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.	< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
Nürnberg		553.346	16%	16%	22%	26%	20%	115	76	144	179	117	45	29
Großwohn-siedlungen		67.650	17%	12%	19%	27%	26%	88	56	138	160	88	32	26
31	Rangierbahnhof Siedlung	4.353	15%	14%	21%	28%	21%	**158**	**103**	**165**	**192**	**153**	**43**	26
32	Langwasser Nordwest	7.509	16%	11%	18%	27%	27%	82	58	128	158	87	32	26
33	Langwasser Nordost	6.890	18%	10%	16%	27%	28%	38	53	**169**	**229**	87	35	25
36	Langwasser Südost	10.542	18%	12%	18%	26%	26%	88	50	126	157	84	26	**32**
37	Langwasser Südwest	8.492	15%	11%	20%	26%	27%	64	**66**	121	137	78	34	24
51	Röthenbach West	9.196	17%	11%	20%	26%	27%	83	60	132	147	81	34	28
52	Röthenbach Ost	12.656	15%	12%	20%	28%	25%	**107**	43	134	142	84	26	28
54	Reichelsdorf	8.012	18%	10%	20%	27%	25%	**100**	45	156	168	78	33	19

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Dem Quartierstyp der **Großwohnsiedlungen** werden acht statistische Bezirke zugeordnet, in denen mit knapp 68.000 Einwohnerinnen und Einwohnern rund 12 % der Nürnberger Bevölkerung leben. Trotz vergleichbarer Merkmale hinsichtlich Lage, Bebauungsdichte und Baualter weisen die Großwohnsiedlungen sehr unterschiedliche Ausgangssituationen auf, insbesondere im Hinblick auf ihre soziale Struktur. Der statistische Bezirk Röthenbach Ost (52) nimmt dabei eine Sonderstellung ein. Aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur konnte er keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden, wurde jedoch zum Zweck der Vergleichbarkeit mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West ebenfalls dieser Kategorie zugeschrieben.

Ein Blick auf die **Altersstruktur der Bevölkerung** zeigt, dass der Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner – insbesondere der Altersgruppe ab 65 Jahren – in den Großwohnsiedlungen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt (vgl. Abbildung 56). Eine Ausnahme bildet lediglich die Rangierbahnhof-Siedlung (31). Bei einem Großteil dieser älteren Bevölkerung handelt es sich vermutlich um Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen vor allem in den 1970er- und 1980er-Jahren in die neu errichteten Wohnungen eingezogen sind und bis heute dort wohnen geblieben sind. Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt in den Quartieren Langwasser Nordwest (32), Langwasser Nordost (33), Langwasser Südost (36), Langwasser Südwest (37) sowie Röthenbach West (51), in denen jeweils mehr als ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner 65 Jahre oder älter ist.

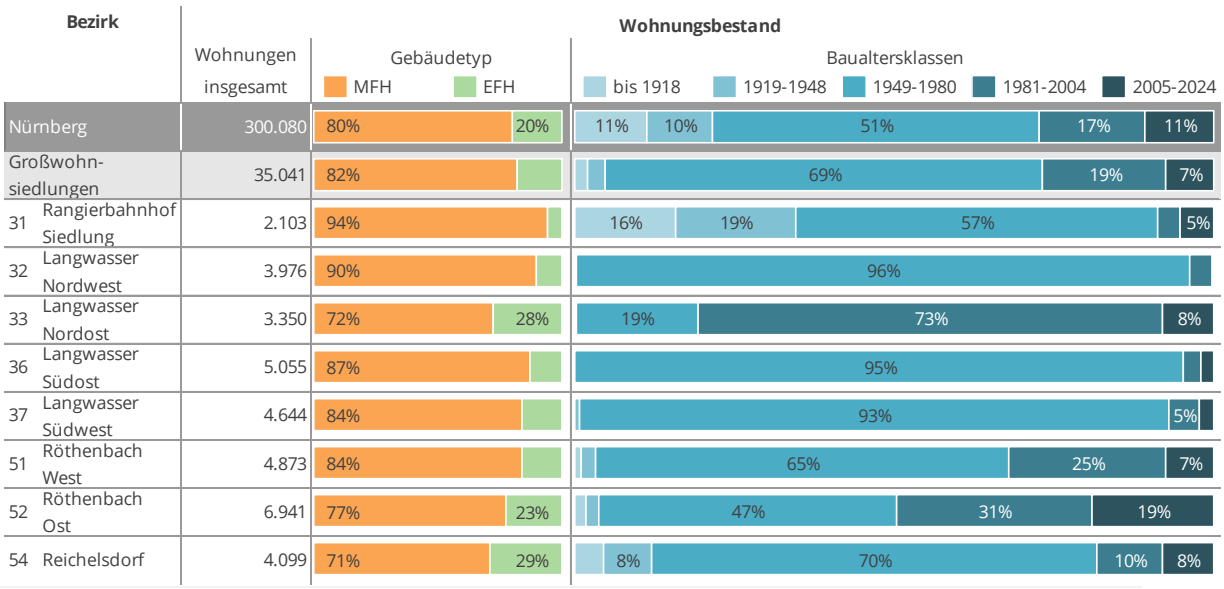
Ähnlich wie in den Einfamilienhausquartieren liegt auch in den Großwohnsiedlungen die **Wegzugsintensität in allen Altersgruppen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt**. Zwar gibt es auch in diesen Quartieren Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist (vgl. Abbildung 57). Dennoch ist davon auszugehen, dass die

vergleichsweise geringe Wegzugsintensität in den Großwohnsiedlungen auch auf eingeschränkte finanzielle Handlungsspielräume eines Teils der Bewohnerschaft zurückzuführen ist. Für diese Haushalte ist ein Wohnortwechsel in andere, meist teurere Stadtteile nur eingeschränkt möglich (sogenannter Lock-in-Effekt). Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass ein Teil der Bevölkerung mit der Wohnsituation zufrieden ist und daher keinen Wohnortwechsel anstrebt. Eine etwas höhere Wegzugsintensität ist in der Rangierbahnhof-Siedlung (31) in nahezu allen Altersgruppen sowie in Langwasser Nordost (33) insbesondere bei Personen im Alter zwischen 24 und unter 30 Jahren zu beobachten. Teilweise handelt es sich hierbei um längerfristige Entwicklungen, die unter anderem mit dem Auslaufen von Bindungen im geförderten Wohnungsbau in Zusammenhang stehen könnten.

Die **Angebotsmietpreise** liegen in allen statistischen Bezirken, die dem Bau- und Lagetyp der Großwohnsiedlungen zugeordnet werden, **unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt**. Die höchsten Werte weisen dabei die Bezirke Röthenbach Ost (52) und Röthenbach West (51) auf. In einzelnen Großwohnsiedlungen ist im Betrachtungszeitraum eine vergleichsweise hohe Preisdynamik zu beobachten.

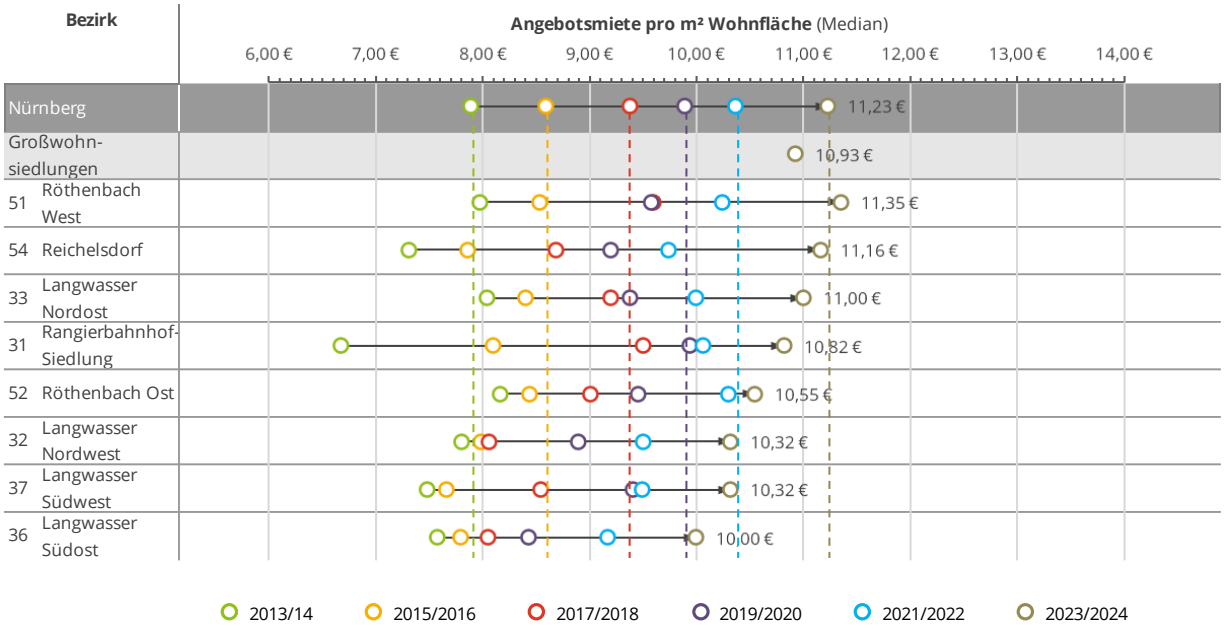
Die Großwohnsiedlungen weisen traditionell einen **vergleichsweise hohen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** auf. Über 4.700 der rund 35.000 Wohnungen in den Quartieren sind gebunden (21,8 %; ohne die kommunal mit der wbg vereinbarten Bindungen). Diese Bestände prägen die soziale Struktur der Quartiere in besonderem Maße und leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum. Mit dem Auslaufen von Bindungen in Teilen des Bestands ist jedoch zu beobachten, dass sich die preisliche Struktur einzelner Teilmärkte verändert und die Gefahr einer schrittweisen Erosion preisgünstiger Wohnungsangebote besteht. Zwar sind bis 2033 nur 6 % der gebundenen Wohnungen durch auslaufende Bindungen betroffen, bis 2045 ist es mit 55 % aber mehr als jede zweite. Vor diesem Hintergrund kommt dem Erhalt sowie der gezielten Ergänzung des geförderten Wohnungsbestands eine zentrale Rolle für die Stabilisierung dieser Quartiere zu.

Abbildung 58: Wohnungsbestand der Großwohnsiedlungen



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 59: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Großwohnsiedlungen



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

4.5 Zwischenfazit

Die quartiersbezogene Betrachtung zeigt, dass sich die Wohn- und Lebensbedingungen in Nürnberg kleinräumig deutlich unterscheiden. Bauliche Struktur, Lagequalität, Alterszusammensetzung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der Wohnkosten prägen die Attraktivität und Stabilität der einzelnen Quartiere in unterschiedlicher Weise. Die Analysen verdeutlichen, dass sich demografische und wohnungsmarktliche Entwicklungen nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen, sondern in den Quartieren spezifische Ausprägungen annehmen.

In den **Innenstadtquartieren** innerhalb der Ringstraße zeigt sich eine hohe Attraktivität insbesondere für junge Haushalte, verbunden mit einer ausgeprägten Ankommensfunktion. Gleichzeitig führen steigende Wohnkosten und begrenzte Möglichkeiten zur Eigentumsbildung dazu, dass insbesondere Familien diese Quartiere überdurchschnittlich häufig verlassen. In einzelnen Bezirken überlagern sich Mietpreissteigerungen und soziale Veränderungen, was die Bedeutung einer kontinuierlichen Beobachtung sozialer Dynamiken unterstreicht.

Die **Mehrfamilienhausquartiere** am Innenstadtrand weisen eine große Heterogenität auf. Sie reichen von bevorzugten, innenstadtnahen Wohnlagen mit hoher Nachfrage bis hin zu einfacheren Quartieren mit gewerblicher Prägung und höherer Fluktuation. Unterschiede in der Altersstruktur, der Bindung von Familien sowie der Mietpreisentwicklung machen deutlich, dass diese Quartiere sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen und Entwicklungsdynamiken aufweisen und entsprechend differenziert betrachtet werden müssen.

Einfamilienhausquartiere sind überwiegend durch stabile Bewohnerstrukturen und eine geringe Fluktuation gekennzeichnet. Gleichzeitig zeigt sich hier eine fortgeschrittene Alterung der Bewohnerschaft, die auf langfristige Eigentumsstrukturen zurückzuführen ist. Der

Generationenwechsel vollzieht sich entsprechend der Altersstruktur der Quartiere in einzelnen Bezirken bereits kontinuierlich, während andere nach wie vor durch einen Verbleib der Erstbezieher geprägt sind.

In den **Großwohnsiedlungen** fällt insbesondere der hohe Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner auf, verbunden mit insgesamt niedrigen Wegzugsintensitäten. Neben Zufriedenheit mit dem Wohnstandort spielen hier auch begrenzte finanzielle Wechselmöglichkeiten eine Rolle. Gleichzeitig bleiben diese Quartiere aufgrund vergleichsweise niedriger Mietpreise wichtige Wohnstandorte für Haushalte mit geringeren Einkommen, stehen jedoch vor spezifischen Herausforderungen, etwa durch alternde Bewohnerschaften und auslaufende Bindungen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die **Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte eine zentrale Voraussetzung für eine ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung** in Nürnberg ist. Neben der Schaffung neuen Wohnraums kommt der qualitativen Weiterentwicklung bestehender Quartiere, der Sicherung sozialer Durchmischung sowie der bedarfsgerechten Anpassung von Wohnungsangeboten und Infrastruktur eine wachsende Bedeutung zu. Eine differenzierte, quartiersbezogene Wohnungspolitik bleibt damit ein wesentlicher Ansatzpunkt, um langfristig attraktive und stabile Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu sichern.

5 Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Eines der fünf Leitziele des Handlungsprogramms Wohnen ist der Ausbau und die Unterstützung des Dialogs mit und zwischen den Wohnungsmarktakteuren. Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt kommt dem **kontinuierlichen Austausch** mit der Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, Verbänden sowie weiteren Akteurinnen und Akteuren eine besondere Bedeutung zu. Seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung sind die Ergebnisse des **Wohnungsmarktbarometers**, der Befragung von Wohnungsmarktakteuren durch den Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, ein fester Bestandteil des Berichts. An dieser Stelle werden nun auch die Dialogformate und Veranstaltungen kurz dokumentiert, die in den Jahren 2024/2025 durchgeführt wurden.

5.1 Veranstaltungen und Dialogformate 2024/2025

Befragung der Nürnberger Wohnungsgenossenschaften

Die Wohnungsgenossenschaften stellen eine wichtige Stütze für bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg dar. Im April 2025 führte der Stab Wohnen eine Befragung der Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften durch. Ziel war es, die aktuelle Situation der Genossenschaften zu beleuchten, bestehende Herausforderungen zu identifizieren und zu ermitteln, welche Unterstützung sie sich von der Stadt wünschen.

Sechs der insgesamt 17 angeschriebenen Genossenschaften beteiligten sich an der Befragung. Die teilnehmenden Genossenschaften verfügen jeweils über einen Wohnungsbestand zwischen rund 400 und 3.000 Wohnungen in Nürnberg. Gemeinsames Ziel aller Genossenschaften ist es, ihren Mitgliedern **gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen** zu ermöglichen.

Die Befragung verdeutlichte, dass die Genossenschaften derzeit vor erheblichen Herausforderungen stehen. Genannt wurden insbesondere stetig wachsende Anforderungen und steigende Nebenkosten, die Schwierigkeit, Mieten trotz umfangreicher Auflagen zur Erreichung der Klimaneutralität bezahlbar zu halten, die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben – etwa des Gebäudeenergiegesetzes –, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Senioren sowie fehlendes Bauland für dringend benötigte Neubauten.

Der **Schwerpunkt** der Genossenschaften liegt aktuell auf der **Bestandsmodernisierung**; Neubauprojekte spielen gegenwärtig eine untergeordnete Rolle. Nur eine Genossenschaft strebt aktiv Grundstücksankäufe an. Hohe Baukosten, steigende Auflagen und personelle Engpässe bremsen die Bautätigkeit. Aus Sicht der Genossenschaften wären günstiges Bauland, mehr Eigenkapital, ausreichende personelle Ressourcen sowie verlässliche Förder- und Zuschussbedingungen erforderlich, um wieder verstärkt in den Neubau einzusteigen.

Vor dem Hintergrund des **Nürnberger Baulandbeschlusses**, der unter bestimmten Voraussetzungen auch genossenschaftlichen Neubau auf die Förderquote anrechnet,[6] gaben zwei Genossenschaften an, sich einen Einstieg in den Grundstückserwerb und eine Ausweitung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus vorstellen zu können. Drei weitere Genossenschaften sehen hiervon ab – unter anderem aufgrund fehlenden Kapitals, fehlenden Bedarfs oder hoher Grundstückspreise.

Die Ergebnisse der Befragung fließen in die strategische Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik ein.

Runder Tisch „Azubi-Wohnen“

Im Juni 2025 richtete der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Runden Tisch zum Thema „Azubi-Wohnen“ aus. Teilnehmende waren Vertreterinnen und Vertreter von Verbänden, Betreibern, städtischen Dienststellen sowie der wbg Nürnberg. Im Mittelpunkt standen **Fördermöglichkeiten für Azubi-Wohnheime, die Vernetzung relevanter Akteure sowie die Analyse und Konkretisierung des Bedarfs**.

Die beteiligten Institutionen bewerteten das Thema übereinstimmend als **äußerst relevant und dringend**. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt insbesondere junge Menschen in Ausbildung vor große Herausforderungen. Zugleich wurde betont, dass attraktives und bezahlbares Wohnen ein wichtiger Standortfaktor ist. Ein ausreichendes Angebot an Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung, da es entscheidend für die Gewinnung und Bindung von Arbeitskräften ist. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des zunehmenden Fachkräftemangels gewinnt dieser Aspekt weiter an Bedeutung.

Insbesondere in bestimmten Branchen – etwa Gastronomie und Gesundheitswesen – gewinnt die Zuwanderung von Fach- und Nachwuchskräften an Bedeutung, wodurch sich der Bedarf an Azubi-Wohnraum weiter verschärfen dürfte.

Die Ergebnisse des Runden Tisches wurden unter anderem im IHK-Fachausschuss Bau- und Immobilienwirtschaft, im Fachgespräch Wohnen sowie im Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Als eine konkrete Maßnahme in Folge der Veranstaltung hat die **wbg Nürnberg für das Jahr 2026 ein Azubi-Wohnheim zur Förderung** eingereicht.

Kommunikation zum Förderstopp

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert. Vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und Finanzierungskosten hat der geförderte Wohnungsbau für Investoren erheblich an Attraktivität gewonnen. Die dadurch **stark gestiegene Nachfrage nach staatlicher Wohnraumförderung führte im Februar 2025 zu einem bayernweiten Förderstopp**.

Im Wohnungsmarktbarometer gaben 68 % der Befragten an, dass dieser Förderstopp einen direkten Einfluss auf eigene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen hat. Der Stab Wohnen hat die Situation gegenüber Investoren transparent und umfassend **kommuniziert**.

[6] Wortlaut des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg (Stand: Februar 2026): „"Im Einzelfall können auch Wohnungen im genossenschaftlichen Neubau angerechnet werden, wenn die Einhaltung der Mietobergrenzen analog der Kriterien im geförderten Wohnungsbau gesichert und der Anteil auf maximal ein Drittel der für geförderten Wohnungsbau nachzuweisenden Geschossfläche begrenzt ist."

Als sich im Laufe des Jahres 2025 abzeichnete, dass vertragliche Verpflichtungen aufgrund des Förderstopps voraussichtlich bis Ende 2026 nicht eingehalten werden können, reagierte der Stab Wohnen zeitnah und entwickelte in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft das **Modell des preisgedämpften Wohnungsbaus als Alternative zum ersatzlosen Wegfall des vereinbarten geförderten Wohnraums**.

Fachgespräch Wohnen

Das Fachgespräch Wohnen ist ein **jährlich stattfindendes Forum zum Austausch** zwischen dem Stab Wohnen, der Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin sowie Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft.

- Im Herbst 2025 standen insbesondere folgende Themen im Mittelpunkt:
- Trotz ausbleibender Fördermittel bezahlbaren Wohnraum zu generieren sowie Wohnungsbauprojekte eine kurzfristige Realisierung zu ermöglichen
- Aktuelles zu Entwicklungen der staatlichen Wohnraumförderung und zum preisgedämpften Wohnungsbau,
- Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers,
- Ergebnisse der Befragung der Nürnberger Wohnungsgenossenschaften,
- Bericht über die Veranstaltung Runder Tisch Azubi-Wohnen, Fördermöglichkeiten und Initiativen im Bereich Azubi-Wohnen.

Das Fachgespräch wird von den Akteuren aus dem Nürnberger Wohnungsmarkt als wichtige Plattform für Information, Austausch und Dialog bewertet.

5.2 Das Wohnungsmarktbarometer

Das Wohnungsmarktbarometer dient als ergänzendes Instrument zur quantitativen Wohnungsmarktbeobachtung und erfasst die **Einschätzungen zentraler Akteure zum aktuellen Marktgeschehen**. Ziel ist es, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, qualitative Hinweise zu Nachfrage- und Angebotsstrukturen zu gewinnen sowie Ursachen für beobachtete Marktprozesse besser einordnen zu können. Damit fungiert das Wohnungsmarktbarometer als eine Art Frühwarnsystem für den Wohnungsmarkt.

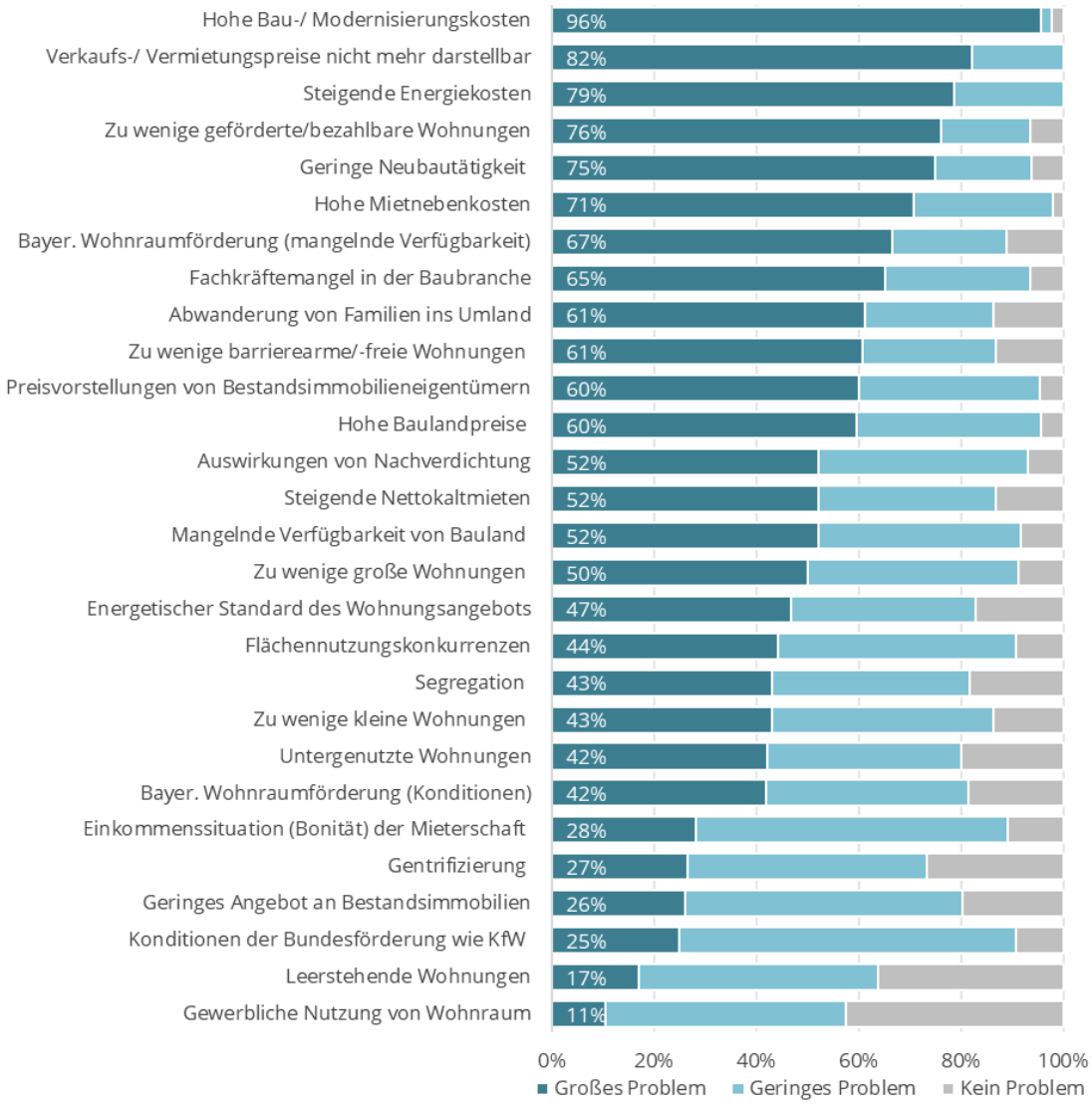
An der **Befragung im Jahr 2025** beteiligten sich 48 Akteure aus unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsmarkts. Hierzu zählen Bauträger, Bauunternehmen und Investoren, Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen, Architektur- und Planungsbüros, Sachverständige sowie Vertreter aus Wissenschaft, Makler- und Beratungsunternehmen, private Vermieter, soziale Einrichtungen und Verbände sowie öffentliche Stellen. Die Zusammensetzung der Befragten gewährleistet eine breite fachliche Perspektive auf die aktuellen Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarkts.

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometer (Stand: Oktober 2025) bestätigen die bereits in den vorangegangenen Kapiteln dargestellte Einschätzung einer weiterhin **angespannten Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt**. Eine deutliche Mehrheit der befragten Akteure bewertet die aktuelle Wohnungsmarktlage als angespannt oder sehr angespannt. Eine entspannte oder sehr entspannte Marktlage wird von keinem der Befragten gesehen. Damit bleibt die Grundwahrnehmung des Wohnungsmarkts im Vergleich zu den Vorjahren

auf hohem Belastungsniveau, auch wenn sich einzelne Rahmenbedingungen zuletzt stabilisiert haben.

Besonders aufschlussreich ist die Auswertung der **von den Marktakteuren benannten Problemlagen** (Abbildung 60). Diese verdeutlicht, dass sich die Schwerpunkte der wahrgenommenen Herausforderungen in den vergangenen Jahren teilweise verschoben haben. Während der Mangel an Wohnraum weiterhin eine zentrale Rolle spielt, rücken zunehmend **ökonomische und umsetzungsbezogene Faktoren in den Vordergrund**. Dazu zählen insbesondere die hohen Baukosten, die eingeschränkte Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben sowie die erschwerten Finanzierungsbedingungen. Diese Aspekte werden von einem Großteil der Befragten als zentrale Hemmnisse für eine Ausweitung des Wohnungsangebots benannt und decken sich mit den in Kapitel 3 dargestellten Ergebnissen zur Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus.

Abbildung 60: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Befragung des Stab Wohnens der Stadt Nürnberg

Ein weiteres häufig genanntes Problem ist die **mangelnde Bezahlbarkeit von Wohnraum**, insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Dabei wird deutlich, dass sich die Problemlage nicht auf einzelne Marktsegmente beschränkt. Sowohl steigende Mieten im Bestand als auch hohe Einstiegspreise im Eigentumssegment werden als Belastungsfaktoren wahrgenommen.

Ein zentrales Ergebnis der aktuellen Befragung ist die **sehr kritische Bewertung des Investitionsklimas im Wohnungsbau**. Der Großteil der Befragten beurteilt die Rahmenbedingungen für Investitionen derzeit als negativ. Besonders deutlich fällt diese Einschätzung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser aus: 91 % der Befragten bewerten das Investitionsklima für Einfamilienhäuser im Bauträgergeschäft als schlecht, 74 % für den individuellen Wohnungsbau. Aber auch im Mehrfamilienhaussegment überwiegen negative Einschätzungen. So bewerten 72 % das Investitionsklima für den Neubau von Mehrfamilienhäusern zum Verkauf an Eigennutzer als schlecht, 62 % für den Verkauf an Kapitalanleger und 60 % für den Mietwohnungsbau.[7]

Im Vergleich zur Befragung 2023 zeigt sich in diesen Segmenten teilweise eine leichte Verbesserung. Als besonders **negative Einflussfaktoren auf das Investitionsklima** werden weiterhin die Baukosten (91 %), die konjunkturelle Lage (80 %) sowie die Kapitalmarktbedingungen (76 %) genannt. Während sich die Einschätzungen zur Konjunktur und zu den Kapitalmarktbedingungen im Vergleich zu 2023 leicht verbessert haben, bleiben die Baukosten der dominierende Hemmfaktor.

Vor diesem Hintergrund ist auch die veränderte **Bewertung einzelner Standortfaktoren** einzuordnen. Die Verfügbarkeit von Bauland wird aktuell nur noch von 57 % der Befragten als Hemmnis gesehen und liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie 2023, jedoch deutlich unter den Werten früherer Jahre. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Wirtschaftlichkeit von Projekten zunehmend durch die am Markt erzielbaren Preise begrenzt wird. So geben 52 % der Befragten an, dass die erzielbaren Verkaufs- und Mietpreise einen negativen Einfluss auf das Investitionsklima haben. Eng damit verknüpft ist die Einschätzung, dass auch die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen zunehmend eingeschränkt ist, was von 50 % der Befragten als problematisch bewertet wird. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben nicht nur durch Kostensteigerungen, sondern auch durch begrenzte Erlöspotenziale erschwert wird.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich auch unmittelbar auf die Projektentwicklung ausgewirkt. Während in der Befragung 2023 noch 82 % der befragten Investoren angaben, **Projekte gestoppt oder aufgeschoben** zu haben, berichten zwei Jahre später immerhin 36 %, dass sie einzelne oder alle Projekte wieder fortsetzen konnten. Gleichwohl bleibt die Situation angespannt. Derzeit bewerten 54 % der befragten Immobilienunternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als eher gut oder sehr gut. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass darunter auch Bestand haltende Unternehmen sind, die weniger stark von den aktuellen Investitionsbedingungen betroffen sind als Projektentwickler.

Eine differenzierte Betrachtung zeigt zudem, dass sich das **Investitionsklima im geförderten Wohnungsbau zuletzt verschlechtert** hat. So bewerten 2025 rund 58 % der Befragten das Investitionsklima für den Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen als schlecht (2023: 40 %). Diese Entwicklung ist weniger auf die Förderkonditionen selbst zurückzuführen, die nur von 16 % der Befragten als negativer Einflussfaktor bewertet werden, sondern vielmehr auf den zeitweise geltenden **Förderstopp in Bayern**. Dieser erschwert eine

[7] Die detaillierten Auswertungen der einzelnen Fragen des Wohnungsmarktbarometers finden sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung.

verlässliche Kalkulation und Planung erheblich. Entsprechend geben 68 % der Befragten an, dass sich der Förderstopp direkt auf ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auswirkt. Auch in der Bewertung der Problemlagen wird die Verfügbarkeit von Fördermitteln deutlich kritischer eingeschätzt als deren konkrete Ausgestaltung.

Darüber hinaus verweisen die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers auf strukturelle Herausforderungen, die über den Neubau hinausgehen. Dazu zählen unter anderem soziale Spannungen in einzelnen Quartieren, die wachsende Bedeutung von Transferleistungen für den Zugang zu Wohnraum sowie die zunehmende Polarisierung zwischen nachgefragten und weniger nachgefragten Lagen. Diese Problemlagen verdeutlichen, dass wohnungspolitische Handlungsansätze **nicht allein auf die Erhöhung der Neubauzahlen** abzielen können, sondern zunehmend auch Bestandsentwicklung, soziale Stabilisierung und quartiersbezogene Maßnahmen berücksichtigen müssen.

Insgesamt zeigt das Wohnungsmarktbarometer, dass die Akteure den Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin als strukturell angespannt wahrnehmen. Die Problemwahrnehmung verschiebt sich dabei zunehmend von Fragen der Flächenverfügbarkeit hin zu ökonomischen und umsetzungsbezogenen Hemmnissen. Damit liefern die Ergebnisse eine **wichtige Ergänzung zu den quantitativen Analysen** der Wohnungsmarktbeobachtung und verdeutlichen den Handlungsbedarf insbesondere bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben sowie bei der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

5.3 Zwischenfazit

Die Auswertungen des Wohnungsmarktbarometers sowie die im Berichtszeitraum durchgeführten Dialogformate verdeutlichen, dass der **Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin als strukturell angespannt wahrgenommen** wird. Insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Bereich der Förderkulisse stellen aus Sicht der Akteure zentrale Hemmnisse dar. Die Ergebnisse zum Investitionsklima zeigen dabei deutlich, dass die aktuellen Rahmenbedingungen in weiten Teilen als nicht tragfähig eingeschätzt werden und Investitionsentscheidungen erheblich erschweren. Gleichzeitig bleibt die Bezahlbarkeit von Wohnraum – insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen – eines der dominierenden Themen.

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers zeigen, dass sich die **Problemlage** aus Sicht der befragten Wohnungsmarktakteure in den vergangenen Jahren **teilweise verschoben** haben. Während Fragen der Baulandverfügbarkeit und Baurechtschaffung weiterhin relevant sind, rücken zunehmend die **wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten und die Planungs- und Investitionssicherheit** in den Vordergrund. Zugleich wird deutlich, dass nicht nur steigende Kosten, sondern auch begrenzte am Markt realisierbare Preise die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben zunehmend einschränken. Diese Einschätzungen decken sich mit den in Kapitel 3 dargestellten Wirtschaftlichkeitsanalysen und bestätigen die dort beschriebenen Umsetzungshemmnisse.

Die ergänzend durchgeführten Dialogformate – darunter die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“ sowie das Fachgespräch Wohnen – haben verdeutlicht, dass ein **enger Austausch zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsmarktakteuren** dem Bedürfnis nach Information, Beratung und Kooperation entspricht und wesentlich zur Einordnung aktueller Entwicklungen beiträgt. Zugleich zeigen sie, dass

wohnungspolitische Fragestellungen zunehmend sektorübergreifend zu betrachten sind, etwa im Hinblick auf Fachkräftesicherung oder soziale Stabilität in den Quartieren.

Die hohe Nachfrage nach Fördermitteln, die Auswirkungen des Förderstopps sowie die Entwicklung alternativer Instrumente wie des preisgedämpften Wohnungsbaus unterstreichen, dass der **Wohnungsmarkt aktuell in hohem Maße von verlässlichen Rahmenbedingungen und kooperativen Lösungsansätzen abhängig** ist. Die Ergebnisse zeigen zudem, dass weniger die Ausgestaltung der Förderkonditionen als vielmehr deren Verfügbarkeit und Planbarkeit entscheidend für Investitionsentscheidungen sind. Der Dialog zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Genossenschaften und weiteren Akteuren bleibt daher ein zentraler Baustein der Nürnberger Wohnungspolitik.

Insgesamt zeigt sich, dass eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung allein nicht ausreicht. Erst im Zusammenspiel mit einem strukturierten Austausch mit den Marktakteuren können quantitative Analysen, qualitative Einschätzungen und praktische Erfahrungen zu einem ganzheitlichen Bild zusammengeführt werden. Der **Ausbau und die Verstetigung dieser Dialogformate** leisten damit einen wichtigen Beitrag zur strategischen Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik.

Anhang

Annahmen und ergänzende Ergebnisse der Berechnungen von Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 4: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Kosten für Erwerb/Miete einer Wohnung			2014	2016	2018	2020	2022	2024
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²	8,65 €/m²	9,41 €/m²	9,80 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²	10,00 €/m²	10,50 €/m²	11,40 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²	2.933 €/m²	3.647 €/m²	3.346 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²	5.480 €/m²	6.311 €/m²	6.455 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²	8,27 €/m²	8,89 €/m²	9,46 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²	9,70 €/m²	10,15 €/m²	11,00 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²	3.026 €/m²	3.685 €/m²	3.346 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²	5.273 €/m²	6.130 €/m²	6.273 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²	8,36 €/m²	8,88 €/m²	9,65 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²	9,99 €/m²	10,54 €/m²	11,71 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²	3.307 €/m²	3.910 €/m²	3.481 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²	5.015 €/m²	5.890 €/m²	5.907 €/m²
Wohnnebenkosten		50 m² Wohnung	2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²	2,80 €/m²	3,74 €/m²	4,13 €/m²
		65 m² Wohnung	2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²	3,02 €/m²	4,03 €/m²	4,45 €/m²
		90 m² Wohnung	2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²	2,95 €/m²	3,93 €/m²	4,34 €/m²
weitere Annahmen zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum								
Sanierungskosten			10%	10%	10%	10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten			8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition		Zinssatz*	2,5%	1,8%	1,9%	1,3%	4,0%	3,5%
		Tilgung**	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
		Eigenkapital**	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld		Nebenkosten zzgl.	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)			10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²	11,68 €/m²	12,20 €/m²	13,45 €/m²

* Quelle: Deutsche Bundesbank: Tabelle BBK01.SUD131 "Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte (effektiver Jahreszinssatz einschl. Kosten)"

** Quelle: Einheitliche Durchschnittswerte in Anlehnung an Verband deutscher Pfandbriefbanken (2025): Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2025. Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten

Daten: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Verband deutscher Pfandbriefbanken

Tabelle 5: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Mietwohnungssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen											
		Mietenspiegel						Angebotsmiete					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	27%	28%	27%	27%	31%	27%	29%	31%	31%	30%	33%	30%
	Mitte	32%	33%	32%	32%	37%	33%	35%	37%	37%	36%	39%	36%
50 m² Whg.	Geringv.	40%	42%	41%	40%	46%	41%	44%	47%	46%	45%	49%	45%
Paar, unverheiratet	Mitte +	23%	24%	23%	23%	26%	23%	25%	27%	27%	26%	29%	26%
	Mitte	27%	29%	28%	27%	32%	28%	31%	32%	32%	31%	34%	31%
65 m² Whg.	Geringv.	34%	36%	35%	34%	40%	35%	38%	40%	40%	39%	43%	39%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	26%	27%	27%	26%	31%	27%	29%	31%	31%	30%	33%	30%
	Mitte	32%	33%	33%	32%	37%	33%	35%	37%	37%	36%	40%	36%
65 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	41%	40%	46%	41%	44%	46%	46%	45%	50%	45%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	23%	23%	23%	23%	26%	23%	26%	27%	27%	26%	29%	27%
	Mitte	27%	28%	28%	27%	31%	28%	31%	33%	32%	31%	34%	32%
90 m² Whg.	Geringv.	34%	35%	35%	34%	39%	35%	38%	41%	41%	39%	43%	40%

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Tabelle 6: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Eigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen											
		Bestand						Neubau					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	32%	32%	34%	34%	51%	40%	51%	51%	58%	50%	71%	62%
	Mitte	39%	39%	41%	40%	61%	48%	62%	61%	69%	60%	85%	75%
50 m² Whg.	Geringv.	48%	49%	51%	50%	77%	61%	77%	77%	86%	75%	107%	93%
Paar, unverheiratet	Mitte +	29%	29%	31%	30%	45%	36%	44%	44%	49%	43%	61%	53%
	Mitte	35%	35%	37%	36%	55%	43%	53%	52%	59%	51%	74%	64%
65 m² Whg.	Geringv.	44%	44%	46%	45%	68%	53%	66%	66%	73%	64%	92%	80%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	34%	34%	35%	35%	52%	41%	51%	50%	56%	49%	71%	62%
	Mitte	40%	40%	42%	42%	63%	49%	61%	60%	68%	59%	85%	74%
65 m² Whg.	Geringv.	50%	51%	53%	52%	79%	62%	76%	76%	85%	74%	106%	92%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	30%	30%	32%	32%	46%	36%	42%	41%	46%	40%	59%	50%
	Mitte	36%	36%	38%	38%	56%	43%	50%	50%	56%	48%	70%	60%
90 m² Whg.	Geringv.	46%	46%	48%	47%	70%	54%	62%	62%	69%	61%	88%	75%

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Tabelle 7: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30% für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Mietwohnungssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen											
		Mietenspiegel						Angebotsmiete					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	56 m²	54 m²	55 m²	56 m²	49 m²	55 m²	51 m²	48 m²	49 m²	50 m²	46 m²	50 m²
	Mitte	47 m²	45 m²	46 m²	47 m²	41 m²	46 m²	43 m²	40 m²	41 m²	42 m²	38 m²	41 m²
	Geringv.	38 m²	36 m²	37 m²	37 m²	33 m²	37 m²	34 m²	32 m²	32 m²	33 m²	30 m²	33 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	82 m²	83 m²	85 m²	74 m²	83 m²	77 m²	73 m²	73 m²	76 m²	68 m²	75 m²
	Mitte	71 m²	68 m²	69 m²	71 m²	61 m²	69 m²	64 m²	61 m²	61 m²	63 m²	57 m²	62 m²
	Geringv.	57 m²	55 m²	55 m²	57 m²	49 m²	55 m²	51 m²	48 m²	49 m²	51 m²	45 m²	50 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	71 m²	72 m²	74 m²	64 m²	72 m²	66 m²	63 m²	63 m²	66 m²	59 m²	65 m²
	Mitte	62 m²	59 m²	60 m²	62 m²	53 m²	60 m²	55 m²	53 m²	53 m²	55 m²	49 m²	54 m²
	Geringv.	49 m²	47 m²	48 m²	49 m²	43 m²	48 m²	44 m²	42 m²	42 m²	44 m²	39 m²	43 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	119 m²	116 m²	115 m²	119 m²	104 m²	115 m²	105 m²	99 m²	100 m²	104 m²	94 m²	101 m²
	Mitte	99 m²	96 m²	96 m²	99 m²	87 m²	96 m²	88 m²	83 m²	83 m²	87 m²	78 m²	84 m²
	Geringv.	79 m²	77 m²	77 m²	80 m²	70 m²	77 m²	70 m²	66 m²	67 m²	70 m²	63 m²	67 m²

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Tabelle 8: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30% für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Eigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen											
		Bestand						Neubau					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	46 m²	46 m²	44 m²	45 m²	29 m²	37 m²	29 m²	29 m²	26 m²	30 m²	21 m²	24 m²
	Mitte	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	31 m²	24 m²	24 m²	22 m²	25 m²	18 m²	20 m²
	Geringv.	31 m²	31 m²	30 m²	30 m²	20 m²	25 m²	19 m²	20 m²	17 m²	20 m²	14 m²	16 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	67 m²	67 m²	64 m²	65 m²	43 m²	55 m²	44 m²	45 m²	40 m²	46 m²	32 m²	37 m²
	Mitte	56 m²	56 m²	53 m²	54 m²	36 m²	46 m²	37 m²	37 m²	33 m²	38 m²	26 m²	31 m²
	Geringv.	45 m²	45 m²	43 m²	43 m²	29 m²	36 m²	30 m²	30 m²	27 m²	31 m²	21 m²	24 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	58 m²	58 m²	55 m²	56 m²	37 m²	47 m²	39 m²	39 m²	35 m²	40 m²	28 m²	32 m²
	Mitte	48 m²	48 m²	46 m²	47 m²	31 m²	40 m²	32 m²	32 m²	29 m²	33 m²	23 m²	26 m²
	Geringv.	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	32 m²	26 m²	26 m²	23 m²	26 m²	18 m²	21 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	89 m²	89 m²	85 m²	85 m²	58 m²	75 m²	65 m²	65 m²	58 m²	67 m²	46 m²	54 m²
	Mitte	74 m²	74 m²	71 m²	71 m²	48 m²	62 m²	54 m²	54 m²	49 m²	56 m²	38 m²	45 m²
	Geringv.	59 m²	59 m²	56 m²	57 m²	39 m²	50 m²	43 m²	43 m²	39 m²	45 m²	31 m²	36 m²

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Rechenweg und Annahmen der wohnungswirtschaftlichen Berechnungen

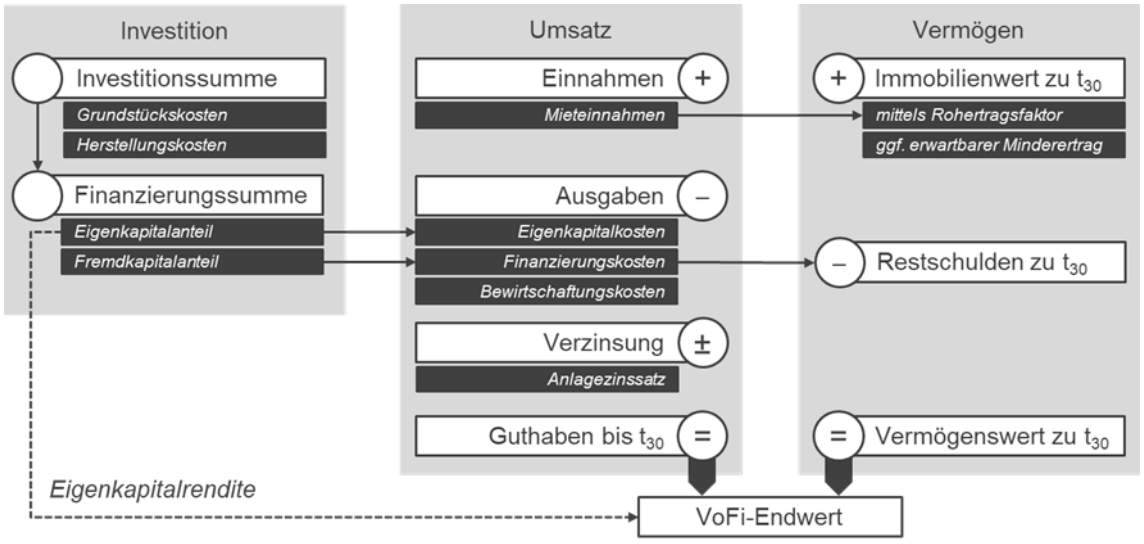
Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohnungsmarktbeobachtung (Kapitel 3.4) wurde auf den Rechenweg des *vollständigen Finanzplans* (VoFi) zurückgegriffen. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle in einem bestimmten Betrachtungszeitraum anfallenden Einnahmen (v. a. Mieteinnahmen) und Ausgaben (v. a. Eigenkapitalkosten, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten), sowie die Wertentwicklung der Immobilie betrachtet. In den vorliegenden Berechnungen beträgt dieser Betrachtungszeitraum 25 Jahre. Die Betrachtung ermöglicht es, neben der Wirtschaftlichkeit eines „normalen" freifinanzierten Mietwohnungsbaus auch die Beschränkungen und Konditionen des geförderten Mietwohnungsbaus abzubilden und beide Segmente miteinander zu vergleichen. In Abbildung 61 ist der Rechenweg des vollständigen Finanzplans für ein Wohnungsbauvorhaben schematisch dargestellt.

Als zentrales Ergebnis der Berechnungen im VoFi stehen zwei Kennzahlen, welche die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbausegmente unter den gegebenen Rahmenbedingungen ausdrücken.

- VoFi-Endwert: Dies ist das Ergebnis aller mit dem Bau und der Bewirtschaftung der Immobilie verbundenen Einnahmen und Ausgaben in einem bestimmten Betrachtungszeitraum (hier: 25 Jahre) sowie der Wertentwicklung.
- Eigenkapitalrendite: Diese setzt den VoFi-Endwert in das Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital (hier: 20% der Investitionssumme). Sie gibt die durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals im Betrachtungszeitraum durch die Investition an. Sie dient als Maßstab für den Vergleich mit anderen Investitionen (unter zusätzlicher Berücksichtigung des Investitionsrisikos).

Die auf den folgenden Seiten aufgelisteten Annahmen entsprechen den in der schematischen Darstellung des Rechenwegs in dunkelgrau dargestellten Berechnungsbestandteilen. Die Annahmen für die Jahre 2020 und 2022 sind der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zu entnehmen. Blau hinterlegte Werte werden nicht jährlich angepasst.

Abbildung 61: Rechenweg im vollständigen Finanzplan (VoFi) für ein Wohnungsbauvorhaben



Darstellung: Quaestio

Investition

Grundstückskosten

Erwerbsnebenkosten beim Grundstücksankauf	**10,0%**

Erläuterung: setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer (3,5%), den Notar- und Grundbuchkosten (1,5%), der Maklerprovision (3,57%) und einem Kostenpuffer (1,43%)

Herstellungskosten

Herstellungskosten pro m² Wohnfläche (KG 300-700)	**4.120 €/m²**
davon Kostengruppen 300+400	**3.250 €/m²**

Erläuterung: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKI) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:

			Stand Jahr 2025
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m² Wohnfläche			3.250 €/m²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	*Anteil an 300+400:*	*4,4%*	143 €/m²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	*Anteil an 300+400:*	*1,4%*	46 €/m²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	*Anteil an 300+400:*	*21,0%*	683 €/m²
Summe der Kostengruppen 300-700			4.121 €/m²

Anteil der Netto-Wohnfläche an der Geschossfläche bei Mehrfamilienhäusern	**80%**
Durchschnittliche Wohnungsgröße bezogen auf Geschossfläche	**80 m²**

Fremd- und Eigenkapitalanteil

Eigenkapitalanteil	**20,0%**

Erläuterung: geläufiger Wert in der Finanzierung von Immobilien (z.B. auch geforderter Mindestanteil für die Wohnungsbauförderung in anderen Bundesländern); vorgeschriebener Eigenkapitalanteil EOF Bayern: mind. 15%

Umsatz

Mieteinnahmen

Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		**1,0%**
Erläuterung: Setzung		
Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		**25 Jahre**
Erstvermietungsmiete geförderter Mietwohnungen		**12,28 €/m²**
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	erstmals nach 5 Jahren	**7,5%**
	anschließend alle 3 Jahre	**7,5%**
zumutbare Mieten für wohnberechtigte Haushalte im geförderten Wohnungsbau		
in der Einkommensstufe I	*Anteil der Wohnungen: 100%*	**6,50 €/m²**
in der Einkommensstufe II	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**7,50 €/m²**
in der Einkommensstufe III	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**8,50 €/m²**

Erläuterung: Wohnraum-Förderbestimmungen 2023 (WFB 2023), Anteil der Wohnungen in den Einkommensstufen als Setzung; seit 2023 weitere Bindungsdauern von 40 bzw. 55 Jahren möglich

Finanzierungskosten

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	**3,8% Zinsen**	**1,0% Tilgung**

Erläuterung: Interhyp AG: Hypothekenzinssatz zur Baufinanzierung mit 20 Jahren Laufzeit, Mittelwert des vorigen Jahres.

Konditionen für den geförderten Wohnungsbau

förderfähige Kosten / Kostenobergrenze		**3.000 €/m²**
Zuschuss		**600 €/m²**
für den Anteil des objektabhängigen Darlehens	**0,50% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
	1,00% VerwK	↑ ab dem 4. Jahr ← Jahre 1-3
max. Anteil des objektabh. Darlehens	**40%**	↓ ab dem 11. Jahr
für den Anteil des belegungsabhängigen Darlehens	**2,75% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
Vergleichszinssatz zur Bemessung	**4,75% Zinsen**	

Erläuterung: Wohnraum-Förderbestimmungen 2023 (WFB 2023)

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	**359 €/WE**
Instandhaltungskosten	**14,00 €/m²**
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	**2,0%**
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	**2,0%**

Erläuterung: nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

Anlage- und Abzinsungszinssatz

Liegenschaftszinssatz verwendet als Abzinsungszinssatz	**2,0%**
Liegenschaftszinssatz verwendet als Anlagezinssatz	**2,0%**

Vermögen

Ermittlung des Immobilienwerts mittels Rohertragsfaktor

Rohertragsfaktor	**28,0**

Erläuterung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg, Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

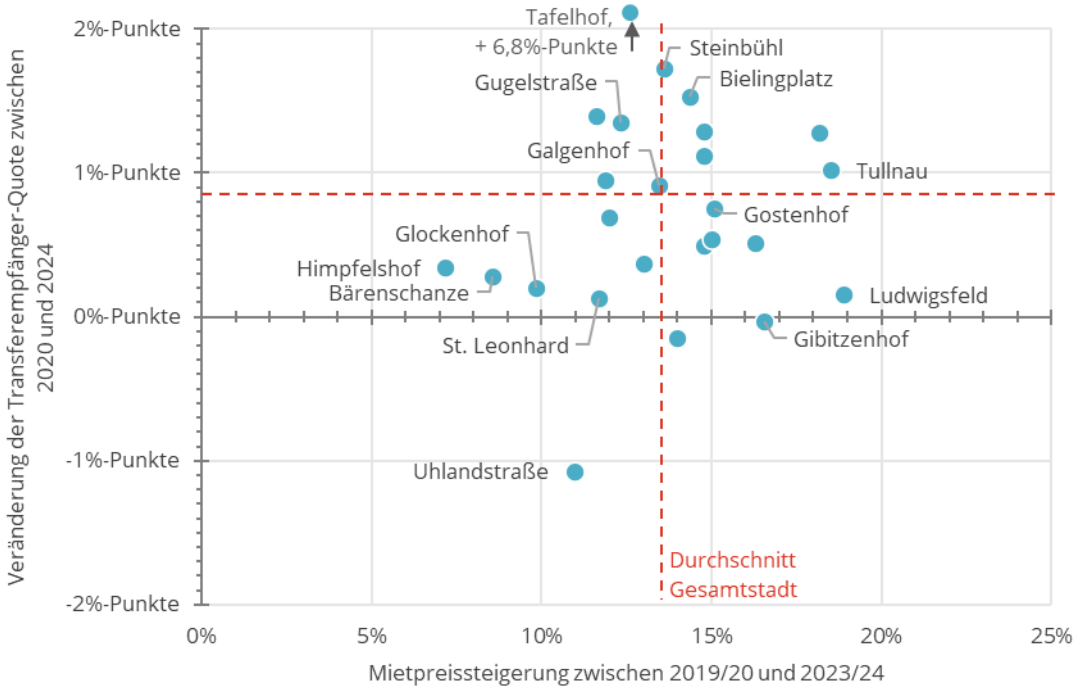
Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags

Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	**3,0%**

Erläuterung: Setzung im Rahmen des § 558 BGB

Ergänzende Auswertung zur kurzfristigen Entwicklung von Mietpreisen und Transferempfängerquote

Abbildung 62: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2019/20 und 2023/2024



Darstellung: Quaestio; Daten: Value AG, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Ergebnisse der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer

1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist...	Antworten	Trend Vorjahr
sehr angespannt	15%	↓
angespannt	71%	↗
ausgewogen	15%	↗
entspannt	0%	→
sehr entspannt	0%	→

2 Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage in den nächsten zwei Jahren in Nürnberg ein?[8]

Die Marktsituation wird sich in den nächsten 2 Jahren wahrscheinlich...	Antworten	Trend Vorjahr
sehr anspannen	19%	↓
anspannen	40%	↘
nicht verändern	38%	↑
entspannen	4%	↘
sehr entspannen	0%	→

[8] Anmerkung: Vorher „in den nächsten vier Jahren“. Die Spalte „Trend Vorjahr“ bezieht sich auf den Vergleich mit der alten Frage (vier Jahre).

3 Einschätzung der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen

3.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?[9]

Die Nachfrage nach ... ist aktuell	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	16%	↑	49%	↑	35%	↓
EFH mittleres Preissegment	43%	↑	34%	↗	23%	↓
EFH unteres Preissegment	59%	↑	23%	↗	18%	↓
EFH im Neubau	28%		26%		47%	
EFH im Bestand	41%		43%		16%	
ETW oberes Preissegment	16%	↑	49%	↑	35%	↓
ETW mittleres Preisegment	44%	↑	36%	↗	20%	↓
ETW unteres Preissegment	76%	↑	20%	↓	4%	↓
ETW im Neubau	29%		29%		42%	
ETW im Bestand	43%		43%		13%	
MietW oberes Preissegment	32%	↑	49%	↓	19%	↘
MietW mittleres Preissegment	76%	↑	20%	↓	4%	↘
MietW unteres Preissegment	92%	↑	8%	↗	0%	↓
geförderte MietW	89%	↑	11%	↘	0%	↓
MietW im Neubau	57%		36%		6%	
MietW im Bestand	81%		19%		0%	
Mikroapartments (teil-/möbliert)	38%		49%		13%	
1- bis 2-Zimmerwohnungen	68%	↑	28%	↓	4%	↘
3- bis 4-Zimmerwohnungen	77%	↑	17%	↓	6%	↘
Großen Wohnungen (5 Zi +)	62%	↑	26%	↑	13%	↓

[9] Kategorien ohne Trendpfeil sind in dieser Ausgabe erstmals abgefragt worden, sodass kein Vergleich möglich ist.

3.2 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen ein?

Das Angebot und die Nachfrage nach ... wird in den nächsten zwei Jahren wahrscheinlich		steigen / zunehmen	konstant bleiben	fallen / abnehmen
Eigenheimen (Ein-/Zwei-familienhäuser, Reihenhäuser)	Das Neubauangebot wird ...	7%	36%	58%
	Die Nachfrage nach Neubauten wird ...	31%	49%	20%
	Die Kaufpreise für Neubauten werden ...	67%	24%	9%
	Das Angebot im Bestand wird ...	33%	58%	9%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	56%	38%	7%
	Die Kaufpreise im Bestand werden ...	67%	27%	7%
Eigentums-wohnungen	Das Neubauangebot wird ...	15%	43%	41%
	Die Nachfrage nach Neubauten wird ...	41%	48%	11%
	Die Kaufpreise für Neubauten werden ...	63%	28%	9%
	Das Angebot im Bestand wird ...	26%	61%	13%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	54%	37%	9%
	Die Kaufpreise im Bestand werden ...	62%	31%	7%
Miet-wohnungen	Das Angebot an neuen Mietwohnungen wird ...	29%	29%	42%
	Die Nachfrage nach neuen Miet-wohnungen wird ...	64%	34%	2%
	Die Mietpreise im Neubau werden ...	88%	13%	0%
	Das Angebot im Bestand wird ...	25%	60%	15%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	79%	21%	0%
	Die Mietpreise im Bestand werden ...	88%	13%	0%
Wohnungs-größen	Die Nachfrage nach Mikroapartments (teil-/möbliert) wird ...	35%	59%	7%
	Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern wird ...	72%	28%	0%
	Die Nachfrage nach Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern wird ...	68%	32%	0%
	Die Nachfrage nach großen Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr wird ...	46%	46%	9%

3.3 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Nutzergruppen?

Die Nachfrage nach ... ist aktuell	größer als das Angebot	etwa so groß wie das Angebot	geringer als das Angebot
Wohnungen und Wohnheimplätzen für Auszubildende	73%	22%	4%
Wohnungen und Wohnheimplätzen für Studierende	76%	13%	11%
Familiengeeigneten Wohnungen	81%	13%	6%
Seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen	69%	21%	10%
Wohnungen in gemeinschaftlichen oder genossenschaftlichen Wohnprojekten	53%	26%	21%
Mitarbeiterwohnungen (vom Arbeitgeber bereitgestellt)	59%	18%	23%
Temporärem Wohnbedarf (z.B. Boardingshouses)	27%	56%	18%

3.4 Welche Miet- oder Käufergruppen werden in Nürnberg Ihrer Meinung nach künftig an Bedeutung gewinnen?

Die Miet- oder Käufergruppe ... wird in den nächsten zwei Jahren wahrscheinlich	an Bedeutung gewinnen	konstant bleiben	an Bedeutung verlieren
Singles und junge Paare	67%	33%	0%
Familien	49%	43%	9%
Auszubildende und Studierende	45%	51%	4%
Senioren	77%	19%	4%
Ausländische Fachkräfte, Expats, mobile Arbeitskräfte	43%	50%	7%
Nachfrager nach gemeinschaftlichen oder genossenschaftlichen Wohnformen	57%	37%	7%
Haushalte mit geringem Einkommen	76%	22%	2%

4 Aktuelles Investitionsklima

4.1 Wie schätzen Sie in Nürnberg das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima für... ist derzeit...	(eher) schlecht		weder gut noch schlecht		(eher) gut	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Neubau Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser						
...im Bauträgergeschäft	91%	↗	9%	↘	0%	→
...im individuellen Wohnungsbau / in Eigenregie	74%	↘	17%	↘	9%	↑
Neubau Mehrfamilienhäuser						
...zum Verkauf an Eigennutzer	72%	↓	28%	↑	0%	↘
...zum Verkauf an Kapitalanleger	62%	↓	30%	↑	9%	↗
...zur Vermietung (freifinanziert)	60%	↓	33%	↑	6%	↓
...zur mietpreis- und belegungsgebundenen Vermietung	58%	↑	29%	↓	13%	↓
Erwerb (Bestandsimmobilien) von						
...Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern	38%	↓	43%	↗	19%	↗
...Eigentumswohnungen	30%	↓	57%	↑	13%	↘
...Mehrfamilienhäusern	38%	↓	44%	↑	19%	↑
Sanierung/Modernisierung (Bestandsimmobilien) von						
...selbstgenutztem Wohneigentum	40%	↑	45%	↗	15%	↓
...vermietetem Wohneigentum	64%	↑	30%	↓	6%	↘

4.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima im Wohnimmobilienmarkt in Nürnberg?

... wirkt/wirken sich auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (Anreiz)		kaum oder gar nicht aus		negativ aus (Hemmnis)	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	22%	↑	51%	↘	27%	↓
Das Angebot an Bestandsimmobilien	13%	↓	58%	↗	29%	↑
Die Verfügbarkeit von Bauland	4%	↘	38%	↘	57%	↑
Die Kosten von Bauland	4%	↗	21%	↘	74%	↘
Die Baukosten	2%	↘	6%	↗	91%	↗
Die auf dem Markt erzielbaren Verkaufs-/ Vermietungspreise	17%		30%		52%	
Die Kapitalmarktbedingungen	9%	↑	15%	↑	76%	↓
Die Konjunkturlage	4%	↗	16%	↗	80%	↓
Die Arbeitsmarktsituation	9%	↘	35%	↓	57%	↑
Die Verfügbarkeit von Material und Arbeitskräften	9%	↑	20%	↓	72%	↑
Das Interesse an Eigentumsbildung	33%	↗	54%	↘	13%	↘
Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	33%	↓	46%	↗	22%	↗
Die Alterung in der Gesellschaft	16%	↗	53%	↓	31%	↑
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	5%	↘	68%	↗	27%	→
Das Mietrecht	0%	→	37%	↓	63%	↑
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	4%	↘	46%	↑	50%	↘
Die bayerische Wohnraumförderung	24%	↓	50%	↘	26%	↑
Die Bundesförderung wie KfW	25%	↑	59%	↑	16%	↓
Die Wohnungspolitik	2%	↗	28%	↑	70%	↓
Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	4%	↗	20%	↓	76%	↗

Sonstige: Baugenehmigungsverfahren, lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben, klimabedingte Auflagen wirken sich negativ aus. Die Kontrolle zur Einhaltung der Mietpreisbremse fehlt.

5 Für Investoren: Aktuelle Lage und Investitionsverhalten

5.1 Konnten Sie gestoppte/aufgeschobene Projekte zwischenzeitlich wieder fortsetzen?

Konnten Sie gestoppte/aufgeschobene Projekte zwischenzeitlich wieder fortsetzen?	Antworten
traf auf uns nicht zu	49%
konnten alle Projekte fortsetzen	7%
konnten einzelne Projekte fortsetzen	29%
konnten die Projekte noch nicht wieder fortsetzen	15%

5.2 Wirkt sich der aktuelle Stopp bei der Vergabe von Wohnraumördermitteln in Bayern direkt auf Ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aus?

Auswirkungen des Stopps bei der Vergabe von Wohnraumördermitteln in Bayern?	Antworten
Ja	68%
Nein	32%

5.3 Wie schätzen Sie die aktuelle Geschäftslage Ihres Unternehmens insgesamt ein?

Einschätzung der aktuellen Geschäftslage	Antworten
sehr gut	12%
eher gut	42%
weder gut noch schlecht	33%
eher schlecht	12%
sehr schlecht	2%

5.4 Wie hat sich die Situation hinsichtlich Ihrer Geschäftslage/Ihrer Projekte in den letzten zwei Jahren verändert (verglichen mit 2022/23)?

Veränderung der Geschäftslage/Projekte zu 2022/23	Antworten
deutlich besser	9%
etwas besser	21%
gleich geblieben	42%
etwas schlechter	21%
deutlich schlechter	7%

5.5 Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?

Rahmenbedingungen	Wohneigentums-markt		Freifinanzierter Mietwohnungsbau		geförderter Mietwohnungsbau	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	69%	↘	80%	↓	58%	↓
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	47%	↘	69%	↑	51%	↘
Verstärkte Investorenberatung	20%	↘	40%	↑	27%	↘

6 Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?	Großes Problem		Geringes Problem		Kein Problem	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Zu wenige große Wohnungen	50%	↑	41%	↗	9%	↓
Zu wenige kleine Wohnungen	43%	↗	43%	↗	14%	↓
Zu wenige geförderte/bezahlbare Wohnungen	76%	↓	17%	↑	7%	↘
Zu wenige barrierearme/-freie Wohnungen	61%	↑	26%	↓	13%	↘
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards	47%	↗	36%	↘	17%	↗
Geringe Neubautätigkeit	75%	↗	19%	↓	6%	↑
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	52%	↓	40%	↗	8%	↗
Hohe Baulandpreise	60%	↓	36%	↑	4%	↗
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern	60%	↓	36%	↑	4%	↘
Verkaufs-/ Vermietungspreise nicht mehr darstellbar	82%		18%		0%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien	26%	↗	54%	↗	20%	↘
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten	96%	↗	2%	↓	2%	↗
Fachkräftemangel in der Baubranche	65%		28%		7%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft	28%	↑	61%	↘	11%	↓
Steigende Nettokaltmieten	52%	↗	35%	↓	13%	↗
Hohe Mietnebenkosten	71%	↘	27%	↗	2%	↗
Steigende Energiekosten	79%	↘	21%	↗	0%	↘
Konditionen der bayerischen Wohnraumförderung	42%	↑	40%	↓	19%	↓
Konditionen der Bundesförderung wie KfW	25%	↓	66%	↑	9%	↓
Mangelnde Verfügbarkeit von bayerischen Wohnraumfördermitteln	67%		22%		11%	
Gentrifizierung	27%	↑	47%	↓	27%	↑
Segregation	43%	↑	39%	↓	18%	↗
Abwanderung von Familien ins Umland	61%	↑	25%	↓	14%	↘
Untergenutzte Wohnungen (z.B. Alleinstehende in	42%		38%		20%	
Flächennutzungskonkurrenzen (Wohnen, Gewerbe, Grün- und Freiflächen)	44%	↑	47%	↓	9%	↓
Gewerbliche Nutzung von Wohnraum	11%	↑	47%	↑	43%	↓
Leerstehende Wohnungen	17%	↑	47%	↑	36%	↓
Auswirkungen von Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft;	52%	↑	41%	↘	7%	↓

7 Angaben zu den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	2022	2025
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	17	7
Wohnungsgenossenschaft	10	5
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	7	5
Architektur	3	2
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	4	6
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	12	10
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	4	3
Finanzierungsinstitut	3	1
Vermieter, Privateigentümer	2	5
Behörde	5	4
Sonstige	3	0

Beschlussvorlage
Stpl/025/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.07.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße"
für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4680, Stand 16.06.2026

Sachverhalt (kurz):

Für das Gebiet nördlich der Reutersbrunnenstraße/Willstraße bis zum Lederersteg wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 08.10.2025 der Bebauungsplan Nr. 4680 eingeleitet. Ziel ist die Sicherung der bestehenden öffentlichen wie privaten Grünflächen und der städtischen Gemeinbedarfsfläche.

Insbesondere vor dem Hintergrund der klimatischen Bedeutung von Kaltluftschneisen für das Stadtklima, sollen die Freiflächen auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich langfristig gesichert und somit ihrer Funktion als Kaltluftliefergebiet und Teil einer wichtigen Kaltluftleitbahn erhalten werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Kosten für die Gutachten werden im laufenden Verfahren ermittelt und in den Haushalt eingestellt.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Wird im weiteren Verfahren in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße vom 16.06.2026 und Begründung vom 16.06.2026 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit.
- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen.
- Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4680, "Reutersbrunnenstrasse"
Für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 08.10.2025 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4680 eingeleitet. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die schon vorhandenen Bauflächen und die privaten wie öffentlichen Grünflächen dauerhaft zu sichern.
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Bärenschanze. Es wird nördlich durch die Böschungskante zur Pegnitzaue definiert. Östlich und südlich sind die Willstraße und die Reuterbrunnenstraße die Plangrenzen. Westlich ist das Plangebiet mit der Fl.Nr. 72 Gem. Kleinweidenmühle/ Lederersteg begrenzt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,8 ha.
Der östliche Bereich ist bebaut und durch städtische soziale Einrichtungen geprägt. Für die bestehenden Gebäude an der Willstraße/Reuterbrunnenstraße mit jetziger Nutzung als Kinder- und Jugendnotdienst (KJND), Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ), NOA Gärtnerei, Mobile Jugendarbeit, Noris Inklusion und ambulant betreute WG-Behindertenhilfe, liegen baurechtlich genehmigte Planungen vor: Es sind sowohl die Generalsanierung der Bestandsgebäude, als auch Neubauten geplant.
Westlich davon liegt eine private Grünfläche. Die Fläche wird derzeit von der gemeinnützigen Organisation „Wolfsherz“ als Gemeinschaftsgarten und naturnahes, inklusives Stadtteil- und Begegnungszentrum mit Spielflächen für Kinder genutzt. Auf diesem Grundstück befinden sich keine festen baulichen Anlagen.
Ein etwa 13 m breiter Streifen im Norden der Grundstücke liegt im Landschaftsschutzgebiet „Pegnitztal West“, das sich nach Norden, Osten und Westen entlang der Pegnitz fortsetzt. Das westlich angrenzende, stadteigene, unbebaute Grundstück, Fl.Nr. 70 Gem. Kleinweidenmühle, befindet sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet liegt im Bereich einer zentralen Kaltluftleitbahn der Stadt Nürnberg. Es ist Bestandteil des Sanierungsgebiets Weststadt und dem weiterführenden integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt. Große Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum.

Planungsanlass

Nachdem die Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche generalsaniert und erweitert werden, hat es sich gezeigt, dass eine planungsrechtliche Klärung der bebaubaren und nicht bebaubaren Bereiche erforderlich ist. Der Stadtplanungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 08.10.2025 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ einstimmig beschlossen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Grünflächenqualität in diesem Bereich dauerhaft zu sichern. Teilbereiche im Plangebiet sind Teil des Landschaftsschutzgebiets Pegnitztal West und weisen aufgrund des vielfältigen Baumbestands eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Dieser Bereich ist als lokal bedeutsamer Lebensraum im bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm erfasst.

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtischen Gemeinbedarfsflächen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Dadurch wird der bebaubare Bereich durch den künftigen Bebauungsplan dauerhaft festgelegt.
Vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Grünflächen im Stadtgebiet ist es zudem wichtig, vorhandene Grünstrukturen zu sichern.
Gemäß dem Masterplan Freiraum soll ein Grundgerüst für die Vernetzung aller vorhandenen, nutzbaren, aktivierbaren und potenziellen Grün- und Freiflächen zu einem stabilisierenden Netz von Wegen, Plätzen, Parks und Landschaftsräumen geschaffen werden. Ein Bestandteil davon ist u.a. das Plangebiet. Es werden daher keine Bauräume im westlichen Plangebiet definiert.
Im Weiteren sollen die gemeinnützigen Aktivitäten des Vereins Wolfsherz weiter möglich bleiben.

Kosten

Im weiteren Verfahren fallen Kosten für Gutachten an. Diese werden im weiteren Verfahren ermittelt und Haushaltsmittel beantragt.

Fazit

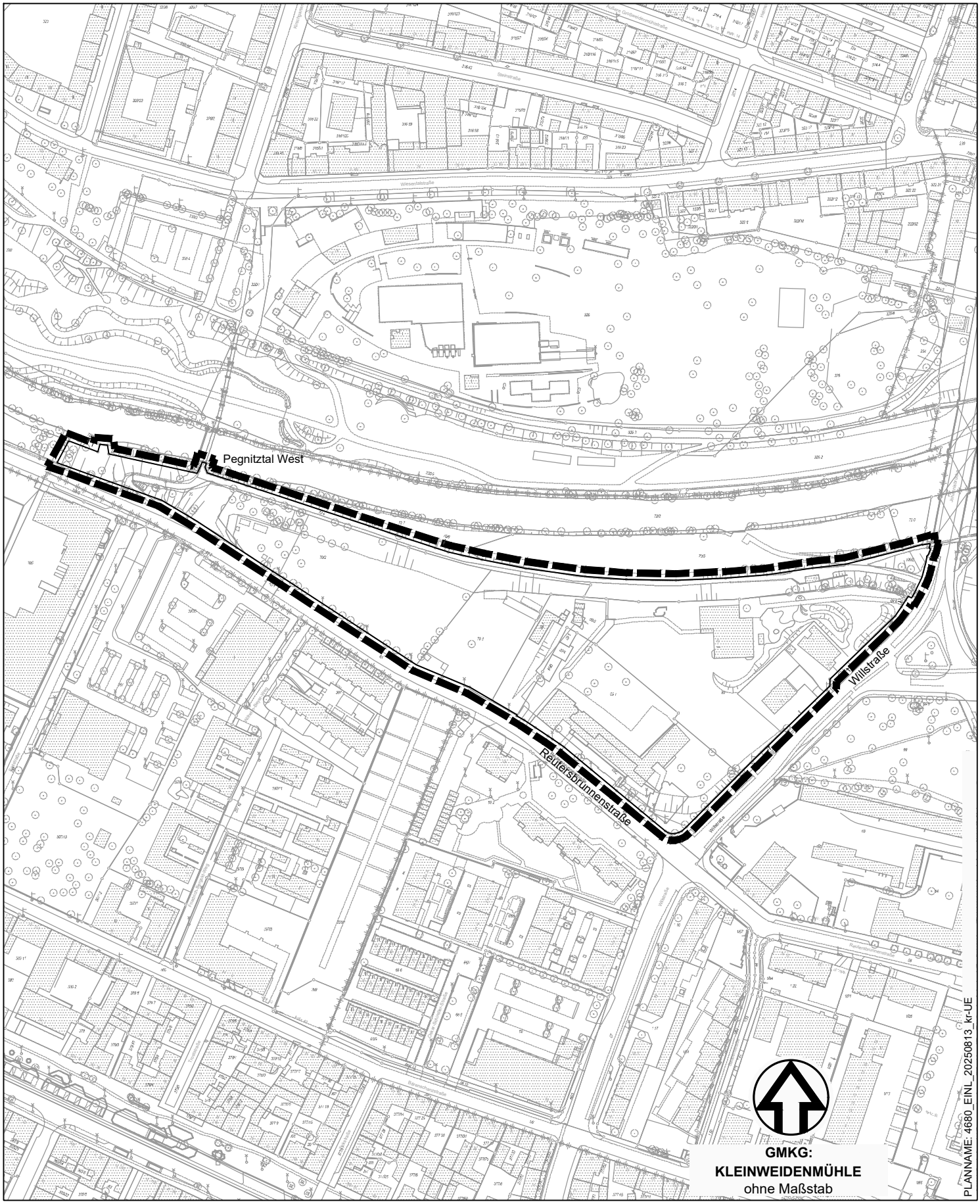
Das Bebauungsplanverfahren wurde zur planungsrechtlichen Sicherung und Neustrukturierung der städtischen Gemeinbedarfsflächen sowie Sicherung der bestehenden privaten und öffentlichen Grünflächen und begrünten Böschungsbereichen eingeleitet.
Auf Grundlage der Planzeichnung, des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht (UB) soll nun als nächster formaler Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4680 "REUTERSBRUNNENSTRASSE"

für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße

NÜRNBERG

Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

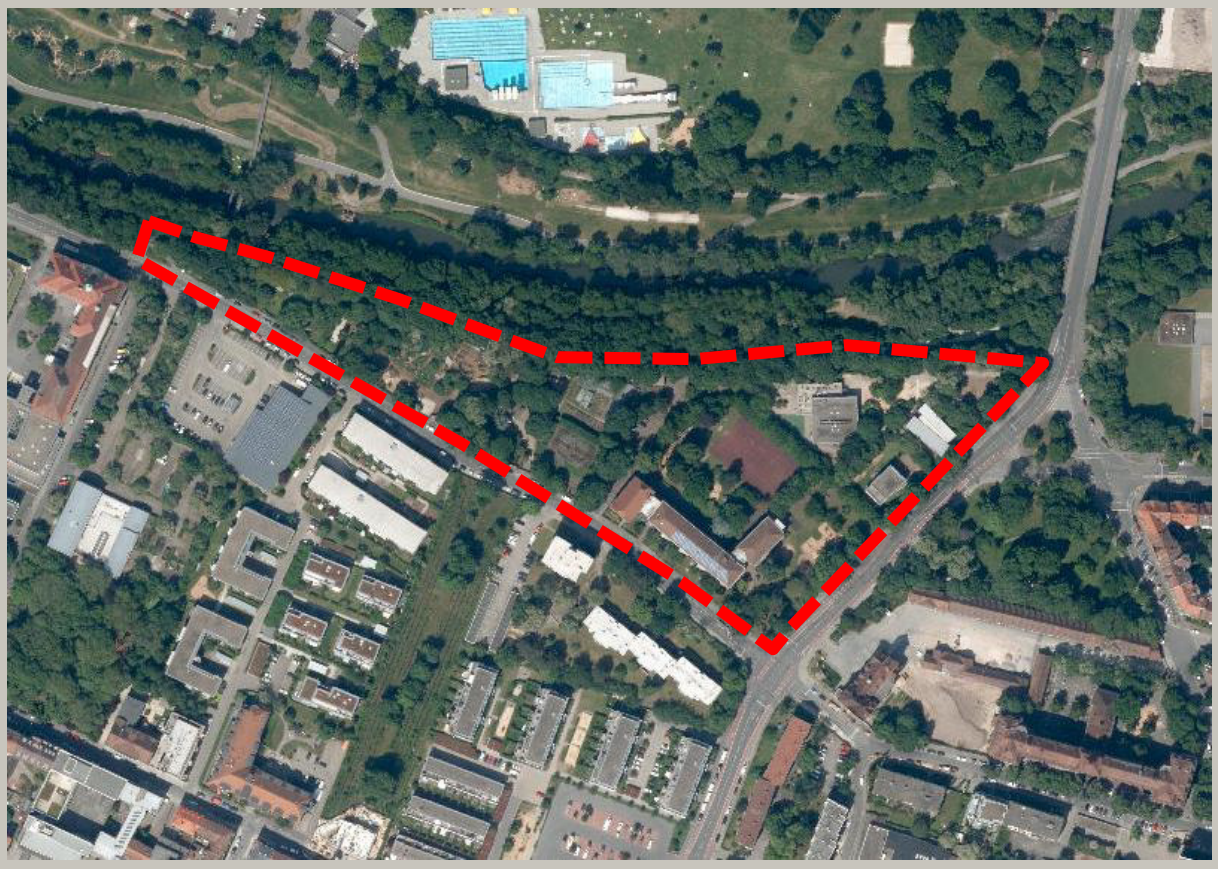
Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4680

"REUTERSBRUNNENSTRASSE"

für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße

Stand: Juni 2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 18

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 23

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 23

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 24

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.) 25

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT 26

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ 26

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 26

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 26

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY 26

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 26

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 26

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 27

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 27

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 27

I.5.5. NEBENANLAGEN 27

I.5.6. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN 27

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN 28

I.5.8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 28

I.5.9. GRÜNORDNUNG NOCH IN ABSTIMMUNG 28

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 28

I.5.11. ARTENSCHUTZ 28

I.5.12. PRIVATE GRÜNFLÄCHE 28

I.5.13. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 28

I.5.14. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 28

II. UMWELTBERICHT (STAND: 1. ENTWURF) 29

II.1. EINLEITUNG 29

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN 29

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN 29

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASIS-SZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 32

II.2.1. FLÄCHE 32

II.2.2. BODEN / WASSER 33

II.2.3. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 36

II.2.4. LANDSCHAFT 37

II.2.5. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 37

II.2.6. LUFT 40

II.2.7. KLIMA 41

II.2.8. ABFALL 43

II.2.9. KULTUR- UND SACHGÜTER 43

II.2.10. WECHSELWIRKUNGEN 44

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 45

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 45

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 46

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 47

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 47

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 47

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 48

II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 51

II.9. ZUSAMMENFASSUNG 52

III. VERFAHREN 53

III.1. BETEILIGUNGEN 53

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 53

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 53

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 53

III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 53

IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS 53

V. KOSTEN 54

VI. QUELLENANGABEN 54

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4680 "REUTERSBRUNNENSTRASSE" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße

PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Bärenschanze. Es wird im Norden durch die Böschungskante zur Pegnitzaue definiert, im Osten von der Willstraße, im Süden von der Reutersbrunnenstraße und im Westen durch das Flurstück Nr. 72 Gmkg. Kleinweidenmühle begrenzt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,8 ha.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebiets Weststadt und dem weiterführenden integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt. Große Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum.

Für Teile des Plangebiets gelten die übergeleiteten Bebauungspläne Nr. 2887 vom 16.02.1927 und Nr. 3401 vom 10.12.1952, die als einfache Bebauungspläne nur überbaubare Grundstücksflächen festsetzten. In diesen Bereichen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung derzeit nach § 30 Abs. 3 BauGB: Es gelten die Baulinienpläne Nr. 2887 und Nr. 3401 in Verbindung mit den § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile) sowie § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Grünflächenqualitäten, der bereits vorhandenen Nutzungen und Bauflächen sowie den Übergang von bebaubaren zu nicht bebaubaren Flächen zu schaffen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB angestrebt. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan werden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Nachdem die Gebäude auf der Gemeinbedarfsflächen generalsaniert und erweitert werden, hat es sich gezeigt, dass eine Strukturierung der bebaubaren und nichtbebaubaren Bereiche erforderlich ist.

Der Stadtplanungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 08.10.2025 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ einstimmig beschlossen.

Prägend für das Plangebiet ist der dichte Baumbestand entlang der Pegnitz, der überwiegend Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Pegnitztal West ist. Ebenso sollen private und öffentliche die Grünstrukturen / Einzelbäume und Gehölzstrukturen gesichert werden.

Weiterhin liegt das Plangebiet an und im Bereich der zentralen Kaltluftleitbahn Nr. 5 der Stadt Nürnberg. Aufgrund der Bedeutung von Kaltluftschneisen für das Stadtklima, sollen die vorhandenen Freiflächen auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich langfristig gesichert und somit ihre Funktion als Kaltluftliefergebiet und Teil einer wichtigen Kaltluftleitbahn erhalten werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Masterplans Freiraum, welcher ein Grundgerüst für die Vernetzung aller vorhandenen, aktivierbaren und potenziellen Grün- und Freiflächen zu einem stabilisierenden Netz aus Wegen, Plätzen, Parks und Landschaftsräumen schaffen soll. Vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und ökologischen Bedeutung von Grünflächen im Stadtgebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die hohe Qualität der Grünflächen und begrünten Böschungsbereiche dauerhaft zu sichern. Eine weitere Beeinträchtigung der stadtklimatisch relevanten Bereiche durch Bebauung soll ausgeschlossen werden.

Im westlichen Plangebiet werden im Bereich der Grünfläche, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) mit der besonderen Zweckbestimmung „Betreutes Spielen“ dargestellt sind, keine Bauräume definiert.

Mit dem Bebauungsplan sollen auch die bereits vorhandenen Bauflächen und die neu strukturierten, städtischen Gemeinbedarfsflächen langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin wird durch den künftigen Bebauungsplan der Übergang zwischen bebaubaren und nichtbebaubaren Bereichen festgelegt.

Die gemeinnützigen Aktivitäten des Vereins Wolfsherz sollen weiter ermöglicht bleiben.

Die Hauptplanungsziele sind:

- dauerhafte Sicherung der bestehenden Grünflächen und begrünten Böschungsbereiche vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Grünflächen im Stadtgebiet
- Erhalt der naturnahen Grünflächen, Einzelbäumen und Gehölzstrukturen
- Erhalt der Frischluftschneise und der ökologischen Bedeutung für das Stadtklima
- Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans durch Festlegung des Übergangs von bebaubaren zu nichtbebaubaren Bereichen
- Sicherung der Gemeinbedarfs- und Bauflächen im östlichen Bereich
- Sicherung der gemeinnützigen Aktivitäten auf der privaten Grünfläche

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 3,8 ha und gehört zum statistischen Stadtteil „Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost“ (2) sowie zum statistischen Bezirk „Bärenschanze“ (22). Es wird im Norden durch die Böschungskante zur Pegnitzaue definiert und im südöstlichen Bereich durch die Willstraße und Reutersbrunnenstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 69, 69/1-8, 70, 70/2, 70/3 und 70/4, sowie einen Teil des Flurstücks 109/2, alle Gmgk. Kleinweidenmühle.

Die Topografie im Gebiet ist sehr unterschiedlich. Im Norden fällt das Gelände stark in Richtung Pegnitz ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt in diesem Bereich ca. 8-10 m. Die Reutersbrunnenstraße verläuft relativ eben auf einer Geländehöhe von etwa 304,5 m ü. NN bis zur Kreuzung Willstraße und weist bis dorthin keinen Höhenunterschied zum Plangebiet auf. Die Willstraße fällt bis zur Grenze des Plangebiets im Osten auf ca. 302 m ü. NN ab. Im Bereich der Kreuzung fällt das Gelände im Plangebiet von ca. 304 auf 301 m ü. NN ab. Im Osten ist der Höhenunterschied vom Plangebiet zur Straße gering.

Der Weg ins Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das überwiegend viergeschossige Bestandsgebäude des Kinder- und Jugendhilfezentrums (KJHZ) sowie des Kinder- und Jugendnotdienstes (KJND) steht entlang der Reutersbrunnenstraße. Es besteht aus dem historischen Kopfbau mit Krüppelwalmdach von 1900 im Nordwesten und dem langgestreckten Hauptbau mit Walmdach, welcher nach der Kriegszerstörung in den 1950er Jahren errichtet wurde. Vom südöstlichen Ende des Gebäudekomplexes verspringt der Ostflügel ins Grundstückinnere.

Das Kinder- und Jugendhilfezentrum und der Kinder- und Jugendnotdienstes sind Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche in Krisensituationen und bieten Wohnraum in altersgetrennten Gruppen. Ergänzend sind dort die koordinierende Kinderschutzstelle (KoKi), die Familiäre Bereitschaftsbetreuung (FBB), Angebote der mobilen Jugendarbeit sowie Einrichtungen der noris inklusion angesiedelt.

An der Willstraße befindet sich das Familienzentrum Reutersbrunnenstraße mit Kindergarten und Kinderhort. Die Baukörper sind zwei- bis dreigeschossig ausgebildet und verfügen über Flachdächer.

Es sind sowohl die Generalsanierung der Bestandsgebäude als auch Neubauten geplant. Der Neubau im Westen an der Reutersbrunnenstraße 42 ist für die Einrichtungen des KJND vorgesehen, wohingegen die Wohngruppen des KJHZ in den Neubau Ost an der Willstraße 29 einziehen werden. Weiterhin werden Kopf- und Hauptbau des Bestandsgebäudes in der Reutersbrunnenstraße 34 saniert, der Ostflügel wird im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen. Die Baugenehmigung wurde im Mai 2026 erteilt. Die vorbereitenden Maßnahmen sollen im Juli 2026 beginnen.

Im Bereich der Flurstücke 70/3, 69/7 und 69/6 befinden sich mehrere Nebengebäude, welche im Rahmen der Baumaßnahmen rückgebaut werden.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine private Grünfläche, diese wird derzeit von der gemeinnützigen Organisation „Wolfsherz“ als Gemeinschaftsgarten und als

naturnahes, inklusives Stadtteil- und Begegnungszentrum mit Spielflächen für Kinder genutzt. Auf diesem Grundstück befinden sich keine festen Bauten.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Durch die Lage an der Reutersbrunnenstraße ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz Nürnbergs angebunden. Für die Erschließung des Plangebiets steht zudem die Willstraße zur Verfügung.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind in der Reutersbrunnenstraße straßenbegleitend öffentliche Längs-Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus sind private Stellplätze für die Nutzungen im Plangebiet verfügbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Plangebiet ist sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen. Die Bushaltestelle Deutschherrnstraße befindet sich direkt neben dem Plangebiet an der Willstraße. Diese wird von der Buslinie 34 (Plärrer – Friedrich-Ebert-Platz-West) bedient. Die Buslinie ist täglich von 05:04 bis 23:41 in Betrieb, und fährt unter der Woche im 10-Minuten und am Wochenende im 20-Minuten Takt.

Im weiteren Umkreis befinden sich die U-Bahnhaltepunkte „Gostenhof“ (ca. 450 m entfernt) und „Bärenschanze“ (ca. 800 m entfernt).

Fuß- und Radwege:

Die Reutersbrunnenstraße und Willstraße verfügen entlang des Plangebiets über beidseitig straßenbegleitende Fußwege. Eine Überquerung der Straßen ist an den Lichtsignalanlagen im Bereich der Kreuzung von Reutersbrunnenstraße und Willstraße möglich.

Im Plangebiet verläuft im Böschungsbereich der Pegnitz ein Fußweg. Er führt von der Sielstraße über die Reutersbrunnenstraße und über den Lederersteg auf das gegenüberliegende Pegnitz-Ufer. Ausgehend vom Plangebiet setzt sich der Weg zum einen nach Osten unter der Johannisbrücke entlang des südlichen Pegnitzufers fort und zweigt zum anderen auf Ebene der Willstraße ab und führt von dort auf die Brückenstraße Richtung Norden.

Die östlich des Plangebiets verlaufende Willstraße verfügt teilweise über einen beidseitig straßenbegleitenden Radweg.

Auf der nördlichen Seite der Pegnitz verläuft parallel zum Plangebiet ein Radweg, der sowohl Bestandteil des Nürnberger Radwegenetzes als auch Teil eines überregionalen Fernradwegs ist. Im Bereich des Plangebiets wird dieser Radweg über die Fußgängerbrücke „Lederersteg“ erreicht, der das gegenüberliegende Pegnitz-Ufer mit der Reutersbrunnenstraße verbindet.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Sozialstruktur:

In der Sozialraumanalyse des Amts für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth von Februar 2024 gehört das Plangebiet zu den sog. gemäßigten Quartieren in Innenstadtlage (Typ 3). Charakteristisch für dieses Quartier ist eine hohe Bebauungsdichte mit Mehrfamilienhäusern und eine hohe Einwohnerdichte.

Infrastrukturelle Versorgung / Wirtschaftsstruktur:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Form von Lebensmitteldiscountern direkt gegenüber des Plangebiets in der Reutersbrunnenstraße 55 (Aldi Süd) sowie in der Willstraße 15 (Norma).

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden, folgende Einrichtungen sind in ca. 1-3 km Umkreis vorhanden:

1) Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Horte:

Direkt im Plangebiet befindet sich das Familienzentrum Reutersbrunnenstraße mit städtischem Kindergarten und Kinderhort im Standort Reutersbrunnenstraße 40 und einem Kinderhort in der Willstraße 31a.

Darüber hinaus sind im Umkreis folgende Einrichtungen vorhanden:

- Kinderladen Pfiffikus (Kindergarten), Wiesentalstraße 3, ca. 390 m entfernt
- Diakoneo Kinderhort Future Kids, Reutersbrunnenstraße 14, ca. 250 m entfernt
- Kinderladen Kinderstube (Kindergarten), Reutersbrunnenstraße 29, ca. 210 m entfernt
- Hort am Förderzentrum Sielstraße (Kinderhort), Sielstr. 15, ca. 380 m entfernt

2) Allgemeinbildende Schulen (Grund-, Mittel-, Realschulen, Gymnasien):

Die zum Gebiet zugehörige Grundschule ist die Reutersbrunnenschule in der Reutersbrunnenstraße 12, ca. 250 m entfernt.

Die zum Gebiet zugehörige Mittelschule ist die Johann-Daniel-Preißler-Schule in der Preißlerstraße 6, ca. 700 m entfernt.

Die nächstgelegenen, weiterführenden Schulen sind:

- Dürer-Gymnasium, Sielstr. 17, ca. 300 m entfernt
- Wilhelm-Löhe-Schule (Evangelische Kooperative Gesamtschule: Grundschule, Mittelschule, Realschule, Fachoberschule, Gymnasium), Deutschherrnstraße 10, ca. 1 km entfernt
- Städtische Berufsschule (Direktorat 2), Fürther Str. 77, ca. 450 m entfernt

3) Sportstätten, Sporthallen, Schwimmbäder:

- Westbad (Freibad), Wiesentalstraße 41, ca. 500 m entfernt
- Sportanlage Deutschherrnwiese, Deutschherrnstr. 50, ca. 400 m entfernt

4) Parks, Grünanlagen, Naherholungsflächen, Wald:

- Pegnitztal West
- Veit-Stoß-Anlage, ca. 600 m entfernt
- Rosenaupark, ca. 850 m entfernt
- Hallerwiese ca. 1,2 km entfernt
- Kontumazgarten, ca. 1,2 km entfernt
- Hesperidengärten, ca. 670 m fußläufig entfernt

5) Kinder- und Jugendspielplätze, Aktions- und Bewegungsflächen:

- Spielhof Reutersbrunnenschule, Reutersbrunnenstraße 12, ca. 250 m entfernt
- Oskar-Schindler-Spielplatz, Oskar-Schindler-Straße 19, ca. 400 m entfernt
- Aktionsfläche und Spielplatz Veit-Stoß-Anlage mit Aktivspielplatz Gostenhof, Veit-Stoß-Platz, ca. 600 m entfernt

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten:

Im Untergrund des Plangebiets sind nahezu flächendeckend künstliche Auffüllungen vorhanden, in denen 2023 erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt wurden. Im Ergebnis von Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser lässt sich keine relevante Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch die schadstoffbelasteten Auffüllungen ableiten.

In künftig unversiegelten Bereichen ist eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen mit unbelastetem Bodenmaterial entsprechend den Anforderungen der BBodSchV, Anlage 3 sicherzustellen.

Kampfmittel

Das Stadtgebiet Nürnberg ist im Hinblick auf Kriegsaltlasten (Kampfmittel) prinzipiell als Belastungsgebiet einzustufen. Für ein ca. 1,6 ha großes Areal (die Flurstücke 69/1-7) wurde zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung eine Luftbildauswertung durchgeführt. Danach ist im untersuchten Bereich mit Bombenblindgängern und blindgegangenen Geschützgranaten zu rechnen. Die Prüfung, ob weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich sind, sowie die Planung und Durchführung von Freimessungen im Rahmen von Nutzungsänderungen innerhalb des Plangebietes sind vorhabenbezogen unter Hinzuziehung einer geeigneten Fachfirma durchzuführen. Allgemeine Hinweise zu Kampfmitteln sind der Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 zu entnehmen.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt zwischen der Kaltluftleitbahn Westliches Pegnitztal und zwei Straßen mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung (< 13.000 Kfz/24h). Der gute Luftaustausch infolge der Lage an der Pegnitz und die vorhandenen Grünstrukturen begünstigen die lokale Luftqualität.
Insgesamt ist von einer städtischen Hintergrundbelastung auszugehen, die durch die Luftmessstation Muggenhof grundsätzlich abgebildet wird. Aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung, des höheren Grünanteils sowie der besseren Durchlüftung Ost im Plangebiet von einer günstigeren Immissionssituation als an der Luftmessstation Muggenhof auszugehen.
Dort lag 2025 die Jahresmittelkonzentration für Stickstoffdioxid (NO_2) bei 20 µg/m³ und für Feinstaub $PM_{2.5}$ (Partikeldurchmesser < 2,5 µm) bei 11 µg/m³. Die derzeit geltenden Grenzwerte werden erneut eingehalten. Über die vergangenen Jahre ist ein kontinuierlicher Rückgang der Luftschadstoffkonzentration zu beobachten. Sofern die günstigen Rahmenbedingungen im Plangebiet (gute Durchlüftung durch die Lage an der Kaltluftleitbahn, hoher Grünflächenanteil, geringe Verkehrsbelastung) erhalten bleiben, ist zu erwarten, dass auch die ab 2030 geltenden neuen Grenzwerte sicher eingehalten werden.

Lärm:

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm der Reutersbrunnenstraße und Willstraße ein. Weiterhin wirkt Freizeitlärm von den Sportflächen an der Deutschherrnwiese und des Freibads „Westbad“ auf das Gebiet ein. Weiterführend wird im Umweltbericht (Teil II. der Begründung) auf das Thema eingegangen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

LEP-Ziele der Raumordnung:

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Vorgaben, Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden (LEP 1.3 Klimawandel, Grundsatz)
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt,

erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel, Grundsatz)

- Die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden (LEP 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume, Grundsatz)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft, Grundsatz)
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen, Grundsatz)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (LEP 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume, Grundsatz)
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden, die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem, Grundsatz)
- Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge ist für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z.B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe-, Familien- und Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung.

Regionalplan Region Nürnberg:

Im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) sind für das Plangebiet auf der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Siedlungsflächen und ein regionaler Grünzug (RG 2 Pegnitztal) dargestellt.



Abb. 1: Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) – Siedlung und Versorgung (Karte 2), Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot, Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 20.06.1988.

Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region, die sich durch ihre Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, ihre Vielfalt und Schönheit, ihre Erholungseignung sowie ihre besondere klimatische oder wasserwirtschaftliche Funktion auszeichnen, sollen unter Berücksichtigung der Belange und der Funktion der Land- und Forstwirtschaft dauerhaft gesichert werden (2.1 Raumstrukturelles Leitbild, 2.1.4)
- Zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen die schützenswerten naturnahen und für den ökologischen Ausgleich bedeutsamen Landschaftsteile zu einem räumlichen Verbundsystem ausgestaltet werden (2.1 Raumstrukturelles Leitbild, 2.1.4)
- Das Pegnitztal soll als regionale Biotopverbundachse entwickelt und langfristig gesichert werden (7.1.3.4 Regionale Biotopverbundachse, Ziel)
- Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden (7.1.3.5 Gebietsschutz, Ziel)
- Zur Ergänzung der großräumigen Schutzgebietsflächen sollen besonders wertvolle, kleinflächige Lebensräume von örtlicher und überörtlicher Bedeutung als Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile und Grünbestände gesichert werden (7.1.3.5 Gebietsschutz, Grundsatz)
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, Grundsatz)

- Im Flusssystem von Rednitz/Regnitz und Pegnitz sind insbesondere innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen naturnahe Ökosysteme in den Gewässern und deren Uferbereichen anzustreben. Dabei gilt es gleichzeitig den hohen Erholungswert der Gewässerränder zu erhalten und nach Möglichkeit wieder herzustellen (7.1.4.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft, Grundsatz)

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

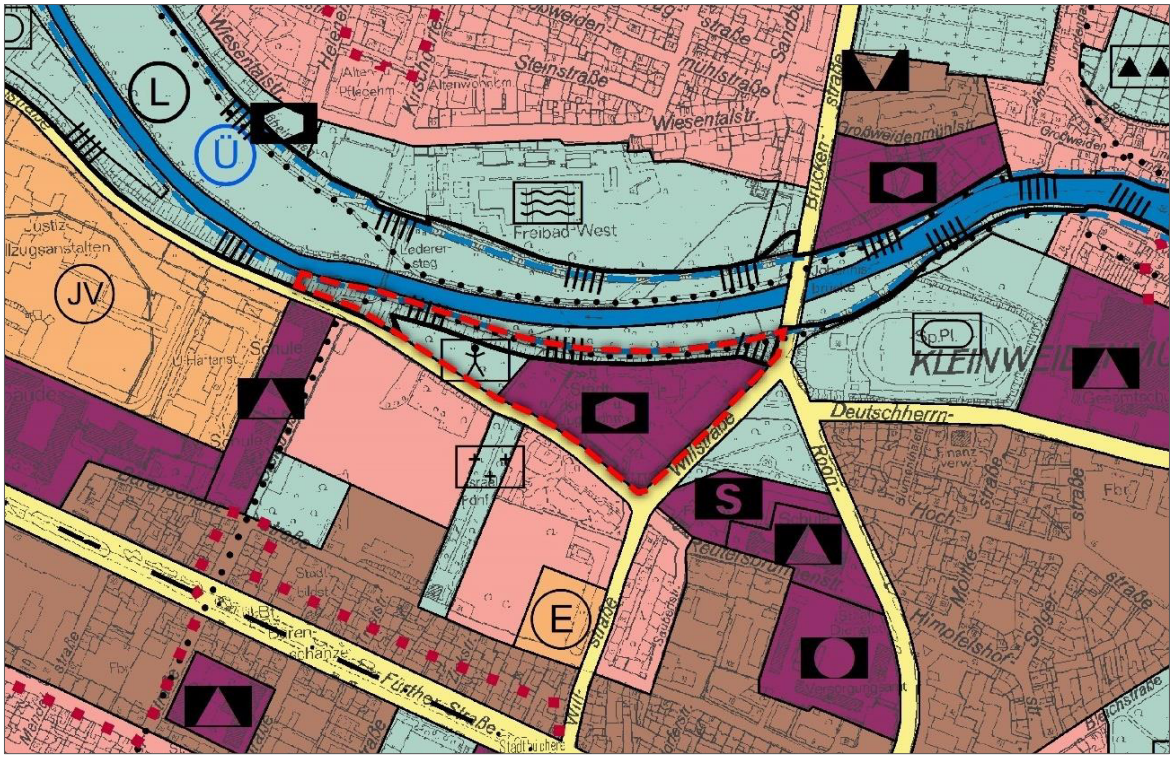


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) (Stand: 08.03.2006, zuletzt geändert 22.04.2026), Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt für das Plangebiet im östlichen Bereich Flächen für Gemeinbedarf mit Schwerpunkt soziale Zwecke, im westlichen Bereich eine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Betreutes Spielen“ und im nördlichen Bereich eine Grünfläche mit einer übergeordneten Freiraumverbindung dar.

Teilflächen im nördlichen und im westlichen Bereich des Plangebiets sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Nördlich angrenzend am Plangebiet verläuft die Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet der Pegnitz).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des FNP. Damit gilt dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Eine FNP-Änderungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Bebauungsplan Nr. 3401:

Für Teilbereiche der Reutersbrunnenstraße 34 und 40, bzw. im Bereich der Flur Nrn. 69, 69/1 und 69/2 (Gmkg. Kleinweidenmühle) gilt ein einfacher Bebauungsplan Nr. 3401 gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser setzt Baugrenzen sowie vier Vollgeschosse fest.

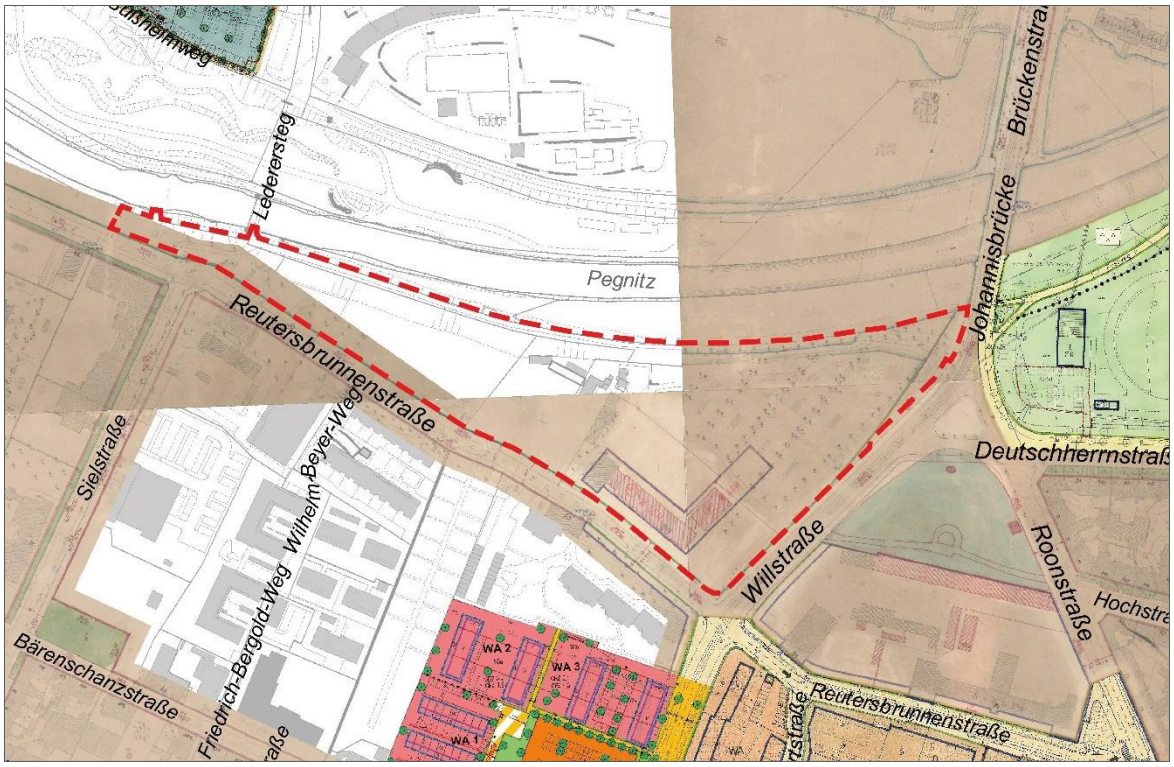


Abb. 3: Einfacher B-Plan Nr. 3401, Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 3401 nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist im östlichen Teil dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) und im westlichen Bereich dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Aufgrund des Sanierungsgebiets Weststadt nach § 142 BauGB sind Bauvorhaben nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig.

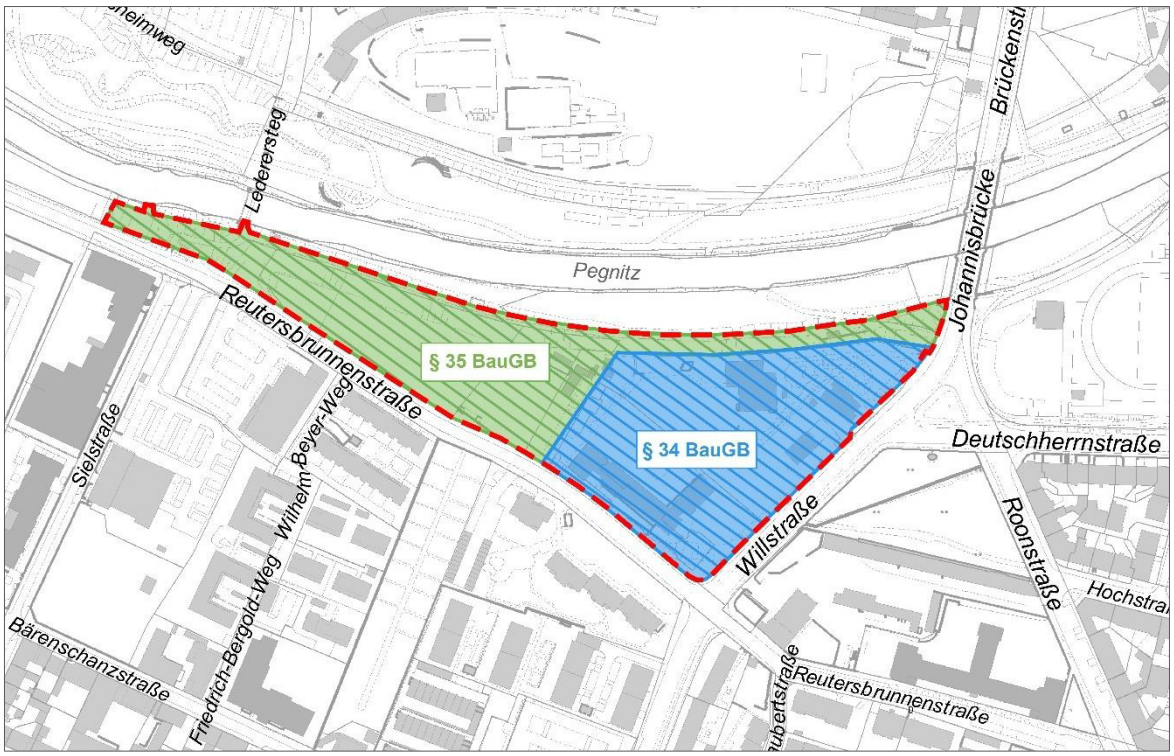


Abb. 4: Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung.

Aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten endet der Bebauungszusammenhang an den letzten vorhandenen Baukörpern der Reutersbrunnenstraße 34 und 40. Die Grundstücke, die westlich daran angrenzen, weisen keine Merkmale des Innenbereichs mehr auf. Insbesondere befinden sich dort keine Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sondern lediglich bewegliche Bauwagen und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Freizeitgestaltung und den Erholungszwecken dienen.

Somit gelten für die Beurteilung von Vorhaben unterschiedliche Bestimmungen:

Im östlichen Teilgebiet (§ 34 BauGB) müssen sich geplante Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die vorhandenen Nutzungen sind insbesondere Anlagen für soziale Zwecke.

Der westliche Teilbereich, der dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist prinzipiell von Bebauung freizuhalten, es sei denn, es handelt sich um sog. privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Zu den öffentlichen Belangen gehört auch die Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan. Dieser stellt für einen Teilbereich der im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Fläche eine Gemeinbedarfsfläche dar, der restliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Bei dem im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Bereich handelt es sich um die Fläche, auf der unter anderem die Neubauten für den Kinder- und

Jugendnotdienst (KJND) und das Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ) entstehen sollen.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Einschätzung erfolgte die Erteilung der Baugenehmigung für die genannten Neubauten.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. FFH- oder SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay NatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile liegen aktuell im Plangebiet nicht vor.

Es wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft, ob nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützte Vegetationsbestände vorliegen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Gartenbereich des Kinder- und Jugendhilfezentrums befindet sich eine Bronzeskulptur des Nürnberger Bildhauers Philipp Kittler (Guss um 1900). Diese ist als Baudenkmal im Bayerischen Denkmalatlas des Landesamts für Denkmalpflege verzeichnet ist (D-5-64-000-4834).

Der Kopfbau des ehemaligen städtischen Waisenhauses in der Reutersbrunnenstraße 34 wurde auf eine Denkmaleigenschaft hin geprüft, die Voraussetzungen für ein Einzelbaudenkmal nach Art. 1 BayDSchG wurden dabei nicht erfüllt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich die Baudenkmäler Johannisbrücke, die Feuerwache West, der jüdische Friedhof und Teilbereiche des Dürer-Gymnasiums.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Im Plangebiet sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen.

I.3.2.2.d. Wasserrecht / Hochwasserschutz

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz grenzt nördlich an das Plangebiet an. Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze der Rad-und Fußweg vom Lederersteg im Westen bis in die Nähe des östlich, in Höhe des Gebäudes Willstraße 31a, gelegenen Technikgebäudes bis zum Böschungsfuß überschwemmt.

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden

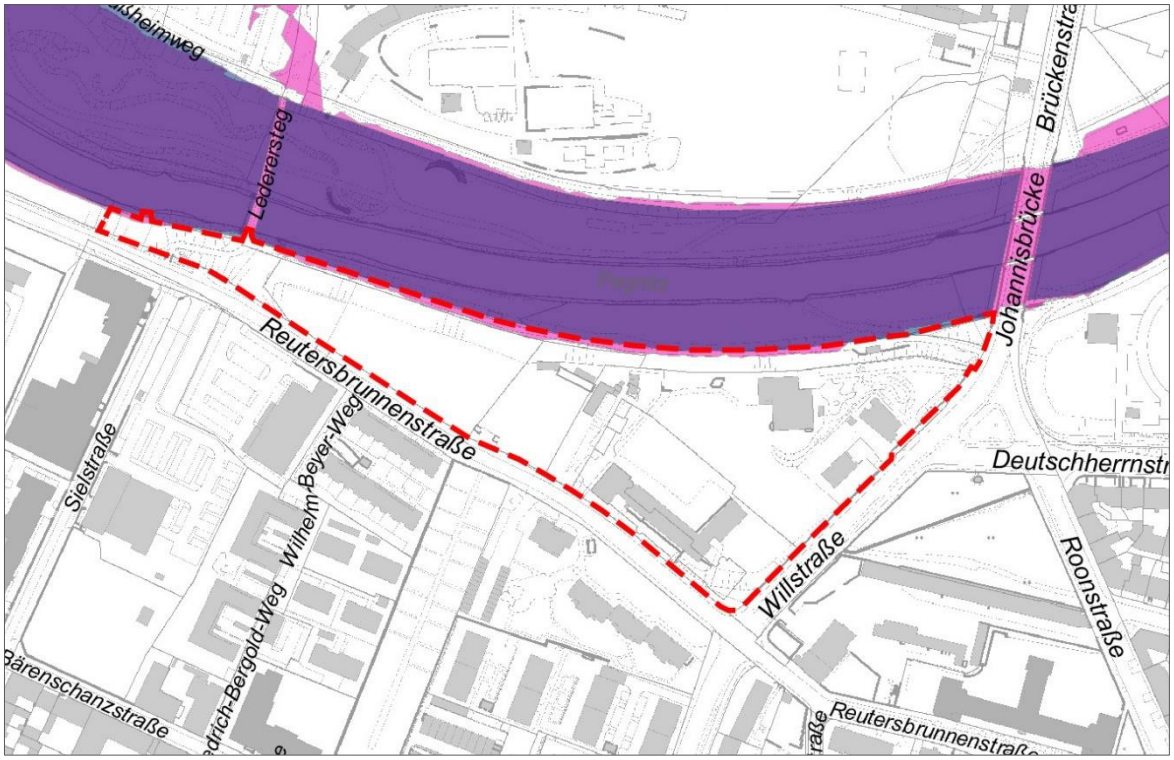


Abb. 5: Überschwemmungsgebiet der Pegnitz (lila hinterlegt), Überschwemmungsgebiet bei extremem Hochwasser (pink hinterlegt), Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Durch das Bauleitplanverfahren wird die infrastrukturelle Bedarfssituation nicht nennenswert verändert.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Große Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum. Dazu gehören die Flurstücke mit der Nr. 69, 69/1-8, 70, 70/3 und 70/4, sowie ein Teilbereich des Flurstücks 109/2 (alle Gmgk. Kleinweidenmühle).

Das Flurstück Nr. 70/2 (Gmgk. Kleinweidenmühle) befindet sich in Privateigentum.

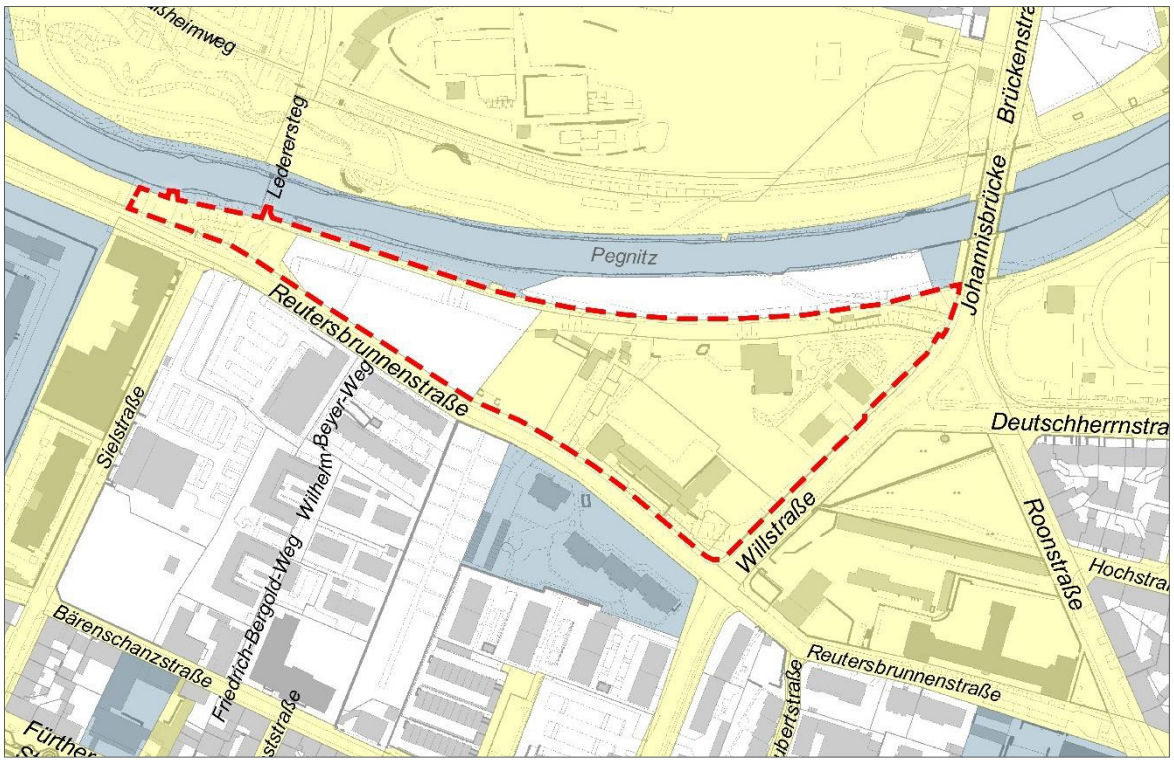


Abb. 6: Eigentumsverhältnisse, Eigentum Stadt Nürnberg gelb hinterlegt, Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.3.3. Bodenordnung / Umlegung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

I.3.3.4. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss:

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg findet im Bebauungsplanverfahren Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ keine Anwendung, da im Plangebiet überwiegend Gemeinbedarfsflächen vorgesehen sind und somit keine wohnbauliche oder sonstige privatwirtschaftliche Baulandentwicklung erfolgt. Dementsprechend sind im Rahmen dieses Verfahrens weder Regelungen zur sozialgerechten Bodennutzung noch Grundstücksübertragungen aufgrund des Baulandbeschlusses zu klären.

Masterplan Freiraum:

Im Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg wird der Bereich des Plangebiets mit einer sehr starken Unterversorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen dargestellt. Das Defizit an öffentlichen Grünflächen beträgt im Planungsbereich 12 rund 38,7 ha.

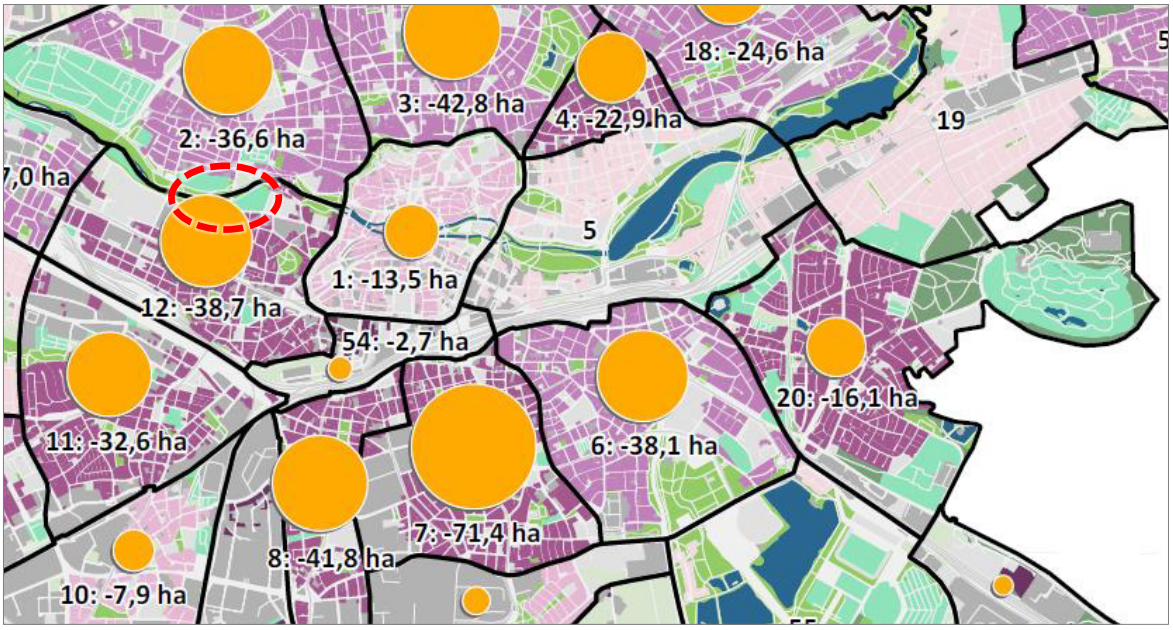


Abb. 7: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen), Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, Stand: Juli 2023, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg.

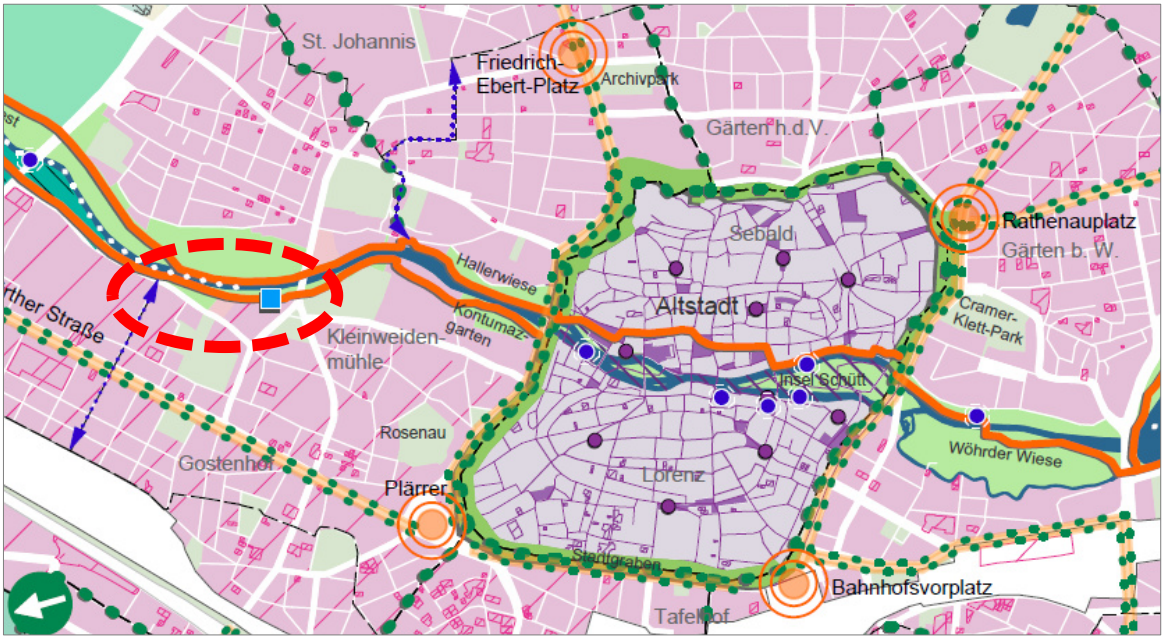


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des Masterplans Nürnberg (2014), Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg.

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept sieht im Bereich des Plangebiets, der sich in dem strategischen Handlungsraum „Erweiterte Innenstadt“ befindet, in Bezug auf die Grün- und Freiraumentwicklung die Leitidee „Freiräume qualifizieren und mehrfachnutzen“ vor.

Der Aktivierung von Freiraumpotenzialen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Grün- und Freiraumstrukturen sollen gesichert und

verbessert werden. So kann die kompakte Stadtstruktur durch Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen hitzeverträglicher entwickelt werden

Plankonzept „Grüne Finger“:

Im Plankonzept der „Grünen Finger“ liegt das Plangebiet direkt am regionalen Grünzug „Pegnitztal“, welcher als „Grüner Finger“ im Westen und Osten der Stadt dargestellt ist.

Das Konzept zeigt auf, wie den historisch gewachsenen, teilräumlichen Grünflächendefiziten in Nürnberg langfristig strukturiert und sinnvoll vernetzt begegnet werden kann. Grundidee des Plankonzeptes ist es, die dicht bebaute Stadt über "Grüne Finger" (Grünzüge und grüne Achsen) bestmöglich mit den umgebenden Landschaftsräumen zu verknüpfen.

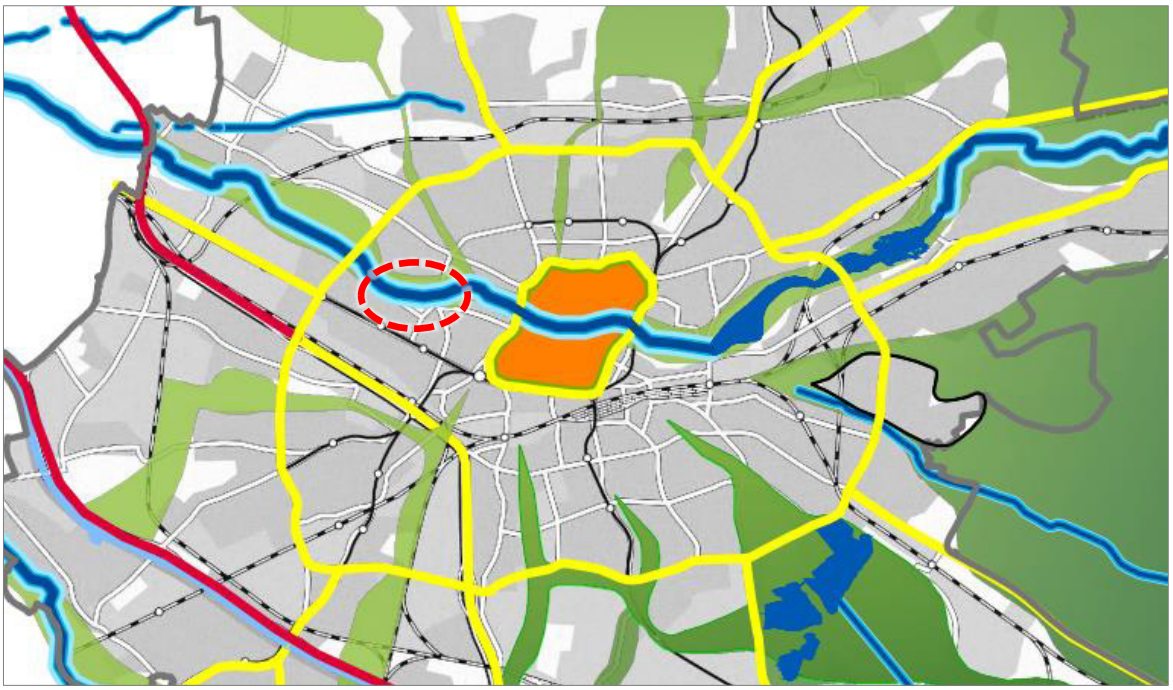


Abb. 9: Plankonzept der „Grünen Finger“ (2020), Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot, Kartengrundlage: © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse.

Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“:

Mit dem Beschluss des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 14.06.2023 bekräftigt die Stadt Nürnberg das Bekenntnis zu den Grenzen des aktuellen Flächennutzungsplans. Es sollen im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung getroffen werden.

Da im westlichen Bereich des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg eine Grünfläche dargestellt ist, soll im Rahmen des Bebauungsplans der Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ umgesetzt werden.

Dabei sollen insbesondere folgende Ziele des Beschlusses verfolgt werden:

- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen und Freiräumen
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald

- Keine Inanspruchnahme naturschutzrechtlich lokal bedeutsamer Flächen
- Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftleitbahnen, insbesondere solcher Gebiete, die der Kaltluftversorgung der Kernstadt dienen

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung:

Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.

Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass Klima-Baukästen in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können.

Stadtklimaanalyse 2024/2025: Operationalisierung der Maßnahmenempfehlungen aus der Planungshinweiskarte (PHK) im Kontext des Bauplanungsrechts

Stadtplanungsausschuss und Umweltausschuss haben in gemeinsamer Sitzung am 29.04.2026 beschlossen, die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse in formelle und informelle Planungen einfließen zu lassen, um den zu erwartenden klimatischen Veränderungen bzw. dem Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung begegnen zu können. Aus gutachterlicher Sicht wird der Sicherung von Flächen, die der Kalt- und Frischluftversorgung dienen, höchste Priorität beigemessen. Maßnahmenempfehlungen sind in der Planungshinweiskarte (PHK) dargestellt.

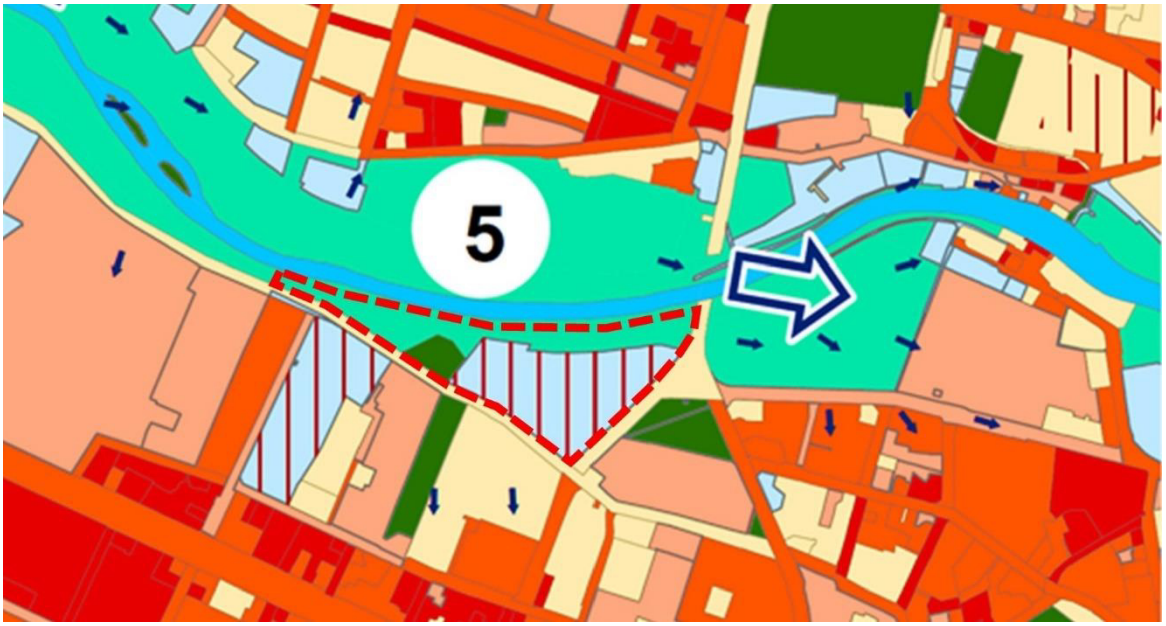


Abb. 102: Planungshinweiskarte (PHK), Quelle: Stadtklimaanalyse 2024/2025; © GEONET im Auftrag der Stadt Nürnberg, 2025

Teilbereiche im Norden und Westen des Plangebiets (mintgrün) sind Bestandteil der im Pegnitztal verlaufenden Kaltluftleitbahn Nr. 5, westliches Pegnitztal. Es handelt sich um Grünflächen. Südöstlich der Kaltluftleitbahn, deren Schutzbedarf die PHK sehr hoch einstuft, schließt die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsfläche an, die als städtebauliche Entwicklungsfläche in das Stadtklimagutachten 2024/2025 eingegangen und hinsichtlich der Handlungspriorität als klimatisch resilient (hellblau) eingestuft ist. Klimatisch resilient sind Flächen, die auch bei einem starken Klimawandel nicht zu einem Belastungsraum mit erhöhter Wärmebelastung werden. Gleichwohl besteht ein hoher Bedarf an Maßnahmen zur Hitzeminderung (rote Schraffur). Die bioklimatische Bewertung der im Westen angrenzenden Grün- und Freifläche (dunkelgrün) und ihr Schutzbedarf werden in der PHK als sehr hoch eingestuft. Der Bereich reagiert äußerst fragil auf Eingriffe.

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die bestehenden Freiraumqualitäten dauerhaft zu erhalten und zugleich die sozialen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Die Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebiets sowie die begrünten Böschungsbereiche entlang der Pegnitz sollen in ihrer Funktion als landschaftsprägende und ökologisch wertvolle Freiräume erhalten und gesichert werden. Insbesondere die private Grünfläche des Plangebiets soll dauerhaft von Bebauung freigehalten werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets liegt der Schwerpunkt auf der Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinbedarfsfläche. Die angestrebte Baustruktur schützt den Erhalt der Bestandsgebäude und ermöglicht die geplante Umstrukturierung und Erweiterung der sozialen Nutzungen und deren Freiflächen und Grünstrukturen. Gleichzeitig bleibt Spielraum für Anpassungen an der bestehenden Gebäudestruktur und eine mögliche Nachverdichtung, insbesondere im Bereich an der Willstraße.

Auf diese Weise werden sowohl die Freiraum- und Grünflächensicherung als auch die bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Einrichtungen städtebaulich und planungsrechtlich klar strukturiert.

Städtebauliche Kenndaten:

Folgende städtebaulichen Daten werden im weiteren Verfahren zugrunde gelegt:

Fläche für Gemeinbedarf (m²)	ca. 23.667 m²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage/naturnaher Bereich(m²)	ca. 5.117 m²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage(m²)	ca. 7.345 m²
Verkehrsfläche (m²)	ca. 1.892 m²
Gesamt:	**ca. 38.021 m²**

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Ziel der Grünordnung ist es, die bestehenden Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie den wertgebenden Baumbestand in seinem Zusammenhang zu sichern, weiterzuentwickeln und als Teil des Pegnitztales West zu vernetzen. Auf der nördlichen Fläche des Landschaftsschutzgebietes wird der Baumbestand durch den bestehenden Schutzstatus sowie auch durch die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sind keine Nutzungen oder Eingriffe möglich. Die private Grünfläche wird über die Zweckbestimmung „Grünanlage“ sowie auch als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert. Auf dieser Fläche ist der gemeinnützige Verein Wolfsherz aktiv, dessen Nutzungen dem nicht entgegenstehen.

Die Grünstrukturen des Plangebietes sind zu erhalten, da sie wertvolle Ökosystemleistungen (Klimaregulation, Biodiversität, Luftfilterung, Erholung, ästhetischer Wert von Landschaften) vorhalten und eine struktur- und artenreiche Landschaft darstellen. Die Gehölzstrukturen auf der privaten Grünfläche sind zu erhalten sowie auch die Gehölz- und Baumstrukturen, die auf der Gemeinbedarfsfläche vorliegen. Aktuell vorherrschende Synergieeffekte zur Nutzung der Flächen sollen weiterhin ermöglicht werden, sofern diese nicht die bestehenden Baumstrukturen mit ihren Funktionen beeinträchtigen.

Die in diesem Gebiet für die Stadt sehr wertvollen Grünverbindungen sollen erhalten werden, um weiterhin einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas für die umliegenden Viertel zu leisten. Biodiversitätsreiche, ökologisch und klimafunktional wirksame Flächen im gesamten Plangebiet sollen erhalten bleiben. Insbesondere der wertgebende Baumbestand soll gesichert werden, um die landschaftsbildprägende Charakteristik des Talraumes der Pegnitz mit ihren baumbestandenen Flanken zu erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen getroffen. Sie dienen der Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels, des Erhalts der Biodiversität, der Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Vorwiegend von Bedeutung ist der Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf den festgesetzten Grünflächen. Auf der Gemeinbedarfsfläche werden die erhaltenswerten Bäume und Sträucher planungsrechtlich gesichert. Dieser Schritt erfolgt im weiteren Planungsprozess.

I.4.2.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Die Realisierung der bereits genehmigten Planung ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Bereich der Gemeinbedarfsfläche verbunden. Hierfür ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt. Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu vermeiden. Umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im weiteren Planungsprozess ergänzt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind beispielsweise

- Bauausschluss während der Dämmerung und Nachtzeit
- Rückschnitt und Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht für Vögel und Fledermäuse
- Gehölzschutz
- keine Flächeninanspruchnahme außerhalb des Baufeldes

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß §§ 15-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe zu erwarten, diese müssen jedoch im weiteren Verlauf gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung spezifiziert werden. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entfallen dort, wo der Geltungsbereich vollständig im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht für bereits zulässige Vorhaben. Für den Innenbereich ist der Eingriff in den Baumbestand gemäß BaumSchVO abzubilden. Zu schützende Bäume gemäß BaumSchVO sind festzusetzen. Dies ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Ein Teil der genehmigten Planung wird auf Flächen realisiert, die dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind: Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgte nach § 35 BauGB. Im Außenbereich ist der Eingriff-Ausgleich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu bilanzieren. Für den Außenbereichsabschnitt der Baufläche liegt der Baumbestandsplan vor sowie die Biotopkartierung gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans. Der Eingriff wurde auf Vorhabensebene abgehandelt und wird entsprechend ausgeglichen.

Für das Vorhaben ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden. Im Außenbereich der Fläche für den Gemeinbedarf geht aus der Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen der Maßnahmen sowie der quantitativen Bilanzierung hervor, dass der geplante Eingriff nicht vollständig vor Ort kompensiert werden kann. Durch Ökopunkte der Stadt Nürnberg wird der verbleibende Bedarf ausgeglichen. Der Ausgleich über das Ökokonto findet ergänzend zum Ausgleich in der Außenbereichsfläche in der Gemarkung Reichelsdorf statt.

Für die Rodung des im Außenbereich vorhandenen Gehölzbestandes wurde 22 notwendige Ersatzpflanzungen prognostiziert, die um weitere 27 Neupflanzungen ergänzt werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen werden im weiteren Verlauf der Planung nähergehend erläutert. Zur Vermeidung dienen u .a. Festsetzungen und Hinweise zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT

Die verkehrliche Erschließung wird nicht verändert.

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSER-MANAGEMENT

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gesundheit.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4680 wird die vorhandene Freiraumqualität gesichert. Der Grünzug entlang der Pegnitz trägt durch die Kaltluftschneise zum Schutz vor Überhitzung in der Stadt bei und damit auch zu dem Aspekt Gesundheit in der gendergerechten Planung.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4690 „Reutersbrunnenstraße“ wird entsprechend des Planungskonzepts eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird so gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg entwickelt. Damit wird dauerhaft die Grenze zwischen bebaubaren zu nicht bebaubaren Flächen festgelegt. Die angrenzende, private Grünfläche, welche im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Betreutes Spielen“ dargestellt ist und dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Grünanlage“ festgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung sieht somit keine Änderung gegenüber dem Bestand und der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB sowie § 35 BauGB vor. Einschränkungen durch Ausschlüsse von Nutzungen sind daher auch nicht vorgesehen.

Im weiteren Verfahren werden in den textlichen Festsetzungen die zulässigen Nutzungen detailliert benannt.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 geregelt.

Die GRZ von 0,6 entspricht den Orientierungswerten eines Mischgebiets gem. § 5 BauNVO. Mit der Festsetzung wird berücksichtigt, dass die Nutzung als Kinder- und Jugendhilfezentrum auch große Freiflächenangebote (Bolzplatz, Spielplatz etc.) beinhaltet, die bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind.

Mit einer GRZ von 0,6 ergibt sich für die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Obergrenze der Versiegelung von 0,8.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Weiterentwicklung der sozialen Einrichtungen auf dem Grundstück prinzipiell ermöglicht, unter Berücksichtigung, dass mindestens 20 % des Grundstücks unversiegelt bleiben. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche weiteren Festsetzungen zu treffen sind, um eine Verschlechterung des stadtklimatischen Status quos (s. Kap. II.2.7) entgegenzuwirken bzw. diese zu vermeiden.

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Die angestrebte, überbaubare Grundstücksfläche sichert den Erhalt der Bestandsgebäude und ermöglicht weiterhin Veränderungen und Ergänzungen an der jetzigen Gebäudestruktur.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg. Es gilt eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H.

I.5.5. NEBENANLAGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.6. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Planungskonzept sieht keine Änderungen der Verkehrsflächen vor. Die bestehenden Verkehrsflächen, wie der Fußgängerbereich im Norden des Plangebiets, werden durch die Festsetzungen gesichert

I.5.8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.5.9. GRÜNORDNUNG NOCH IN ABSTIMMUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.11. ARTENSCHUTZ

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.5.12. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des im Kapitel I.4.2 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist entsprechend des anvisierten Zwecks mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.

I.5.13. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der ökologischen und bioklimatischen Funktionen werden die baumüberstandenen Bereiche als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

I.5.14. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.14.1. Maßnahmen für den Denkmalschutz

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Baudenkmälern oder von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern ist denkmalrechtlich erlaubnispflichtig, wenn diese sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirkt. Es gelten die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

II. UMWELTBERICHT (STAND: 1. ENTWURF)

II.1. EINLEITUNG

Das Bebauungsplan (B-Plan) -Verfahren Nr. 4680 wurde am 08.10.2025 im Stadtplanungsausschuss (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des BP-Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen . Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) erstellt und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der sozialen Nutzungen im Plangebiet als auch der zusammenhängenden Grün- und Freiflächen mit dem stadtbildprägenden Baumbestand. Aufgrund der Lage des Plangebiets an bzw. in der Kaltluftleitbahn „Pegnitztal West“ soll ein ausreichender Luftaustausch in das Plangebiet und darüber hinaus gesichert werden, um klimatische Belastungen für die Bevölkerung zu minimieren.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Kap. I.2 der Begründung.

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG), Art 6 Nr. 3

Das Land Bayern strebt an, bis spätestens zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch durch Umwandlung von Freiraumflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf die Richtgröße von 5 ha pro Tag zu begrenzen.

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan der Region Nürnberg (7)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (Teilfortschreibung vom 01.06.2023), sind für die vorliegende Planung von Relevanz bzw. zu beachten:

> 1.3.2 (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

> 3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Planung hingewirkt werden.

> 7.1.4 (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Gemäß Regionalplan (RP) der Region Nürnberg (7) sollen „die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe gesichert werden“ (Textteil Regionalplan Kap. 1.6.).

> Die Karte 3 „Landschaft und Erholung“ stellt im Gebiet der Stadt Nürnberg u. a. das Pegnitztal – mit Ausnahme der Altstadt – als regionalen Grünzug (RG2) zeichnerisch verbindlich dar.

> 7.1.3.2 (Z) Dem regionalen Grünzug RG2 sind die Funktionen E – Erholungsvorsorge, K – Verbesserung des Bioklimas und S – Gliederung der Siedlungsräume zugewiesen.

> 7.1.3.5 (Z) Bestehende Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

– Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 25.09.2025) der Stadt Nürnberg stellt im Geltungsbereich des B-Plans Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ und Grünflächen dar. Die Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Pegnitztal West“. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) verläuft eine Punktlinie, die eine übergeordnete Freiraumverbindung kennzeichnet. Im Südwesten, zwischen Gemeinbedarfsfläche und LSG, schließt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Betreutes Spielen“ an. Im Norden, außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets, grenzt das amtliche Überschwemmungsgebiet für die Pegnitz an.

– Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:

Für einen Teilbereich des Plangebiets gilt der B-Plan 3401, ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Er setzt für das Gebäude Reutersbrunnenstraße 34 Baugrenzen und vier Wohnschichten fest.

– Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern:

Das Landschaftsschutzgebiet „Pegnitztal West“ ragt entlang des nördlichen Rands in das Plangebiet hinein. Es umfasst im Plangebiet den parallel zur Pegnitz verlaufenden Fuß- und Radweg und den gesamten Böschungsbereich von der Willstraße bis zur Sielstraße.

– Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:

Das Vorkommen geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG ist bislang nicht bekannt.

– FFH- und/oder SPA-Gebiete[1]:

FFH- und oder SPA-Gebiete sind keine im Plangebiet vorhanden.

– Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg[2]

Biotop-hauptnr.	Biotopteil-flächennr.	Beschreibung
1244	1244-002	Spitz-Ahorn (Stammdurchmesser 100 cm) auf eingezäuntem Spielplatz
	1244-003	Baumgruppe aus 4 Winterlinden und 1 Spitz-Ahorn (schlechter Zustand) auf dem Gelände des Kinderhorts, Stammdurchmesser 50-80 cm, Versiegelungsgrad 0-50%
1245		Das südliche Pegnitzufer ist hier auf der ganzen Länge befestigt. Im zentralen Bereich wurde die ganze Böschung zwischen Straße und Fluss kartiert. Der Übergang zwischen Ufergehölzsaum und "Feldgehölz" auf der Böschung ist fließend. Im Westen liegt zwischen der Terrassenböschung und dem Ufergehölz eine ebene Fläche mit Sportanlagen (bis auf kurze Hecken nicht erfasst). Im Osten liegt zwischen dem Ufergehölzsaum und der steilen Böschung ein Fußweg, dessen Randbereiche abschnittweise gehölzfrei sind (Sonstige Flächenanteile). Nördlich des Weges auch Feldgehölz-Anteile. Die Ufergehölze setzen sich aus Erlen, Weiden, Spitz-Ahorn und anderen Arten zusammen. In den anderen Gehölzen dominiert meist Spitz-Ahorn. Weitere häufige Arten sind Pappeln, Feld-Ahorn und Holunder. Abschnittweise auch viele Ziersträucher. Viele alte Bäume mit Stammdurchmesser zwischen 30 und 60 cm. Meist nur wenig Unterwuchs Schutz nach Art 13e BayNatSchG

– Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg[3]

ABSP-Fläche Nr.	Bewertung	Beschreibung
598	Lokal bedeutsam	Komplexbiotop trocken
332	Regional bedeutsam	Baumreihe

[1] Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

[2] Die graphische Darstellung der ABSP-Kartierung wird zum Entwurf ergänzt.

[3] Die graphische Darstellung der ABSP-Kartierung wird zum Entwurf ergänzt.

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4680 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich, erfolgt auch eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

II.2.1. FLÄCHE[4]

Ausgangssituation

Unter dem Kriterium Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff, d.h. Flächenverbrauch stärker im Vordergrund als der qualitative, z.B. die Eigenschaft als Lebengrundlage, der schwerpunktmäßig unter dem Aspekt Boden (s.u.) zu beurteilen ist.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,8 ha und liegt zentral im Nürnberger Stadtgebiet zwischen Maximilianstraße im Westen und Altstadt im Osten, im Distrikt Bärenschanze. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 69, 69/1-7, 70, 70/2-4, und teilweise das Flurstück 109/2, alle Gemarkung (GmKg.) Kleinweidenmühle. Mit Ausnahme des Flurstücks 70/2 befinden sich alle Flurstücke in öffentlichem Eigentum.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine dreieckige Grundform, die Lage an der Pegnitzaue und eine ca. 11 m tiefe Böschung, die bandartig parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze und einem Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung verläuft und 8 m Höhenunterschied im Plangebiet aufnimmt. Im westlichen Bereich, etwa zwischen Lederersteg und Sielstraße, erstreckt sich die Böschung aufgrund der Verjüngung des Plangebiets auf 14 m, über den gesamten Planungsraum, sodass der Fuß- und Radweg weiter zur Sielstraße geführt werden kann. Der Fuß- und Radweg (Flurstück 70/4) als auch die Böschung (Flurstücke 70 und der nördliche Teil der Flurstücke 70/2-3) liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pegnitztal West“.

Die südwestlich gelegenen Flurstücke 70/2 und 70/3 sind unbebaut. Das Flurstück 70/2 wird als Gemeinschaftsgarten und naturnahes, inklusives Stadtteil- und Begegnungszentrum mit Spielflächen für Kinder genutzt. Aufgestellt sind fliegende Bauten wie Bauwagen und Komposttoiletten. Das östlich angrenzende Flurstück 70/3 wurde gartenbaulich genutzt. Gewächshaus und Nebengebäude sollen abgerissen werden.

Die Flurstücke 69 und 69/1-7 nehmen mehr als die Hälfte des Plangebiets ein. Der Bereich weist insgesamt 4 Gebäude auf, die sozialen Zwecken dienen: Elterntraining (Willstraße 31), Hort (Willstraße 31a), Kindergarten und Hort (Willstraße 40), Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ) sowie Kinder- und Jugendnotdienst (KJND, beide Reutersbrunnenstraße

[4] vgl. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.1 Schutzgut Fläche; Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S. 158 ff.

34). Prägend für den gesamten Bereich sind Grün- und Freiflächen mit Spielgeräten und einem Multifunktionsspielfeld sowie Bäume und Gehölze. Kfz-Stellplätze sind den Gebäuden zugeordnet. Der Bereich wird, mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 69 im Westen, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet, das übrige Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Entsprechend der Methodik des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) ist das Plangebiet insgesamt, d.h. zu 100 % als Siedlungsfläche einzustufen. Davon sind 51 % als Fläche besonderer funktionaler Prägung klassifiziert und zu ca. 49 % als Fläche für Sport, Freizeit und Erholung. Die Wertigkeit des Schutzguts Fläche ist als gering zu bewerten.

Auswirkungen / Prognose

ALKIS-TN Kategorie	Nutzung	Flächengröße in m²	
		Bestand	Planung
Siedlungsfläche	Baufläche	ca. 19.491 (51 %)	ca. 23.648 (62 %)
Siedlungsfläche	Grünfläche	ca. 18.577(49 %)	ca. 14.420 (38 %)
Freiraum		0	0

Tab 1: Flächenbilanz gem. ALKIS-TN

Durch die Planung wird eine Fläche von 4.157 m², die vorher für Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung stand, als Fläche besonderer funktionaler Prägung in Anspruch genommen.

Es erfolgt keine Umwandlung von Freiraumfläche, z. B. landwirtschaftliche Fläche oder Waldfläche, in Siedlungsfläche. Die Auswirkungen sind **nicht erheblich nachteilig.**

II.2.2. BODEN / WASSER

Ausgangssituation

Der geologische Untergrund ist überwiegend von Flussschotter aus dem Mittel- bis Oberpleistozän geprägt. Die Gesteinsbeschreibung der Geologischen Einheit ist Kies (wechselnd sandig, steinig). Im nördlichen Bereich des Gebiets wird der geologische Untergrund von Talfüllungen sowie im westlichen Bereich sehr kleinflächig entlang der Reutersbrunnenstraße aus Blasensandstein i.e.S. aus dem Mittleren Keuper gebildet.

Der östliche Teil des Plangebiets der durch städtische soziale Einrichtungen geprägt ist, weist einen mittleren Versiegelungsgrad auf (31 %-70 %). Die Böden haben somit eingeschränkt intakte Bodenfunktionen. Dagegen sind die Böden im nordwestlichen Teilbereich nahezu unversiegelt, wodurch mit weitgehend intakten Bodenfunktionen zu rechnen ist.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind im Untergrund des Grundstücks nahezu flächendeckend künstliche Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen ca. 3 m und

10 m vorhanden. Es handelt sich hierbei um historische Hangschüttungen zur sukzessiven Verlagerung der Böschungskante der Pegnitzterrasse nach Norden. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus schluffig-tonigen Sanden und Kiesen mit mineralischen Fremdbestandteilen wie Bauschutt, Ziegelbruch und Betonresten. Darüber hinaus wurden anthropogene Beimengungen, insbesondere Kohle, Schlacke, Glas, Keramik und Metall festgestellt.

Im Rahmen der orientierenden Erkundungen aus dem Jahr 2023 wurden innerhalb der Auffüllungen erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Betroffen sind insbesondere polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Halb- und Schwermetalle im Feststoff. Für die Parameter PAK und Antimon wurden zudem erhöhte Löslichkeiten nachgewiesen.

Zur weiteren Untersuchung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser wurden ergänzend vier Grundwassermessstellen errichtet und beprobt. Darüber hinaus wurde an der zentral gelegenen Messstelle ein dreitägiger Pumpversuch durchgeführt.

Die Ergebnisse der Detailerkundung zeigen, dass im Grundwasser keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt wurden.

Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnisse lässt sich daher aus den schadstoffbelasteten Auffüllungen keine relevante Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ableiten.

Bedingt durch die künstlichen Aufschüttungen steigt der Flurabstand bei mittlerem Grundwasserstand mit zunehmender Distanz zur Pegnitz von 5 m auf über 10 m (Grundwasserbericht 2023, interpolierte Flurabstandskarte). Die Versickerungseignung im Plangebiet wird aufgrund des großen Flurabstands und des Lockersedimentvorkommens durch Aufschüttungen insgesamt als gut eingestuft. Die tatsächliche Eignung ist bei Bedarf durch konkrete Erkundungsmaßnahmen (Versickerungsversuche) zu prüfen.

Das Stadtgebiet Nürnberg ist im Hinblick auf Kriegsaltlasten (Kampfmittel) prinzipiell als Belastungsgebiet einzustufen. Für ein ca. 1,6 ha großes Areal (Flurstücke 69/1-7) wurde zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung eine Luftbildauswertung durchgeführt. Danach ist im untersuchten Bereich mit Bombenblindgängern und blindgegangenen Geschützgranaten zu rechnen. [5] Es werden weitere Erkundungsmaßnahmen durch geeignete Fachfirma durchgeführt und deren Ergebnisse bis zum Entwurf ergänzt. Allgemeine Hinweise zu Kampfmitteln sind der Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 zu entnehmen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz. Ein etwa 3,5 m breiter Streifen zwischen Lederersteg im Westen und dem Technikgebäude (Willstraße 35) im Osten wird im Plangebiet bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) bis zum Böschungsfuß überschwemmt.

Die nördlich an das Plangebiet grenzende Pegnitz gehört gem. EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum Flusswasserkörper 2_F037 „Pegnitz von Nürnberg-Kettensteg bis

[5] Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH; Kampfmittelvorerkundung, im Auftrag der Stadt Nürnberg, 05.04.2022

Zusammenfluss mit Rednitz“ in der Flussgebietseinheit Rhein. In diesem Abschnitt befinden sich keine Wasserschutzgebiete zur Trinkwassergewinnung. Der ökologische Zustand des Flusswasserkörpers 2_F037 ist aktuell als unbefriedigend (Z4) eingestuft. Der chemische Zustand ist aktuell als schlecht bewertet. Bei der Betrachtung ohne ubiquitäre Stoffe und ohne Quecksilber erreicht dieser Pegnitzabschnitt einen guten chemischen Zustand.

Das Plangebiet befindet sich nach EG-WRRL im Umgriff des Grundwasserkörpers 2_G083 „Quartär-Nürnberg“. Es befindet sich darin ein Wasserschutzgebiet zur Trinkwasserversorgung ca. 7 km oberstromig des Planungsvorhabens. Der Grundwasserkörper befindet sich in einem guten chemischen Zustand. Bei den Schadstoffbelastungen mit Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffen (Tri- und Tetrachlorethen) liegen anthropogen verursachte Überschreitungen vor. Bei der Wasserbilanzierung wird der Anteil der Entnahme an der Grundwasserneubildung mit 30% angegeben. Der Grundwasserkörper ist in einem guten mengenmäßigen Zustand.

Die Wertigkeit der Schutzgüter Boden und Wasser ist im westlichen Teil des Plangebiets als hoch im übrigen Teil als mittel einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets werden die Grünflächen gesichert, es erfolgen keine baulichen Eingriffe, sodass in diesen Bereichen auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine großflächige Baufläche für Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies stellt eine Flächeninanspruchnahme dar und bedeutet potenziell einen im Vergleich zum aktuellen Bestand erheblichen Anstieg der Überbauung und damit Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung und die weitreichende Bodenverdichtung werden die ökologischen Bodenfunktionen, v.a. die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, insbesondere die Wasserspeicherkapazität in den betroffenen Teilbereichen wesentlich eingeschränkt.

Die Neuversiegelung hat zur Folge, dass anfallendes Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen wird. Gemäß § 55 WHG ist das Niederschlagswasser ortsnah zu bewirtschaften. Hierzu ist ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen, das Maßnahmen zur Versickerung und/ oder die Ableitung in ein Oberflächengewässer vorsehen soll. Hierdurch können diese Auswirkungen minimiert werden. Falls das Niederschlagswasser in die Pegnitz eingeleitet oder in Retentionsflächen versickert werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Flusswasserkörper 2_F037 „Pegnitz von Nürnberg-Kettensteg bis Zusammenfluss mit Rednitz“ sowie den Grundwasserkörper 2_G083 „Quartär-Nürnberg“ und deren Maßnahmenprogramme 2022 bis 2027 für die Gewässerbewirtschaftung nach WRRL (Stand 2021) erwartet.

Bei Baukörpern, die ins Grundwasser eingreifen, ist gutachterlich zu bewerten, ob Auswirkungen auf das Grundwasser sowie auf benachbarte Bebauungen auftreten können.

Eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ist noch nicht möglich und wird auf Basis der ausstehenden Konzepte/Bewertungen im Verfahren ergänzt.

II.2.3. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

II.2.3.1. Pflanzen

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist insgesamt von starker Durchgrünung geprägt. Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen ist keine bauliche Entwicklung vorgesehen. Der Baumbestand auf diesen Flächen wird deswegen nicht im Detail erhoben, es erfolgt vielmehr im weiteren Verfahren eine summarische Bewertung des Gesamtbestandes.[6]

Für die Flurstücke 70/3, 69/1-7, alle Gmkg. Kleinweidenmühle und einen Streifen des Flurstücks 69, der sich zwischen 70/3 und 69/1, 69/3-5 befindet, liegt ein Baumbestandsplan mit Hinweisen zu Schutzmaßnahmen, Stand 29.09.2025, vor. Zusätzlich ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 19.01.2026, vorhanden, der die Flurstücke 69/6, 69/7, 70/3, 70/4, 70/5 und 72/7, alle Gmkg. Kleinweidenmühle umfasst.

Für das Flurstück 69, Gmkg. Kleinweidenmühle, nördlich des Flurstücks 69/1 liegen derzeit noch keine Informationen zum Baumbestand vor, sodass ein qualifizierter Baumbestandsplan erstellt wird. Zusätzlich wird eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNTK) erarbeitet.

Auf Basis der noch ausstehenden Untersuchungsergebnisse (qualifizierter Baumbestandsplan, BNTK) und im Abgleich mit den bereits vorhandenen Erkenntnissen werden im weiteren Verfahren Ausführungen zur Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Pflanze ergänzt.

Auswirkungen / Prognose

Eine Darstellung und Bewertung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen wird bis zum Entwurf ergänzt.

II.2.3.2. Tiere

Ausgangssituation

Analog zum Schutzgut Pflanzen wird für Flächen, für die keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen.[7] Für den südlichen Bereich des Plangebiets, der die Flurstücke 69/1-7, 70/3 und einen Streifen des

[6] Dies betrifft das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West und die private Grünfläche im Westen und umfasst die Flurstücke 70, 70/2, 70/4 und 109/2 vollständig sowie 70/3 zu einem geringen Teil im Norden.

[7] Dies betrifft das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West und die private Grünfläche im Westen und umfasst die Flurstücke 70, 70/2, 70/4 und 109/2 vollständig sowie 70/3 zu einem geringen Teil im Norden.

Flurstücks 69 umfasst, liegen eine Relevanzprüfung vom 10.05.2022 und eine saP mit Stand 30.04.2024 vor.

Die Ergebnisse werden bis zum Entwurf im Umweltbericht ergänzt.

Auswirkungen / Prognose
Eine Darstellung und Bewertung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen wird zum Entwurf ergänzt.

Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. II.2.3.1 / 2.3.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (s. Kap. II.2.4), gegeben. Die Auswirkungen der Planung werden bis zum Entwurf ergänzt.

II.2.4. LANDSCHAFT

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist geprägt von starker Durchgrünung und ist Bestandteil des regionalen Grünzugs RG 2 (s. Kap. II.1.2), der auch das LSG Pegnitztal West umfasst. Der durch wertgebende Bäume geprägte Gehölzbestände ist dicht und schafft eine grüne Kante entlang der Pegnitz. Der Naturraum entlang der Pegnitz ist durch die ca. 8 m hohe Böschung im Gebiet, die durch Schuttablagerungen in der Nachkriegszeit entstanden ist (s. Kap. II.2.2), klar vom intensiv genutzten Bereich im Süden getrennt. Die angrenzenden Straßenräume der Reutersbrunnenstraße und der Willstraße werden vorrangig durch hohe und vielzählige Baumbestände geprägt, die den Gebäudebestand und die Spiel- und Sportflächen im Plangebiet eher abschirmen und die wertvolle Landschaftscharakteristik ausmachen. Gleichzeitig wird aber auch Einblick in das Plangebiet gewährt. Insgesamt sind die Straßenräume offen, abwechslungsreich und grün gestaltet.

Eine Beurteilung der Wertigkeit des Plangebietes für das Landschaftsbild wird auf Basis der noch ausstehenden Ergebnisse der Baumbestandskartierung bis zum Entwurf ergänzt.

Auswirkungen / Prognose
Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen werden bis zum Entwurf ergänzt.

II.2.5. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.5.1. Erholung

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist im Norden Bestandteil des LSG „Pegnitztal West“ und wird mit einem das Pegnitzufer begleitenden öffentlichen Fuß- und Radweg erschlossen. Damit ist es über den Lederersteg an das nördliche Pegnitzufer angebunden und es besteht eine Verbindung in Richtung Osten zum Kontumazgarten bzw. der Altstadt. In Richtung Westen endet der Weg bei der Sielstraße. Zwischen Lederersteg und Sielstraße steigt der Fuß- und

Radweg steil an und ist für gehbehinderte Personen kaum nutzbar. Auf der privaten Fläche im Westen befindet sich zzt. ein naturnah gestalteter Gemeinschaftsgarten als offener Begegnungsraum für Kinder und Jugendliche. Der östliche Teil wird durch verschiedene kommunale Einrichtungen für Kinder und Jugendliche geprägt, die nicht öffentlich zugänglich sind. Für die betreuten Kinder und Jugendliche bieten diese Flächen/Einrichtungen einen geschützten Raum mit wertvollen Erholungs- und Nutzungsfunktionen. Das Multifunktionsspielfeld wird von mehreren öffentlichen Einrichtungen im Plangebiet genutzt.

Insgesamt weist das Plangebiet eine starke erholungsrelevante Struktur für die Nutzenden auf und bietet in Anbetracht der großflächigen Integration in und Angrenzung an die Landschaft der Pegnitztalaue ein hohes Potential für Erholungsaktivitäten. Besonders das Landschaftsschutzgebiet ist hervorzuheben, das einen guten Ausgleich schafft zum Straßenverkehr der Will- und der Reutersbrunnenstraße, sowie öffentlich genutzt wird, sodass die Wertigkeit des Schutzguts Erholung als hoch eingestuft wird.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die südlich angrenzende Wohnbebauung wie auch die nördlich gelegenen Kindergarten- und Horteinrichtungen im Plangebiet werden während der Abbruch- und Neubauphase auf dem Areal des KJND und des KJHZ durch Lärm, Staub etc. beeinträchtigt. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionswerte und der zeitlichen Einschränkungen werden eingehalten (AVV Bau-lärm), sodass keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete zu befürchten ist. Für den nördlich angrenzenden Bereich des Landschaftsschutzgebiets im Plangebiet und darüber hinaus sind nur geringe Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten. Dies gilt für den Fuß- und Radweg im Plangebiet, der hauptsächlich als Wegeverbindung genutzt wird und keine Aufenthaltsbereiche aufweist, sowie die Erholungsflächen am nördlichen Ufer der Pegnitzaue, die zwischen ca. 80 und 140 m entfernt sind. Sofern der Fuß- und Radweg barrierearm ausgestaltet werden sollte, ist das mit Eingriffen in den Baumbestand und das Landschaftsschutzgebiet verbunden und die Wegeverbindung wäre dann zeitweise unterbrochen. Durch die Baumaßnahme im südlichen Bereich des Plangebiets wird das Multifunktionsfeld möglicherweise während der Bauphase vorübergehend nicht zur Verfügung stehen, da es als Standort für Büro- oder Wohncontainer o.ä. genutzt wird.

Zu erwarten ist, dass im südlichen Bereich mittel- bis langfristig keine zusätzlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Für den nördlichen Bereich liegen aktuell keine Erkenntnisse vor, ob und in welchem Umfang Erweiterungs- oder Umbaubedarf besteht. Dies wird im weiteren Verfahren recherchiert und ergänzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bereich des Landschaftsschutzgebiets sollen der Gehölzbestand als auch der Fuß- und Radweg grundsätzlich erhalten bleiben. Ebenso soll auf der westlichen Fläche, einer privaten Grünfläche, der Gehölzbestand weitgehend erhalten werden. Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan soll diese Fläche für betreutes Spielen genutzt werden.

In der Gemeinbedarfsfläche sind bereits mehrere öffentliche Kinder- und Jugendeinrichtungen angesiedelt. Im südlichen Bereich sind ihnen sind gemäß Freiflächengestaltungsplan mit Gehölzen bepflanzte Freiflächen zugeordnet und altersgerecht mit Ruhezonen und Aktivbereichen gestaltet. Das Multifunktionsspielfeld bleibt grundsätzlich erhalten. Da unterschiedliches Klientel aufeinandertrifft, werden bzw. bleiben die einzelnen Einrichtungen baulich getrennt, um eine harmonische und schutzgebende Situation für alle zu schaffen. Insbesondere die traumatisierten Kinder und Jugendlichen des Kinder- und Jugendnotdienstes (KJND) sind untereinander, aber auch von anderen Bewohnerinnen und Bewohner abzugrenzen, um ein sicheres Umfeld zu schaffen.

Eine abschließende Bewertung der baulichen und betriebsbedingten Auswirkungen ist wegen der fehlenden Informationen zum nördlichen Bereich noch nicht möglich.

II.2.5.2. Lärm

- Verkehrslärm

Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Willstraße. Diese ist eine Hauptverkehrsstraße und verursacht laut Lärmkarte 2022 an den Bestandsgebäuden mit den Hausnummern 31 (Elterntraining) und 31a (Hort) Immissionspegel von 65 dB im Tagesmittel und 55 dB nachts. Diese liegen über den für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 und über den in der Rechtsprechung als Zumutbarkeitsschwelle angesehenen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Reutersbrunnenstraße, die weniger befahren und deshalb auch nicht in der Lärmkartierung 2022 berücksichtigt ist. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 können hier trotzdem nicht ausgeschlossen werden.

Aktuell ist im Plangebiet Wohnnutzung vorhanden und soll auch in Zukunft vorhanden sein.

- Gewerbelärm

Informationen zur gewerblichen Lärmsituation sowie zum Sport- und Freizeitlärm werden zum Entwurf ergänzt.

Auswirkungen / Prognose

Eine abschließende Bewertung der baulichen und betriebsbedingten Auswirkungen ist wegen fehlender Informationen noch nicht möglich.

II.2.5.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

<u>Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG</u>

In relevanter Nähe des Planungsgebiets befinden sich keine Störfallbetriebe. Belange der Störfallvorsorge sind für das Vorhaben nicht relevant.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18[8]) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[9] vom 28.09.2017 ist eine bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebiets hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen nicht gegeben.

II.2.5.4. elektromagnetische Felder (EMF)

Nach derzeitigem Stand und Auswertung der EMF-Karte der Bundesnetzagentur befinden sich in der näheren Umgebung des zu betrachtenden Gebiets aktuell keine Mobilfunkstandorte mit einer relevanten Lagebeziehung zu dem Vorhaben. Es ist jedoch zu erwarten, dass bei einer Nachverdichtung bzw. dem weiteren Ausbau von Mobilfunknetzen in funktechnisch minderversorgten Stadtbereichen neue Sendestandorte an das Plangebiet näher heranrücken werden. Das benachbarte, umgebungsbezogen exponierte Hochhaus Reutersbrunnenstraße 47 wäre grundsätzlich ein potenzieller Standort. Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte gemäß 26. BImSchV erfolgt obligatorisch durch die Vorlage einer Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur.

II.2.6. LUFT

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird von Reutersbrunnenstraße, Willstraße und Pegnitztal begrenzt und zeichnet sich durch einen relativ hohen Anteil an Grünflächen und Baumbeständen. Die angrenzenden Straßen weisen mit < 13.000 Kfz/24 h eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung auf. Die Lage am Pegnitztal, einer Kaltluftleitbahn, begünstigt wegen des guten Luftaustauschs die lokale Luftqualität im Plangebiet ebenso sowie die vorhandenen Grünstrukturen.

Insgesamt ist von einer städtischen Hintergrundbelastung auszugehen, die durch die Luftmessstation des Bay LfU in Muggenhof grundsätzlich abgebildet wird. Aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung und des höheren Grünanteils im Plangebiet sowie der besseren Durchlüftung ist vor Ort tendenziell von einer günstigeren Immissionssituation auszugehen als an der Luftmessstation Muggenhof.

Die Grenzwerte für Luftschadstoffe in der Außenluft werden durch die 39. BImSchV zum Schutz von Mensch und Umwelt festgelegt. Im Zuge der Umsetzung der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie ist eine Novellierung und eine Verschärfung der Grenzwerte ab 2030

[8] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) mit Ergänzungen

[9] s. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.3 Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

vorgesehen. An der Messstation Muggenhof lag im Jahr 2025 die Jahresmittelkonzentration für Stickstoffdioxid (NO2) bei 20 µg/m³ (Grenzwert gemäß 39. BImSchV: 40 µg/m³; zukünftiger EU-Grenzwert ab 2030: 20 µg/m³). Für Feinstaub PM2.5 (Partikeldurchmesser < 2,5 µm) betrug die Jahresmittelkonzentration 11 µg/m³ (Grenzwert gemäß 39. BImSchV: 25 µg/m³; zukünftiger EU-Grenzwert ab 2030: 10 µg/m³). Die geltenden Grenzwerte werden derzeit eingehalten. Über die vergangenen Jahre ist ein kontinuierlich rückläufiger Trend der Luftschadstoffkonzentrationen zu beobachten. Demnach und in Anbetracht der oben genannten günstigen Rahmenbedingungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass dort auch die künftig strengeren Grenzwerte sicher eingehalten werden können.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und von Abgasen durch Baumaschinen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Verkehrsmengen erzeugt, da die Fläche für Gemeinbedarf für Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung von Kindern und Jugendlichen vorbehalten ist. Der weitgehende Erhalt des hohen Baumbestands im Plangebiet trägt dazu bei, dass Partikel aus der Luft gefiltert werden. Bis zum Entwurf werden Informationen zur vorgesehenen Energieversorgung ergänzt.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität werden als **nicht erheblich** bewertet.

II.2.7. KLIMA

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima

Die wesentlichen klimatischen *Einzelparameter* für das Plangebiet lauten gemäß Stadtklimaanalyse 2024/2025 wie folgt:

- die Lufttemperatur um 4 Uhr in 2 m ü. Grund beträgt nördlich der Böschung und in Gewässernähe 18-19 °C (mäßig) und im südlichen Bereich 16-17°C (gering)
- die Kaltluftproduktionsrate ist in Teilen mäßig, mit 10-20 [m³/(m²*h)], überwiegend hoch mit10-20 [m³/(m²*h)] und im Norden und insbesondere im Nordwesten, in Gewässernähe sehr hoch, mit >30 [m³/(m²*h)]
- der Kaltluftvolumenstrom ist mit >5-10 [m³/(s*m)] mäßig
- die gefühlte Temperatur / Wärmebelastung um 14 Uhr ist überwiegend im Plangebiet mit ≤ 29-32 °C schwach bis mäßig und an den Südseiten der Gebäude mit ≤ 39-41 °C sehr stark
- die Windgeschwindigkeit ist mit ≤ 0,1-0,2[m/s] im bodennahen Windfeld sehr gering

Insgesamt lassen sich Einzelparameter als ***Klimaanalyse*** wie folgt zusammenfassen:

- Die Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet ist mit >2,5-10 [m³/(s*m)] gering bis mäßig.
- Der Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet ist mit einer Temperatur von 15-17°C gering bis mäßig.
- Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung Kaltluftvolumenstrom >2,5 [m³/(s*m)] und bodennahe Windgeschwindigkeit >0,1 m/s

Die ***Bioklimatische Bewertung*** der Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie der Grün- und Freiflächen für den Tag und die Nacht lautet wie folgt:

- Tag
  Die Aufenthaltsqualität der Grün- und Freifläche am Tag ist hoch.
  Die bioklimatische Belastung in den Siedlungs- und Verkehrsflächen ist gering
- Nacht
  Die bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freifläche in der Nach ist sehr hoch. Das Bioklima in den Siedlungsflächen, Straßenräumen und Plätzen ist sehr günstig.

Handlungspriorität (Planungshinweiskarte, PHK)

- Die Siedlungsfläche ist klimatisch resilient, d.h. auch bei einem starken Klimawandel entwickelt sie sich (bei adäquater Flächennutzung) nicht zu einem Raum mit erhöhter Wärmebelastung.
- Für die geplante Gemeinbedarfsfläche besteht in diesem Zusammenhang aber ein hoher Bedarf an Maßnahmen zur Hitzeminderung. Das Bioklima in den Siedlungsflächen, Straßenräumen und Plätzen ist sehr günstig.
- Eine im Nordwesten an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Grün- und Freifläche ist in ihrer Bedeutung und Schutzbedürftigkeit als sehr hoch bewertet.
- Der nördliche Streifen des Plangebiets ist als Bestandteil des Leitbahnkorridors dargestellt, dessen Bedeutung und Schutzbedarf als sehr hoch eingestuft ist.

Klimaschutz

Wird zum Entwurf ergänzt.

Klimaanpassung

Wird zum Entwurf ergänzt

Aufgrund der in der Planungshinweiskarte genannten Merkmale zum Plangebiet ist die Wertigkeit des Schutzguts Klima als sehr hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Lokalklima, Klimaschutz und Klimaanpassung werden bis zum Entwurf ergänzt.

II.2.8. ABFALL[10]

Ausgangssituation
Das Plangebiet weist nahezu flächendeckend künstliche Auffüllungen auf, in denen erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt worden sind (s. Kap. II.2.2).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen

Durch Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen durch die während einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle ausgeschlossen. Bei den erforderlichen Abbrucharbeiten bestehender Bausubstanz sind die einschlägigen Regelwerke für Rückbau und Entsorgung (evtl. Beprobung) zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den langfristig anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Es sind keine besonderen oder problematischen Abfälle hinsichtlich der Qualität als auch der Quantität zu erwarten. Es sind somit **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** zu erwarten.

II.2.9. KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation
Gemäß bayerischem Denkmalatlas ist im Geltungsbereich eine Bronzeskulptur (Aktennummer: D-5-64-000-4834) vorhanden, die sich ehemals in der Eingangshalle des Waisenhauses befand und nun im Garten, zwischen Multifunktionsspielfeld und dem Gebeäude Reutersbrunnenstraße 34 steht. Sonstige Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden.

Im südwestlichen und östlichen Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baudenkmale: Schulgebäude, Alter israelitischer Friedhof, Feuerwehrgebäude, Remise, Feuerwehrgerätehaus, Bedürfnisanstalt und Johannisbrücke. Südwestlich und südlich des Plangebiets erstreckt sich ein ausgedehntes Bodendenkmal zwischen Reutersbrunnenstraße und Bärenschanze. Es handelt sich um eine Freilandstation des frühen und mittleren Mesolithikums sowie eine Siedlung der frühen Bronzezeit.

An Sachgütern befinden sich im Geltungsbereich insgesamt vier Gebäude, davon werden im Norden zwei vom Haus für Kinder und ein drittes für Elterntraining genutzt. Im Gebäude an der Reutersbrunnenstraße ist der KJND und das KJHZ untergebracht. Westlich

[10] gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und Anlage 1 Nr. 2 b) dd) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

davon befindet sich die NOA Gärtnerei mit Gewächshaus und anderen Nebengebäuden. Im Plangebiet sind verschiedene Spielplätze und ein Multifunktionsspielfeld, das von KJHZ und KJND als auch der Kindertagesstätte genutzt wird. Das Flurstück westlich der Gärtnerei wird als Aktivspielplatz mehrere Bauwagen und Komposttoiletten. Zu Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. [11]

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die Bronzestatue wird während der Bauarbeiten sicher verwahrt und nach Abschluss der Baumaßnahmen im sanierten Altbau platziert.

Die vorhandenen Gebäude Willstraße 31, 31a und 40 bleiben unverändert erhalten. Vom ehemaligen Waisenhaus an der Reutersbrunnenstraße 34 bleiben der westliche Kopfbau und der Hauptbau erhalten und werden saniert. Der Ostflügel wird abgerissen. Westlich und östlich des sanierten Gebäudes werden zwei Neubauten errichtet, die dem KJND und dem KJHZ zugeordnet sind und vom Altbau abgesetzt sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es werden keine betriebsbedingten Auswirkungen erwartet.

II.2.10. WECHSELWIRKUNGEN

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

[11] s. auch https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Da für den Geltungsbereich schon vor Beginn der Planung längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat, entspricht die Nullvariante der Ausgangssituation. Durch die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche im Westen und als Fläche für Gemeinbedarf im Osten wird sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändern

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[12] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[13]		
Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[14]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[15]-/FCS[16]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.

[12] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[13] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

[14] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

[15] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[16] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
FFH-/SPA – Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungs-ziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurtei-lung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässig-keit der Planung gegeben ist.

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts

Bis zum Entwurf werden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen in der folgenden Tabelle aufgeführt, die die Eingriffsschwere mindern können und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./ zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)

Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)

Im Plangebiet liegen naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (LSG). Im Gebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope vorhanden, aber es liegen im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume vor sowie Biotope der Stadtbiotopkartierung 2008.

Bei Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist über ggf. notwendige Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Das Ergebnis des Landschaftspflegerischen Begleitplans für den westlichen Neubau im Plangebiet wird zum Entwurf ergänzt.

Im Vordergrund der Planung müssen jedoch zunächst Vermeidung und Minderung von Konflikten stehen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht. Wenn die Vermeidung von planerisch nicht zulässigen Eingriffen nicht möglich ist, sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu bestimmen. Hierzu ist eine Bilanzierung von Bestand und Planung gemäß BayKompV notwendig. Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich sind festzulegen, planungsrechtlich zu sichern und zu überwachen. Im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ist die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg zu berücksichtigen.

Geprüft wird im weiteren Verfahren, ob die Gehölzbestände im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufen sind.

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wurde im Interesse der Rechtssicherheit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche durchgeführt. Sie ist um den nördlich überplanten Bereich (Flurstück 69, Gmkg. Kleinweidenmühle) zu ergänzen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst mit Realisierung des Vorhabens direkt ein, allerdings ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu prüfen, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein BP kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung artenschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren ist nicht möglich.

Bei festgestellter Betroffenheit europäisch oder streng geschützter Tierarten durch das Vorhaben sind Vermeidungs- und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen zu planen, sowie deren Umsetzung und dauerhafter Unterhalt planungsrechtlich zu sichern.

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN[17]

Es wurden aus folgenden Gründen keine Standortalternativen geprüft:

- das Familienzentrum soll mit seinen Einrichtungen Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ), Kinder- und Jugendnotdienst (KJND, Reutersbrunnenstraße 34), Elterntraining (Willstraße 31), Hort (Willstraße 31a), Kindergarten und Hort (Willstraße 40) am Standort erhalten bleiben
- im Plangebiet sind Flächenpotenziale für Neubaumaßnahmen vorhanden, ein Bauantrag zur Sanierung des Altbaus und für zwei Neubauten für den KJND und das KJHZ ist genehmigt
- die Flächen für die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche sind Eigentum der öffentlichen Hand.

[17] Im Falle von Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (sog. FNP-Änderungen) ist hinsichtlich der hierbei durchzuführenden Standort-Alternativenprüfung auf Gesamtstadtebene (zusätzlich) auf die zugehörige Begründung zum FNP-Änderungsverfahren zu verweisen.

Für den südwestlichen Bereich Reutersbrunnenstraße 34 wurden im Jahr 2022 im Rahmen eines Workshops, unter Mitwirkungen verschiedener Fachämter der Stadt , insgesamt 5 Alternativen entwickelt:

- Variante A: Kompletter Abriss und Neubau
- Variante B: Neubau mit Generalsanierung des kompletten Altbaus
- Variante C: Neubau mit Abriss des Nachkriegsgebäudeteils und Generalsanierung des westlichen Kopfbaus
- Variante D: Neubau mit Abriss des Ostflügels und Generalsanierung des westlichen Kopfbaus und dem anschließenden Riegel
- Variante E: Neubau mit Abriss des Ostflügels und Generalsanierung des westlichen Kopfbaus – ohne mobile Jugendarbeit

Die Variante E weicht vom vorgegebenen Raumprogramm ab.

Die Varianten wurden aus gestalterischer, planerischer, wirtschaftlicher, ökologischer sowie pädagogischer Sicht qualitativ bewertet. Im Ergebnis dessen wurde eindeutig Variante E empfohlen.

Der Umweltbericht sieht konfliktmindernde Maßnahmen vor (s. II. Kap. 4), die zur Vermeidung, Verringerung und/oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren vom Verfahrensträger nach Möglichkeit umzusetzen bzw. in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Sie werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, s. Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (s. Kap. II.2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (s. Kap. II.4).

Folgende Informationsquellen wurden für den 1. Entwurf des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 24.09.2025)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/2025: Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse Nürnberg, November 2025 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014 / Fortschreibung 2017) / Handbuch Klimaanpassung (2012 / Fortschreibung 2021)
- bgmr Landschaftsarchitekten: Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ (Beschluss 15.05.2025)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte18 (INSEK) „Weststadt“ (2012)
- Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (2012)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Biotopkartierung Bayern (Stadt), Biotopbeschreibung, vom 09.08.2006 und 15.08.2006
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Sachverständigenbüro Bodo Siegert, Nürnberg: Baumbestandsplan 2015-2017
- Planungsbüro EGL Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Baumaßnahme Reutersbrunnenstraße 34, , Erlangen 19.01.2026
- Planungsbüro EGL: Freiflächengestaltungsplan zur Baumaßnahme Reutersbrunnenstraße 34 mit Generalsanierung des Bestandsgebäudes und Teilabriss, Erlangen, 16.09.2025
- Planungsbüro EGL: Baumbestandsplan mit Schutzmaßnahmen zur Baumaßnahme Reutersbrunnenstraße 34 mit Generalsanierung des Bestandsgebäudes und Teilabriss, 29.09.2025
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Biologisches Büro Fehse: Relevanzprüfung BV Reutersbrunnenstraße 34, 90429 Nürnberg, Fl.-Nr. 69, 69/1-7, 70/3 Gmkg. Kleinweidenmühle vom10.05.2022
- Biologisches Büro Fehse: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), BV Reutersbrunnenstraße 34, 90429 Nürnberg, Fl.-Nr. 69/0-7 & 70/3 Teilfläche, Gmkg. Kleinweidenmühle

[18] wenn Plangebiet innerhalb des jeweiligen Untersuchungsgebietes liegt

- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Vorerkundung Reutersbrunnenstr. 34 gemäß BBodSchV (2023) SUN/U
- Weber, Eco: Konzept zur Untersuchung von Grundwasser und Boden / Auffüllungsmaterialien und zur Versickerung von Niederschlägen vom 02.09.2024
- Weber, Eco: Reutersbrunnenstraße 34, Transport--/Sickerwasserprognose zur Versickerung von Niederschlägen vom 10.02.2026
- Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH; Kampfmittelvorerkundung, im Auftrag der Stadt Nürnberg, 05.04.2022
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011 / 2017 / 2023)
- Strategische Lärmkarte LfU 2022 (Straßenlärm), Eisenbahnbundesamt (EBA) 2023 (Schienenverkehrslärm)
- Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Nürnberg (2023)
- Lärmaktionsplan der Runde 4 für Schienenwege des Bundes (2024)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) http://umweltdaten.nuernberg.de
- http://umweltdaten.nuernberg.de
- Stadt Nürnberg, Daten zur Nürnberger Umwelt, Jahresbericht für das Jahr 2025 (April 2026)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lufthygienisches Landesüberwachungssystem (LÜB), Vorläufige Jahreskurzauswertung 2025 für Stickstoffdioxid und Feinstaub (Januar 2026)
- https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/index.htm
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Ortsbegehung am 13.04.2026

Kenntnislücken

Abschließende Aussagen zu mehreren Umweltbelangen stehen noch aus, hierfür sind noch folgende Erkenntnisse erforderlich:

- Entwässerungskonzept / Niederschlagswasserbeseitigung
- Vegetationsbestand und Bewertung des Baumbestands
- Artenschutz
- Lärmimmissionen
- konkrete Eingriffe im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[19]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des BPs zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger und Bürgerinnen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Das Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4680 wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt und die Maßnahmen in folgender Tabelle aufgelistet:

[19] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

Umwelt-belang / Schutzgut	**Erhebliche** Auswirkung des Bauleitplanes	Überwa-chungsmaß-nahme(n)	Art der Siche-rung (z.B. über StbV)	Beginn	Inter-vall	Ende

Tab. Monitoringmaßnahmen

Auf Grund des frühen Planungsstadiums sind weitere Aussagen zur Überwachung derzeit noch nicht möglich. Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren (spätestens bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

II.9. ZUSAMMENFASSUNG

Für den B-Plan Nr. 4680 Reutersbrunnenstraße soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen werden. Der vorliegende 1. Entwurf Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB dar und wird weiter fortgeschrieben.

Eine abschließende Einschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB kann zum derzeitigen Zeitpunkt in einigen Fällen noch nicht vorgenommen werden.

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Aus-wirkungen**	**Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[20]**
Fläche	nicht erheblich nachtei-lig	
Boden / Wasser	noch nicht möglich	Niederschlagswasserbewirtschaf-tungskonzept
Pflanzen	noch nicht möglich	Qualifizierter Baumbestandsplan für den nordöstlichen Geltungsbereich
Tiere	noch nicht möglich	saP für nördlichen Bereich
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	
Landschaft	noch nicht möglich	Qualifizierter Baumbestandsplan
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	noch nicht möglich	Bestandserfassung
• Lärm - Verkehr	noch nicht möglich	Schallgutachten
• Lärm – Gewerbe/Freizeit	noch nicht möglich	Bestanderhebung
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	

[20] Spalte entfällt in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[20]
• elektromagnetische Immissionen	nicht erheblich	
Luft	nicht erheblich	
Klima	noch nicht möglich	Energiekonzept, Planungskonzept (Hitzeminderungsmaßnahmen)
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

III. VERFAHREN

III.1. BETEILIGUNGEN

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS

wird im weiteren Verfahren ergänzt

V. KOSTEN

Im weiteren Verfahren fallen Kosten für Gutachten an. Diese werden im weiteren Verfahren ermittelt und Haushaltsmittel beantragt.

VI. QUELLENANGABEN

1. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006

2. Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014

3 Beschluss Stadtrat „Nürnberg grün und lebenswert“, 14.06.2023

4. Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, November 2014

noch nicht abschließend

Nürnberg, den 16.06.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Dr. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / §1 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Gemäß BNatSchG hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Art. 6 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023)
Seit 2021 ist der Grundsatz „Vermeidung von Zersiedelung und Flächensparen“ im Landesplanungsgesetz (LplG) verankert. Ziel ist es, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern. Bis 2030 sollen landesweit max. 5 Hektar pro Tag neu in Anspruch genommen werden. Der LEP betont, für eine kompakte Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, um Zersiedelung zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit der Versorgungsinfrastruktur zu sichern und Kosten zu minimieren.

ABSP der Stadt Nürnberg (1996):
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.
Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt von Reichswald, Knoblauchsland, Moorenbrunnfeld und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant erfasst sind
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EG-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Nationale Wasserstrategie / Wasserzukunft Bayern 2050):
Um die Wasserversorgung auch in Zukunft sicher zu stellen, wurde ein Handlungsrahmen mit Zielhorizont 2050 für ein modernes Wassermanagement geschaffen. Im Aktionsprogramm werden 78 konkrete Maßnahmen genannt, die durch Bund, Länder und Kommunen sowie andere Akteure umzusetzen sind.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. Da i.d.R. Flächen benötigt werden, die bei Bedarf grundstücksübergreifend und multifunktional genutzt werden, soll die Entwässerung frühzeitig und Dienststellenübergreifend betrachtet werden.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:
Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

§§ 44 und 45 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Die §§ 44 und 45 regeln die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz. Aussagen zum Natura 2000- Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel II.4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie (01.04.2008)* nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Die *Biodiversitätsstrategie der Stadt Nürnberg 2025* beschreibt und bündelt langfristige Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt im städtischen Einflussbereich. (*Beschluss des Umweltausschusses 04.12.2024)*

Natur und Landschaft

§ 1 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Nach § 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschl. Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie z.B. Grünzüge, Parkanlagen, Einzelbäume sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.
Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Grün- und Freiraum, Erholung, Lärm, Luft, Störfallvorsorge

Nach BauGB §1 Abs 6 Nr. 14 hat die Bauleitplanung die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen als Belang zu berücksichtigen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der

Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (BLB):
Der 2023 fortgeschriebene BLB trifft für Wohn- und Gewerbegebiete einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten. Er benennt Orientierungswerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen: je Einwohner in Geschosswohnungen: 20 m², je Einwohner in Einfamilienhäusern 10 m²; davon entfallen je Einwohner 3,4 m² für Spielplatz- oder Jugendspielfläche.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der zuletzt 2023 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2023, für den Verkehrsflughafen Nürnberg im Jahr 2020 ein LAP von den jeweils zuständigen Stellen aufgestellt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit

von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

39. BImSchV / § 47 BImSchG (Luftreinhalteplan) / EU-Verordnung 2024/1991 über Luftqualität und saubere Luft in Europa:
Die 39. BImSchV legt Mess- und Berichtspflichten und nennt Grenzwerte für Luftschadstoffe. Bei Grenzwertüberschreitung ist ein Luftreinhalteplan zu erstellen, der Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung der Luftverunreinigung nennt. Infolge der 2024 in Kraft getretenen EU-Luftqualitätsrichtlinie ist die 39. BImSchV bis 2026 zu aktualisieren.

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche Anforderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. Hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG):
Das KSG soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG werden Klimaschutz- und sektorübergreifende jährliche Minderungsziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das 2021 in Kraft getretene BayKlimaG legt Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen, das 2024 zur Erreichung der im BayKlimaG genannten Minderungsziele fortgeschrieben wurde.

§ 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs. 5 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Seit der BauGB-Novelle 2011 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, Klimaschutz und Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral beizutragen.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) / Deutsche Klimaanpassungsstrategie (DAS) / Bay. Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS):
Das KAnG legt Klimaanpassungsziele fest und ist Rechtsgrundlage für die Klimaanpassungsstrategie sowie die Umsetzung und Fortschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Das KAnG verpflichtet Bund, Länder und öffentliche Stellen, die die Länder für die Konzepterstellung benennen, Konzepte für

die Anpassung an die fortschreitende Erderhitzung zu entwerfen und benennt als zentrale Maßnahme ein Entsiegelungsgebot. Die DAS legt 33 messbare Ziele fest.
Die BayKLAS 2016 wird zzt. fortgeschrieben.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
Ziel ist bis 2030, dass mind. 80% der Stromversorgung auf Erneuerbaren Energien (EE) beruht. Errichtung und Betrieb von EE-Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse, weswegen sie als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) / LEP 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023):
Das WindBG gibt den Ländern verbindliche, zeitlich gestufte Flächenziele vor, um die Ziele des EEG zu erreichen. Als landesweiten Flächenbeitragswertes nach WindBG legt das LEP für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31.12.2027 fest.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden wurde 2023 novelliert und setzt Umsetzungsfristen für den Umstieg auf das Heizen mit mind. 65 Prozent Erneuerbaren Energien für Neu- und Bestandsbauten.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Ziel des 2024 in Kraft getretenen WPG ist die Umstellung der Wärmeerzeugung sowie -versorgung auf erneuerbare Energien, um bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubaumaßnahmen auszuschöpfen und bei Grundstücksverkäufen der Stadt Nürnberg Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

Die *Kommunale Wärmeplanung* stellt dar wie bis 2040 / 2045 eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung erzielt werden kann und benennt einen Maßnahmenkatalog sowie einen Umsetzungsplan zur zeitlichen Priorisierung der Maßnahmen. (*Stadtratsbeschluss vom 04.06.2025)*

Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK): Zur Erreichung der Klimaschutzziele vom 18.05.2022 liegt ein strategischer Handlungsplan für die schnellstmögliche Umsetzung von Klimaschutz vor. Der Maßnahmenkatalog ist weiter zu konkretisieren und bei Bedarf zu aktualisieren. (*Stadtratsbeschluss vom 23.07.2025)*

Die Ergebnisse der *Stadtklimaanalyse* 2024/ 2025 fließen in die relevanten formellen und informellen Planungen und Konzept der Stadt Nürnberg ein, um den zu erwartenden klimatischen Veränderungen bzw. dem Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung begegnen zu können. Aus gutachterlicher Sicht wird der Sicherung von Flächen, die der Kalt- und Frischluftzufuhr dienen, höchste Priorität beigemessen. Maßnahmenempfehlungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Hinweise zur Bedeutung und Schutzwürdigkeit von Leitbahnkorridoren sowie Grün- und Freiflächen sind in der Planungshinweiskarte (PHK) dargestellt. (Gemein. *Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses vom 29.04.2026)*

.

Berichtsvorlage
Stpl/017/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.07.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Neue Perspektiven für Reichelsdorf
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 20.10.2025

Anlagen:
Antrag_Perspektiven Reichelsdorf_CSU
Bericht
Detailanalyse Reichelsdorf

Bericht:

Im Antrag vom 20.10.2025 „Neue Perspektiven für Reichelsdorf“ thematisiert die CSU-Stadtratsfraktion den städtebaulichen Wandel in Reichelsdorf. Die Ergebnisse der im Rahmen des Antrags gestellten Prüfaufträge werden im Folgenden dargestellt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Diversity-Themen werden im Rahmen künftiger konkreter Maßnahmen abgeprüft.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Ö 3

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

20.10.2025
Antragsteller: Bälz, Krieglstein

Neue Perspektiven für Reichelsdorf

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in den letzten Jahren hat im Stadtteil Reichelsdorf ein starker städtebaulicher Wandel stattgefunden. Die rege Bautätigkeit hat zu einem deutlichen Bevölkerungswachstum geführt. Die infrastrukturelle Entwicklung hat jedoch mit dieser Dynamik nicht Schritt gehalten.

Im Austausch mit dem Bürgerverein sowie zahlreichen betroffenen Bürgerinnen und Bürgern – zuletzt bei einer öffentlichen Veranstaltung zum Thema Nachverdichtung – wurden verschiedene Problemfelder deutlich. Genannt wurden insbesondere:

- der Bedarf an Freizeitangeboten für Jugendliche;
- der Wunsch nach einem Quartiersbüro als niedrigschwellige Anlaufstelle vor Ort;
- der Zustand der Straßen und des öffentlichen Grüns;
- die angespannte Parksituation aufgrund des massiven Zuzugs und der damit verbundenen Zunahme von PKW;
- der zunehmende Missbrauch von öffentlichen Flächen durch das Abstellen von LKW, Anhängern und Firmen-Transportern.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung prüft, ob der Stadtteil Reichelsdorf angesichts des hohen Sanierungsbedarfs als Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen werden kann und in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Quartiersbüros ermöglicht werden kann.

- Die Verwaltung prüft, welche Angebote für Jugendliche im Stadtteil bestehen und ob ein geeigneter Standort für einen Jugendspiel- oder Freizeitplatz geschaffen werden kann.

- Die Verwaltung nimmt Stellung zu den beschriebenen Problemen des unkontrollierten Parkens – insbesondere durch LKW, Anhänger und Firmen-Transporter – und stellt mögliche Lösungsansätze dar.

- Die Verwaltung berichtet über die Vergabe und Belegung des geförderten Wohnungsbaus im Stadtteil Reichelsdorf und bewertet, ob ein sozial ausgewogenes Gefüge gewährleistet ist.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Neue Perspektiven für Reichelsdorf
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 20.10.2025

Bericht

Im Antrag vom 20.10.2025 „Neue Perspektiven für Reichelsdorf“ thematisiert die CSU-Stadtratsfraktion den städtebaulichen Wandel in Reichelsdorf. Die verwaltungsintern, unter Beteiligung des Jugendamtes, des Stabs Wohnen und des Verkehrsplanungsamtes erarbeiteten Ergebnisse der im Rahmen des Antrags gestellten Prüfaufträge werden im Folgenden dargestellt.

Prüfauftrag
Die Verwaltung prüft, ob der Stadtteil Reichelsdorf angesichts des hohen Sanierungsbedarfs als Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen werden kann und in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Quartiersbüros ermöglicht werden kann.

Ergebnis
Förmliche und konzeptionelle Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB sind:

- Ableitung aus einem übergeordneten integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK). Für den Nürnberger Südwesten liegt bislang noch kein INSEK vor.
- Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB. Identifikation von Entwicklungschancen sowie Formulierung von Zielsetzungen.
- Festlegung eines Investitionsprogramms.
- Ausweisung als Sanierungssatzung für 15 Jahre und Aufnahme in ein Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung.
- Ausschreibung von Quartiersmanagement-Leistungen für 3-4 Jahre.

Ressourcenbedarf:

- Projektleitung beim Stadtplanungsamt (Stpl) (1 VK E12/A12).
- Ressourcen zur Umsetzung der investiven Baumaßnahmen insbesondere in den Planungs- und Baudienststellen sowie bei BGA/SE für die INSEK-Erstellung.
- Haushaltsmittel zur Finanzierung von INSEK, VU, Quartiersmanagement, Verfügungsfonds etc. in Höhe von ca. 1 Mio. Euro.

Zeitbedarf bis zur Ausweisung:

- INSEK + VU (inkl. Beteiligung): ca. 1,5 – 2 Jahre, Gebietsausweisung im Anschluss.

Umsetzungsperspektive:

- Kurzfristig mit bestehendem Personal nicht zusätzlich umsetzbar (interne Neupriorisierung und Umschichtung wäre erforderlich).
- Personelle Spielräume bei Stpl ab ca. 2031 vorhanden; diese sind bereits für andere Bereiche vorgemerkt (z.B. Gostenhof Ost / Tafelhof, Lichtenreuth / Hasenbuck).
- Eine Gebietsausweisung ist frühestens ab ca. 2033 realistisch.

Empfehlung:

- Derzeit keine Einleitung eines Verfahrens.
- Entwicklungen in Reichelsdorf weiter beobachten.
- Erneute Prüfung ab ca. 2031 inkl. Klärung von Priorität und Ressourcen.

Prüfauftrag
Die Verwaltung prüft, welche Angebote für Jugendliche im Stadtteil bestehen und ob ein geeigneter Standort für einen Jugend- oder Freizeitplatz geschaffen werden kann.

Ergebnis
Laut Jugendhilfeplanung weist der Planungsbereich (PB) 36 (Reichelsdorf) mit einem Spielflächenfehlbedarf von 24.829,76 m² den Rang 16 von 61 der Dringlichkeitsstufen auf. Die Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen bis 2033 aus. Bei gleichbleibendem Bestand würde sich das Defizit perspektivisch auf 26.851,37 m² erhöhen. Im PB 36 befinden sich mit dem Spielhof Reichelsdorfer Schulgasse, der Aktionsfläche Walter-Flex-Straße sowie der Thomas-Kolb-Brücke drei Aktionsflächen für ältere Kinder und Jugendliche sowie das Kinder- und Jugendhaus Mosaik. Aus Sicht des Jugendamtes bestehen folgende Bedarfe:

- Es besteht ein Bedarf an Aktionsflächen mit dem Schwerpunkt Skaten im Südwesten. Neben klassischen Skateplätzen könnten auch Skate-Elemente im öffentlichen Raum berücksichtigt werden. Für Standortprüfungen kommen u. a. die Planungsbereiche 30 (Worzeldorf), 33 (Kornburg), 34 (Katzwang / Neukatzwang) oder 36 (Reichelsdorf) infrage.
- Flächen zur Errichtung eines Treffpunkts mit Ballspielangebot für ältere Kinder und Jugendliche v.a. südlich der Gredinger Straße / östlich der Bahnlinie sind im Planungsbereich 36 (Reichelsdorf) zu identifizieren.

In einem ersten Schritt sollten sämtliche städtischen Möglichkeiten und Potenzialflächen identifiziert werden. In Betracht kommen hierbei Flächen ab einer Größe von mindestens 500 m²; je nach geplanter Nutzung kommen Flächen bis zu 5.000 m² in Betracht. J und SÖR werden die benannten Flächen anschließend auf ihre Eignung prüfen.
Gegebenenfalls kann auch die Nutzung privater Grundstücke berücksichtigt werden, sofern diese über mittelfristig kündbare Pachtverhältnisse für ein Jugendangebot zur Verfügung gestellt werden können.

Prüfauftrag
Die Verwaltung nimmt Stellung zu den beschriebenen Problemen des unkontrollierten Parkens – insbesondere durch LKW, Anhänger und Firmen-Transporter – und stellt mögliche Lösungsansätze dar.

Ergebnis
Grundsätzlich gilt, dass auf den gewidmeten Ortsstraßen der Gemeingebrauch öffentlicher Verkehrsflächen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz gegeben ist. Demnach dürfen alle für den Verkehrsgebrauch zugelassenen, versicherten und versteuerten Kraftfahrzeuge auf den zu den Ortsstraßen gehörenden Parkflächen im Rahmen straßenverkehrsrechtlicher Regelungen geparkt werden. In allgemeinen und reinen Wohngebieten verbietet die Straßenverkehrsordnung das regelmäßige Parken von Kfz mit einer zulässigen Gesamtmasse ab 7,5 t nachts und an Sonn- und Feiertagen. Eine Beschilderung ist dafür weder geboten noch zulässig, da die Regelung überall im Gebiet und kraft Gesetzes gilt. Die Problematik des Lkw-Parkens ist stadtweit anzutreffen. Seitens der Stadt Nürnberg wird seit Jahren der Ansatz verfolgt, die Gewichtsgrenze von 7,5 t auf 3,5 t zu reduzieren. Damit würden viele Kleintransporter („Sprinter“) vom regelmäßigen Parken in Wohngebieten ausgeschlossen. Nachdem diese Fahrzeuge oftmals von Kurier-, Express- und Paket- (KEP) Diensten und Handwerksbetrieben genutzt werden, die ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gestatten, ihr Fahrzeug abends und am Wochenende mit nach Hause zu nehmen, gab es seitens der Bayer. Staatsregierung für

eine Änderung der StVO keine Unterstützung. Beschilderungen helfen nur dort, wo punktuell besondere Gefahrenlagen durch geparkte Transporter bestehen.

Die Überwachung dieser Regelung erfolgt durch die Bayerische Polizei; diese konzentriert sich jedoch auf polizeiliche Maßnahmen der Gefahrenabwehr, z. B. bei unzulässig verparkten Feuerwehrzufahrten. Der Einsatz des von der Stadt Nürnberg mit der Überwachung des ruhenden Verkehrs beauftragten Zweckverbands kommunale Verkehrsüberwachung würde aufgrund der örtlichen Situation (weitläufige Wohngebiete, wenige „Hotspots“) in ineffizienter Weise Kräfte binden, die andernorts dringend benötigt werden, z.B. in der Altstadt. Zu beachten ist auch, dass Neuregelungen des ruhenden Verkehrs in Reichelsdorf in erster Linie die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils betreffen. Nennenswerter gebietsfremder ruhender Verkehr, wie etwa in Maiach (aufgrund des benachbarten Hafens) ist aus Reichelsdorf nicht bekannt.

Prüfauftrag
Die Verwaltung berichtet über die Vergabe und Belegung des geförderten Wohnungsbaus im Stadtteil Reichelsdorf und bewertet, ob ein sozial ausgewogenes Gefüge gewährleistet ist.

Ergebnis
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 weniger als 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 Stadtteil. Dies unterstützt die soziale Durchmischung und leistet einen Beitrag zur Stabilisierung eines sozial ausgewogenen Gefüges in Reichelsdorf.

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.

Berichtsvorlage
3. BM/004/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.07.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:
Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Bericht:

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2025, die vom Institut Quaestio- Forschung & Beratung GmbH in Zusammenarbeit mit einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter Federführung des Stabs Wohnen erarbeitet wurde, erscheint in diesem Jahr bereits zum sechsten Mal. Der Bericht bildet eine fundierte Datengrundlage für die städtische Wohnungspolitik und bietet zugleich den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarkts eine objektive Basis für Planungs- und Entscheidungsprozesse. Durch die kontinuierliche Fortschreibung seit 2016 lassen sich Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig erkennen und entsprechende Maßnahmen ableiten.

Die aktuelle Ausgabe enthält eine aktualisierte Wohnbedarfsprognose, die das wohnungspolitische Ziel von jährlich 2.000 neuen Wohnungen bestätigt. Das Kapitel "Attraktives und innovatives Wohnungsangebot" wurde neu konzipiert und um Auswertungen des Zensus 2022 zum Wohnungsbestand- und leerstand ergänzt. Darüber hinaus veranschaulichen erstmalig beispielhafte Wohnbauvorhaben die praktische Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente aus dem Handlungsprogramm Wohnen. Vorgestellt werden die unterschiedlichen Dialogformate des Stabs Wohnen, die in den Jahren 2024 und 2025 durchgeführt wurden.

Wichtige Erkenntnisse liefert ergänzend dazu das Wohnungsmarkbarometer, eine mittlerweile regelmäßig durchgeführte Befragung der Nürnberger Wohnungsmarktakteure und damit ein weiteres wirksames Kommunikationsmittel.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Sachverhalt

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2025 erscheint bereits zum sechsten Mal und bildet die zentrale Grundlage für die kontinuierliche Beobachtung des Nürnberger Wohnungsmarkts. Sie wurde erneut vom Institut Quaestio - Forschung & Beratung GmbH gemeinsam mit einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter Federführung des Stabs Wohnen erarbeitet. Colin Beyer von Quaestio stellt die Ergebnisse in der Sitzung vor, die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst. Details und Einzelauswertungen können dem Bericht entnommen werden.

Die wohnungspolitischen Leitziele des am 28.04.2016 vom Stadtplanungsausschuss beschlossenen Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ bilden weiterhin den strategischen Orientierungsrahmen der Nürnberger Wohnungspolitik. In der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung wurden diese Leitziele erneut vertieft analysiert und durch zusätzliche Daten ergänzt. Der Bericht zeigt auf, in welchen Bereichen Fortschritte erzielt werden konnten und wo weiterhin besonderer Handlungsbedarf besteht.

Besondere Schwerpunkte der Wohnungsmarktbeobachtung 2025 sind die aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose und Aussagen zum qualitativen Wohnungsbedarf. Neu konzipiert wurde zudem der Themenbereich „Attraktives und innovatives Wohnungsangebot“, der unter anderem Auswertungen des Zensus 2022 zum Wohnungsbestand sowie innovative Wohnungsbauprojekten in Nürnberg umfasst. Ergänzt wird der Bericht durch die Darstellung der Veranstaltungen und Dialogformate des Stabs Wohnen im Themenbereich „Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren“.

1. Mehr Wohnungen für Nürnberg

Wohnungsbedarfsprognose bestätigt Ziel von 2.000 Wohnungen pro Jahr

Die aktuelle städtische Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum bis 2033 aus. Erstmals seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 wurde wieder eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und veränderter Haushaltsstrukturen zeigen die Analysen insbesondere bis 2029 weiterhin einen hohen Wohnraumbedarf auf. Vor diesem Hintergrund wird an dem wohnungspolitischen Ziel festgehalten, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen.

Qualitativer Wohnungsbedarf - Familien wandern weiterhin ins Umland ab

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers zeigen, dass Nürnberg nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern vor allem einen ausgewogenen Wohnungsmix benötigt. Nicht allein die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen ist entscheidend, sondern auch deren Struktur, Größe und Ausstattungsqualität. Neben kleinen und mittleren Wohnungen für die wachsende Zahl an Einpersonenhaushalte werden insbesondere größere, familiengeeignete Wohnungen, gefolgt von Wohnraum für Studierende und Auszubildende sowie seniorengerechte beziehungsweise barrierefreie Wohnungen erforderlich, deren Wohnungsnachfrage vor allem auch künftig an Bedeutung gewinnen wird.

Während Nürnberg insgesamt Wanderungsgewinne verzeichnet, bestehen nach wie vor deutliche Wanderungsverluste gegenüber dem unmittelbaren Umland. Hiervon sind insbesondere Familienhaushalte betroffen, die in Nürnberg kein passendes Wohnungsangebot finden, das ihren Flächenbedarfen und Einkommensmöglichkeiten entspricht.

Wohnungsbautätigkeit bleibt hinter dem erforderlichen Umfang zurück
Trotz teilweise hoher Genehmigungszahlen konnte das wohnungspolitische Ziel von rund 2.000 neu errichteten Wohnungen pro Jahr bislang nur im Jahr 2023 erreicht werden. Im Jahr 2024 lag die Zahl der Wohnungsfertigstellungen mit knapp 1.500 Wohnungen wieder deutlich darunter. Auch im langjährigen Mittel wurden jährlich lediglich rund 1.000 bis 1.500 wohnungsmarktrelevante Wohnungen fertiggestellt.

Wohnraumbedarf bleibt hoch – Herausforderung liegt zunehmend in der Umsetzung
Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, dass im Stadtgebiet rechnerisch grundsätzlich ausreichende Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind. Die zentrale Herausforderung liegt mittlerweile jedoch weniger in der Flächenverfügbarkeit als vielmehr in der wirtschaftlichen Realisierbarkeit von Wohnbauprojekten. Hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten und schwierige Marktbedingungen erschweren derzeit die Umsetzung vieler Vorhaben.

Gleichzeitig führen unzureichende Fertigstellungen, ein wachsender Bauüberhang sowie eine geringe Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne zu einer anhaltenden Anspannung des Wohnungsmarktes. Entscheidend wird daher sein, die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern, weiterzuentwickeln und tatsächlich zur Umsetzung zu bringen. Die Entwicklungen verdeutlichen, dass ausgewiesene Flächenpotenziale nicht automatisch zu Wohnungsfertigstellungen führen und weiterhin erhebliche Anstrengungen erforderlich sind, um die notwendigen Neubauzahlen langfristig zu sichern.

2. Attraktives und innovatives Wohnungsangebot

Der Nürnberger Wohnungsbestand
Der Wohnungsbestand in Nürnberg bildet die zentrale Angebotsbasis des Wohnungsmarktes und prägt maßgeblich die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Zum Stichtag 31.12.2024 umfasste der Wohnungsbestand rund 300.000 Wohneinheiten. Die Auswertungen zeigen, dass der Nürnberger Wohnungsbestand deutlich durch den Mehrfamilienhausbau geprägt ist. Gleichzeitig verfügt ein Großteil der Wohnungen (knapp 60 %) über drei oder vier Wohnräume. Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 verdeutlichen zudem, dass die Eigentümerstruktur des Nürnberger Mietwohnungsbestands durch einen hohen Anteil privater Eigentümer geprägt ist: Rund 59 % der Mietwohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. Gleichzeitig ist der Nürnberger Wohnungsmarkt durch ein gemeinwohlorientiertes Segment geprägt, auf das rund ein Fünftel aller Mietwohnungen entfällt.

Wohnungsleerstand weiterhin auf niedrigem Niveau
Die Analyse der Leerstands zeigt, dass der kurzfristige Wohnungsleerstand in Nürnberg weiterhin deutlich unter der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve liegt. Dies bestätigt die anhaltende Angebotsknappheit. Gleichzeitig ist langfristiger Leerstand nach der Fremdenbeherbergung der zweithäufigste Grund für eine Zweckentfremdung von Wohnraum. Maßnahmen gegen regelwidrigen Leerstand tragen dazu bei, dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnraum wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Zweckentfremdungsverbotssatzung leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

Beispielhafte Wohnbauprojekte zeigen neue Wege auf
Ergänzt wird der Bericht durch Projektsteckbriefe innovativer Wohnbauprojekte in Nürnberg, die exemplarisch aufzeigen, wie qualitative wohnungspolitische Ziele vor Ort umgesetzt werden können. Den Projekten Regensburger Viertel, Reinerzer Straße und Heinrich-Held-Straße ist gemeinsam, dass sie über die reine Schaffung von Wohnraum hinausgehen und Impulse für eine zukunftsfähige Wohnungsentwicklung in Nürnberg setzen.

3. Bezahlbares Wohnen

Schwierige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau
Die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin in einer angespannten Situation. Hohe Baukosten, Fachkräftemangel und veränderte Finanzierungsbedingungen führen zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und verzögern die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Zwar hat sich die Dynamik der Baukostensteigerungen zuletzt abgeschwächt, das weiterhin hohe Kostenniveau erschwert jedoch insbesondere den freifinanzierten Wohnungsbau erheblich.

Bezahlbares Wohnen bleibt eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung
Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat sich im aktuellen Berichtszeitraum leicht stabilisiert, ohne dass von einer Entspannung des Wohnungsmarktes gesprochen werden kann. Während im Boden- und Immobilienmarkt spürbare Preisrückgänge und eine deutlich geringere Marktaktivität zu beobachten sind, steigen die Mietpreise sowohl im Neubau als auch im Bestand weiter an. Seit der letzten Wohnungsmarktbeobachtung mit Datenstand 2022 erhöhten sich die Angebotsmieten in beiden Segmenten um knapp 1 €/m² und liegen inzwischen bei rund 11,60 €/m² im Bestand beziehungsweise 15 €/m² im Neubau. Das Mietangebot hat sich insgesamt deutlich in höhere Preissegmente verschoben und preisgünstige Angebotsmieten machen nur noch einen geringen Anteil des Marktes aus. Während im Zeitraum 2015/2016 noch über 80 % der Angebotsmieten für Bestandswohnungen unterhalb von 10 €/m² lagen, traf dies im Zeitraum 2023/2024 nur noch auf weniger als ein Viertel der Angebote (23 %) zu.

Wohneigentum bleibt für viele Haushalte kaum erreichbar
Der Erwerb von Wohneigentum ist für breite Bevölkerungsschichten nur eingeschränkt realisierbar. Der Kreis der Haushalte, für die Wohneigentum erreichbar ist, hat sich in den vergangenen Jahren weiter verengt. Für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen ist insbesondere der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern kaum finanzierbar. Selbst für Haushalte mit höheren Einkommen ist der Eigentumserwerb mit deutlich höheren finanziellen Belastungen verbunden als noch vor wenigen Jahren.

Familiengeeigneter Wohnraum bleibt knapp
Familiengeeignete Wohnungen bleiben sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment knapp. Insbesondere im Mietsegment verstärkt das geringe Angebot die Preisdynamik zusätzlich. Trotz leicht rückläufiger Kaufpreise und gestiegener Einkommen bleibt die Wohnkostenbelastung vieler Haushalte hoch – insbesondere bei einem Wohnungswechsel. Für die Finanzierung einer Neubau-Eigentumswohnung müsste eine vierköpfige Familie der Einkommensgrenze Mitte + rund 50 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufbringen, bei einer Bestandswohnung knapp 40 %.

Geförderter Wohnungsbau gewinnt weiter an Bedeutung
Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bleibt für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Nürnberg von zentraler Bedeutung. Im Jahr 2024 umfasste dieser rund 18.000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2033 reduziert sich der Bestand ohne zusätzliche Neubauaktivitäten rechnerisch auf rund 15.900 Wohnungen, bis 2044 sogar auf nur noch rund 13.100 Wohnungen. Die Ergebnisse verdeutlichen die zunehmende Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus sowie zusätzlicher Maßnahmen zur Sicherung bestehender Bindungen. Um den Wohnungsbestand langfristig zu stabilisieren und die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte zu sichern, sind weiterhin hohe Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau erforderlich. Positiv hervorzuheben ist zugleich der hohe Anteil geförderter Wohnungen an den Neubaufertigstellungen im Jahr 2024. Erstmals seit vielen Jahren konnten damit mehr geförderte Wohnungen neu geschaffen werden als gleichzeitig aus der Bindung fielen, sodass der Bestand nicht nur stabilisiert, sondern leicht ausgebaut werden konnte.

Geförderter Wohnungsbau als Stabilitätsfaktor
Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zeigen, dass freifinanzierter Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen vielfach nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar ist. Trotz einer Stabilisierung von Baupreisen und Zinsen auf hohem Niveau bewegen sich die Renditen weiterhin in einem engen Korridor. Der geförderte Wohnungsbau erweist sich demgegenüber deutlich wirtschaftlicher und ermöglicht in vielen Fällen erst die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Die hohe Nachfrage nach Fördermitteln unterstreicht diese Entwicklung. Neben seiner sozialpolitischen Funktion übernimmt der geförderte Wohnungsbau daher auch eine stabilisierende Rolle für die Bau- und Wohnungswirtschaft.

4.Quartiere als Wohnstandort stärken

Kleinräumige Auswertungen
Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs. Betrachtet werden unter anderem die Altersstruktur, Wanderungsbewegungen, der Wohnungsbestand, Baualtersklassen, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen einschließlich auslaufender Bindungen sowie die Entwicklung der Angebotsmieten.

Angebotsmieten
Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich in überdurchschnittlichen Wohnkosten wider. Vor allem die nördlich und östlich an die Altstadt angrenzenden Quartiere weisen hohe Miet- und Kaufpreise auf, während Teile der Südstadt weiterhin unter dem gesamtstädtischen Mietniveau liegen. Besonders hohe Angebotsmieten zeigen sich unter anderem in den Bezirken Altstadt St. Lorenz (12,30 €/m²), Altstadt St. Sebald, Maxfeld, St. Johannis, St. Jobst und Muggenhof. Gleichzeitig waren seit dem letzten Betrachtungszeitraum insbesondere in bereits hochpreisigen Quartieren erneut überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu beobachten, etwa in St. Lorenz, Maxfeld, St. Johannis, Tullnau und Veilhof. Die niedrigsten Angebotsmieten weisen dagegen die Bezirke Dianastraße (8,80 €/m²), Langwasser Südost und Gibitzenhof (je rund 10,00 €/m²) auf.

Wegzug von Familien
Wie bereits in der letzten Wohnungsmarktbeobachtung zeigt sich insbesondere in den Innenstadtquartieren eine überdurchschnittlich hohe Wegzugsintensität von Familien. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Schaffung attraktiver und familiengerechter Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung, um Familien langfristig in der Stadt zu halten.

Sozialräumliche Entwicklung
In einigen Innenstadtquartieren ist zwischen 2013/14 und 2023/24 ein überdurchschnittlicher Rückgang des Anteils der Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern zu beobachten. Gleichzeitig wurden dort teils überdurchschnittliche Mietsteigerungen verzeichnet. Allein auf Grundlage dieser Auswertungen kann allerdings ohne weitere Untersuchungen im Detail nicht auf Verdrängungseffekte geschlossen werden. Zudem zeigt die kurzfristigere Entwicklung, dass sich die langfristig beobachtbaren Trends in einzelnen Quartieren zuletzt abgeschwächt oder teilweise umgekehrt haben. Dies verdeutlicht die Bedeutung einer kontinuierlichen Beobachtung sozialer und wohnungsmarktbezogener Dynamiken auf Quartiersebene.

Geförderter Wohnungsbau
Auch der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verteilt sich räumlich sehr unterschiedlich. Während geförderter Wohnraum in überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren mit einem Anteil von lediglich 1,6 % nur eine geringe Rolle spielt, weisen die Großwohnsiedlungen traditionell einen deutlich höheren Anteil auf. Dort sind über 4.700 der rund 35.000 Wohnungen gebunden (nicht berücksichtigt die vertraglich mit der wbg vereinbarten Belegungsrechte), was einem Anteil von 21,8 % entspricht. Da dort bis 2045 voraussichtlich mehr als jede zweite gebundene Wohnung aus der

Bindung fallen wird, kommt dem Erhalt und der gezielten Ergänzung des geförderten Wohnungsbestands eine zentrale Bedeutung für die langfristige Stabilisierung dieser Quartiere zu. Neben der Schaffung neuen Wohnraums gewinnt die qualitative Weiterentwicklung bestehender Quartiere zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung sozialer Durchmischung, die Stabilisierung gewachsener Quartiersstrukturen sowie die bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Wohnungsangeboten und Infrastruktur.

5.Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Dialogformate gewinnen weiter an Bedeutung

In der aktuellen Ausgabe wird der kooperative Ansatz der Nürnberger Wohnungspolitik stärker als bisher dargestellt. Berücksichtigt werden unter anderem die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“, Gespräche zum Förderstopp sowie das Fachgespräch Wohnen. Die Ergebnisse unterstreichen die wachsende Bedeutung eines kontinuierlichen Austauschs zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes. Zugleich zeigt sich, dass wohnungspolitische Fragestellungen zunehmend themenübergreifend betrachtet werden müssen – etwa im Zusammenhang mit Fachkräftesicherung, sozialer Stabilität und der Entwicklung lebenswerter Quartiere.

Wohnungsmarktbarometer als wichtige qualitative Ergänzung

Das Wohnungsmarktbarometer ist seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung ein fester Bestandteil des Berichts. Die Befragung der Wohnungsmarktakteure durch den Stab Wohnen liefert wichtige Einschätzungen zur aktuellen Marktlage und ergänzt die statistisch-quantitativen Analysen um die Perspektive der Praxis. Die Ergebnisse verdeutlichen insbesondere den Handlungsbedarf bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben sowie bei der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Während sich die Einschätzungen zur Konjunktur- und Kapitalmarktentwicklung im Vergleich zu 2023 leicht verbessert haben, bleiben die hohen Baukosten der dominierende Hemmfaktor für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Der zeitweise geltende Förderstopp in Bayern spiegelt sich ebenfalls deutlich in der Befragung wider: 68 % der Befragten geben an, dass sich dieser direkt auf ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auswirkt. Gleichzeitig bewerten zahlreiche Akteure ihre aktuelle Geschäftslage trotz der schwierigen Rahmenbedingungen wieder etwas positiver als noch in den Vorjahren.

Fazit

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2025 zeigt mit der Beschleunigung der Umsetzung vorhandener Wohnbaupotenziale sowie der Schaffung eines ausgewogenen und bezahlbaren Wohnungsangebots die künftigen Schwerpunkte der städtischen Wohnungspolitik deutlich auf. Trotz grundsätzlich ausreichender Flächen bleiben hohe Baukosten und schwierige Rahmenbedingungen die zentrale Hürde, während Mieten weiter steigen und der Druck auf dem Wohnungsmarkt anhält.

Für die Zukunft wird daher entscheidend sein, Neubauprojekte konsequent zu realisieren, den geförderten Wohnungsbau zu stärken und die soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern, um Familien im Stadtgebiet zu halten und eine ausgewogene Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

NÜRNBERG

Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2025



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

E-Mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Redaktion und Gestaltung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold
Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Lisa Bergmann

Wissenschaftliche Bearbeitung:

Quaestio - Forschung & Beratung GmbH: Colin Beyer, Pablo Luneau, Felix Arnold

Mitarbeit in der AG Wohnungsmarktbeobachtung:

Stab Wohnen: Britta Walther, Andrea Patla, Lisa Bergmann
Amt für Existenzsicherung und soziale Integration: Alexandra Frank-Schinke
Amt für Geoinformation und Bodenordnung: Richard Pfaller
Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth: Thomas Nirschl
Stab Stadtentwicklung: Julia Rauh
Stadtplanungsamt: Julia Roggenkamp
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat: Thomas Winning

Bildnachweis:

Titelseite: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Vorwort: © Stadt Nürnberg/Christine Dierenbach

GESCHÄFTSBEREICH DES 3. BÜRGERMEISTERS
Stab Wohnen

Wohnungsmarktbeobachtung 2025

Datenstand: 31.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,



als neugewählter dritter Bürgermeister der Stadt Nürnberg freue ich mich sehr, die Themen Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung künftig verantworten und mitgestalten zu dürfen. Bezahlbarer Wohnraum, lebenswerte Quartiere und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung gehören zu den zentralen Zukunftsaufgaben unserer Stadt.

Die Wohnungsmarktbeobachtung ist seit 2016 ein wichtiges Instrument der Nürnberger Wohnungspolitik. Sie schafft Transparenz über Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und liefert eine wichtige Grundlage für fachliche Diskussionen und wohnungspolitische Entscheidungen. Eine Besonderheit des Berichts ist seine Gliederung entlang der fünf wohnungspolitischen Leitziele der Stadt Nürnberg. Dadurch können Entwicklungen im zeitlichen Verlauf eingeordnet, bewertet und wohnungspolitische Handlungsbedarfe frühzeitig identifiziert werden.

Der aktuelle Bericht zeigt: Der Nürnberger Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose bestätigt den weiterhin hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und bekräftigt das wohnungspolitische Ziel, jährlich rund 2.000 Wohnungen zu schaffen. Dabei gewinnt auch die qualitative Zusammensetzung des Wohnungsangebots zunehmend an Bedeutung – etwa mit Blick auf familiengerechte Wohnungen, Wohnraum für Auszubildende und Studierende sowie barrierearme Angebote. Der Blick in die Quartiere ermöglicht Wohnungsangebote und Infrastruktur bedarfsgerecht anzupassen und Veränderungen in der sozialen Durchmischung frühzeitig zu erkennen.

Gleichzeitig zeigt der Bericht, dass Nürnberg an vielfältigen Lösungen arbeitet. Projektsteckbriefe ausgewählter Wohnungsbauprojekte verdeutlichen, wie qualitative Maßnahmen und Instrumente aus dem Handlungsprogramm Wohnen in der Praxis umgesetzt werden und dass Innovation und Bezahlbarkeit gemeinsam gedacht werden können. Zugleich wurden zentrale Kapitel weiterentwickelt und um neue Auswertungen ergänzt – etwa zum Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand. Die Auswertungen zeigen zudem, dass der geförderte Wohnungsbau unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung von Projekten übernimmt. Ergänzend dazu wurde im Jahr 2025 mit dem preisgedämpften Wohnen ein weiteres Instrument entwickelt, um den Wohnungsbau auch unter schwierigen Rahmenbedingungen zu unterstützen.

Besonders wichtig ist der Dialog zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren. Hierzu wurden verschiedene Formate neu angestoßen bzw. fortgeführt, darunter die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“, das Wohnungsmarktbarometer sowie das Fachgespräch Wohnen.

Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt damit nicht nur die Herausforderungen des Nürnberger Wohnungsmarktes, sondern auch die vielfältigen Ansätze, mit denen die Stadt gemeinsam mit ihren Partnern an Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum arbeitet.

Mein herzlicher Dank gilt allen beteiligten Partnern, insbesondere dem Büro Quaestio – Forschung & Beratung GmbH, der N-ERGIE sowie den engagierten Kolleginnen und Kollegen der beteiligten Dienststellen der Stadt Nürnberg.

Ihr



Dr. Nasser Ahmed
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick 1
Wohnungsmarktbeobachtung und **wohnungspolitische Leitziele** 2
1 Mehr Wohnungen für Nürnberg 6
1.1 Wohnungsnachfrage 6
1.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 6
1.1.2 Quantitativer Wohnungsbedarf 10
1.1.3 Qualitativer Wohnungsbedarf 13
1.2 Wohnungsneubau 15
1.2.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit 15
1.2.2 Wohnbauflächenpotenziale 20
1.3 Zwischenfazit 23
2 Attraktives und innovatives Wohnungsangebot 24
2.1 Wohnungsbestand 24
2.1.1 Struktur des Wohnungsbestands 24
2.1.2 Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands (GWZ 2022) 28
2.1.3 Wohnungsleerstand 30
2.2 Innovative Wohnungsbauprojekte in Nürnberg 34
2.3 Zwischenfazit 42
3 Bezahlbares Wohnen 43
3.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt 43
3.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen 51
3.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand 57
3.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau 60
3.5 Zwischenfazit 63
4 Quartiere als Wohnstandorte stärken 64
4.1 Innenstadtquartiere 66
4.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand 72
4.3 Einfamilienhausquartiere 76
4.4 Großwohnsiedlungen 80
4.5 Zwischenfazit 82
5 Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren 84
5.1 Veranstaltungen und Dialogformate 2024/2025 84
5.2 Das Wohnungsmarktbarometer 86
5.3 Zwischenfazit 89
Anhang 91

Der Wohnungsmarkt auf einen Blick

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts	2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Bevölkerung mit Hauptwohnung	541.103	544.414	546.397	↗
Zahl der Haushalte	288.413	289.994	291.392	↗
Wanderungssaldo	+11.353	+4.389	+1.622	↘
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	318.346	318.779	321.536	↗
Pendlersaldo	+88.672	+87.865	+88.870	↗
Arbeitslosenquote	5,4%	5,9%	6,7%	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	52.768	54.607	55.885	↗
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.855	7.436	7.265	↘

Wohnungsangebot	2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Wohnungsmarktrelevanter Wohnungsbestand[1)]	296.895	299.365	296.430	[1)]
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.194	17.307	17.650	↗
Baufertigstellungen (Neubau)[1)]	1.594	2.023	1.497	↓
davon geförderte Mietwohnungen	379	389	630	↑
Baugenehmigungen (Neubau)[1)]	3.072	2.084	1.561	↓

Immobilienpreise und Mieten		2022	2023	2024	Trend (Vorjahr)
Mieten laut Mietenspiegel[2)]		9,18 €/m²	9,18 €/m²	9,65 €/m²	↗
Angebotsmieten[3)]	im Bestand	10,60 €/m²	11,00 €/m²	11,59 €/m²	↗
	im Neubau	14,00 €/m²	14,51 €/m²	14,98 €/m²	↗
Kaufpreise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften[4)]	im Bestand	580.000 €	490.000 €	460.000 €	↘
Kaufpreise für Eigentumswohnungen[4)]	im Bestand	3.760 €/m²	3.330 €/m²	3.380 €/m²	→
	im Neubau	6.010 €/m²	6.000 €/m²	6.090 €/m²	→

1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden. Rückgang in 2024 u.a. aufgrund von Datensatzbereinigung.
2) Der Mietenspiegel wird im zweijährigen Rhythmus erhoben. Der Wert für das Jahr 2023 wurde entsprechend bereits für das Jahr 2022 erhoben.
3) Median der Nettokaltmieten
4) Median der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht, zur besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht der Begriff "Kaufpreise" verwendet

Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; BayernLabo; Value AG; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Wohnungsmarktbeobachtung und wohnungspolitische Leitziele

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Nürnberg dient der kontinuierlichen Analyse und Bewertung der Entwicklungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Sie stellt eine wesentliche Grundlage für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik dar und schafft seit ihrem **erstmaligem Erscheinen 2016** Transparenz über Trends, Problemlagen und Handlungsbedarfe. Ziel ist es, die Wohnungsmarktsituation sachlich zu dokumentieren, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und auf dieser Basis geeignete Maßnahmen fortzuschreiben oder neu zu entwickeln.

Die Wohnungsmarktbeobachtung greift die im wohnungspolitischen Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025" formulierten **Leitziele** für die langfristige Entwicklung des Wohnens in Nürnberg auf, welche ihr auch als Gliederung dienen. Dies sind:

1. Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen - **Mehr Wohnungen für Nürnberg,**

2. Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und -sicherung,

3. Attraktives und innovatives Wohnungsangebot - Schaffung neuer Qualitäten,

4. Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte,

5. Mehr **Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren.**

Die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung ordnet die aktuellen Entwicklungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt in diese Leitziele ein und überprüft, in welchen Bereichen Fortschritte erzielt wurden und wo weiterhin besonderer Handlungsbedarf besteht.

Erstmals seit der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 wurde im Rahmen der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung wieder eine **Wohnungsbedarfsprognose** erstellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der veränderten Haushaltsstrukturen wird in Kapitel 1.1.2 der zukünftige quantitative Wohnraumbedarf analysiert und in Relation zu den bestehenden Wohnungsbaupotenzialen gesetzt.

Neu konzipiert wurde zudem der Themenbereich „Attraktives und innovatives Wohnungsangebot" (Kapitel 2). In diesem Kapitel werden – wie bisher – die Auswertungen zum Wohnungsbestand und zum Wohnungsleerstand fortgeführt und aktualisiert. Ergänzend konnten für diese Ausgabe erstmals detaillierte Ergebnisse aus dem **Zensus 2022** in die Analyse einbezogen werden, insbesondere zur Eigentümerstruktur und zum Leerstand.[1] Darüber hinaus enthält das Kapitel Beschreibungen und **Steckbriefe innovativer Wohnungsbauprojekte** in Nürnberg (Kapitel 2.2), die exemplarisch aufzeigen, wie qualitative wohnungspolitische Ziele in der Praxis umgesetzt werden.

[1] Beim Zensus 2022 handelt es sich um eine einmalige bundesweite Erhebung mit dem Stichtag 15.05.2022 und damit um einen rund 2,5 Jahre vor dem Berichtsstichtag (31.12.2024) liegenden Datenstand. Verwendet wurden daher ausschließlich Auswertungen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), deren Aussagekraft aufgrund der langfristigen Veränderungsdynamik des Wohnungsbestands nur geringfügig eingeschränkt ist.

Abbildung 1: Übersicht über die 87 statistischen Bezirke Nürnbergs



Nr	Name	Nr	Name	Nr	Name	Nr	Name
01	Altstadt, St. Lorenz	23	Sandberg	45	Gartenstadt	74	Thon
02	Marienvorstadt	24	Bielingplatz	46	Werderau	75	Almoshof
03	Tafelhof	25	Uhlandstraße	47	Maiach	76	Kraftshof
04	Gostenhof	26	Maxfeld	48	Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	77	Neunhof
05	Himpfelshof	27	Veilhof			78	Boxdorf
06	Altstadt, St. Sebald	28	Tullnau	49	Kornburg, Worzeldorf	79	Großgründlach
07	St.Johannis	29	Gleißhammer	50	Hohe Marter	80	Schleifweg
08	Pirckheimer Straße	30	Dutzendteich	51	Röthenbach West	81	Schoppershof
09	Wöhrd	31	Rangierbahnhof-Siedlung	52	Röthenbach Ost	82	Schafhof
10	Ludwigsfeld	32	Langwasser Nordwest	53	Eibach	83	Marienberg
11	Glockenhof	33	Langwasser Nordost	54	Reichelsdorf	84	Ziegelstein
12	Guntherstraße	34	Beuthener Straße	55	Krottenbach, Mühlhof	85	Mooshof
13	Galgenhof	35	Altenfurt Nord	60	Großreuth b. Schweinau	86	Buchenbühl
14	Hummelstein	36	Langwasser Südost	61	Gebersdorf	87	Flughafen
15	Gugelstraße	37	Langwasser Südwest	62	Gaismannshof	90	St. Jobst
16	Steinbühl	38	Altenfurt, Moorenbrunn	63	Höfen	91	Erlenstegen
17	Gibitzenhof	39	GewerbeparkFeucht	64	Eberhardshof	92	Mögeldorf
18	Sandreuth	40	Hasenbuck	65	Muggenhof	93	Schmausenbuckstraße
19	Schweinau	41	Rangierbahnhof	70	Westfriedhof	94	Laufamholz
20	St. Leonhard	42	Katzwanger Straße	71	Schniegling	95	Zerzabelshof
21	Sündersbühl	43	Dianastraße	72	Wetzendorf	96	Fischbach
22	Bärenschanze	44	Trierer Straße	73	Buch	97	Brunn

Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

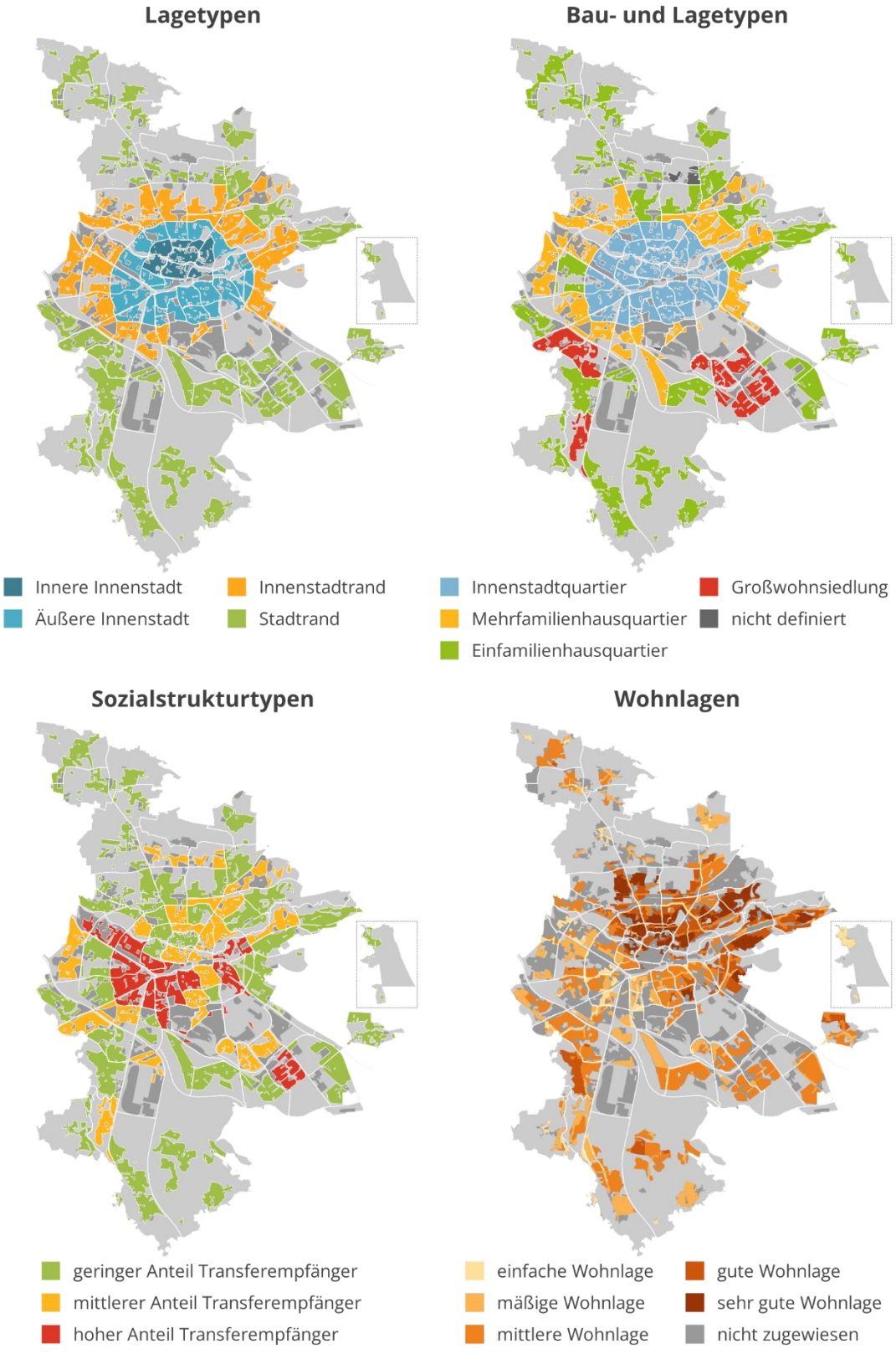
Der Themenbereich „Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren“ wurde ebenfalls erweitert (Kapitel 5). Neben dem Wohnungsmarktbarometer, das weiterhin eine wichtige Einschätzung der Marktlage aus Sicht der Akteure liefert, werden nun auch die **Beteiligungs- und Dialogformate** dargestellt, die der Stab Wohnen in den vergangenen Jahren mit Wohnungsmarktakteuren durchgeführt hat. Damit wird der kooperative Ansatz der Nürnberger Wohnungspolitik stärker als bisher dokumentiert.

Zahlreiche Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgen kleinräumig auf Ebene der 87 statistischen Bezirke Nürnbergs (siehe Abbildung 1, Seite 4). Auf dieser Ebene liegen jedoch nicht für alle Indikatoren ausreichend Informationen vor. Zudem fällt in der Vielzahl der einzelnen Bezirke die Identifizierung von allgemeinen Trends schwer. Aus diesen Gründen werden für einige Auswertungen die statistischen Bezirke zu Typen zusammengefasst. Die nebenstehende Abbildung 2 zeigt die Zuordnung der **Bezirke zu folgenden Typen**:

- In einer rein lagebezogenen Typisierung werden die statistischen Bezirke der „Inneren Innenstadt“, der „Äußeren Innenstadt“, dem „Innenstadtrand“ oder dem „Stadtrand“ zugeordnet. Diese Einteilung entspricht der Systematik der innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Zu geringfügig anderen räumlichen Ergebnissen führt die zweite Typisierung, die zusätzlich zur Lage noch die baustrukturellen Unterschiede berücksichtigt. Folgende Typen werden dabei gebildet: „Innenstadtquartiere“, „Einfamilienhausquartiere“, „Mehrfamilienhausquartiere“ und „Großwohnsiedlungen“.
- Die dritte Typisierung befasst sich mit den sozialstrukturellen Unterschieden zwischen den statistischen Bezirken. Da keine verlässlichen anderen Daten zum sozio-ökonomischen Status verfügbar sind, wird hier die Transferabhängigkeit als der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII bezogen auf alle Einwohner des statistischen Bezirks herangezogen. Bei einem Anteil von weniger als 8 % wird der Anteil der Transferempfänger (TE) als gering klassifiziert. Ab einem Anteil von 15 % wird er als hoch klassifiziert.
- Als weitere Auswertungsebene werden die Wohnlagenklassen herangezogen. Diese werden auf Grundlage der Kaufpreise vom Gutachterausschuss erstellt und sind unterhalb der Ebene der statistischen Bezirke in kleinere Raumeinheiten eingeteilt. Bei Indikatoren, für welche die Daten auch auf dieser Ebene vorliegen, werden die Auswertungen für diese kleineren Raumabgrenzungen vorgenommen. In den anderen Fällen werden die statistischen Bezirke der Wohnlage zugeordnet, in welcher sich der größte Anteil des Bezirks befindet.

Die Wohnungsmarktbeobachtung versteht sich als fortlaufender Prozess. Sie verbindet quantitative Analysen mit qualitativen Einschätzungen der Marktakteure und stellt damit eine zentrale Grundlage für eine vorausschauende und anpassungsfähige Wohnungspolitik dar. Angesichts der weiterhin angespannten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt kommt einer differenzierten und kontinuierlichen Beobachtung besondere Bedeutung zu, um auf veränderte Entwicklungen angemessen reagieren zu können.

Abbildung 2: Typisierung der statistischen Bezirke



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Statistik der Agentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg.

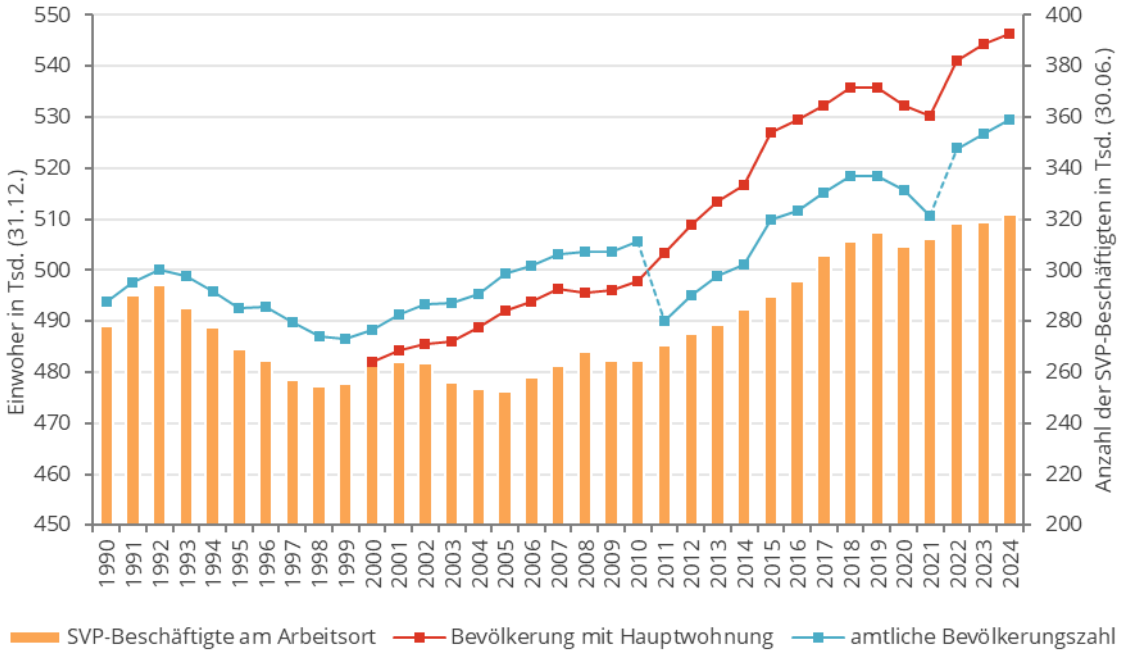
1 Mehr Wohnungen für Nürnberg

1.1 Wohnungsnachfrage

1.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

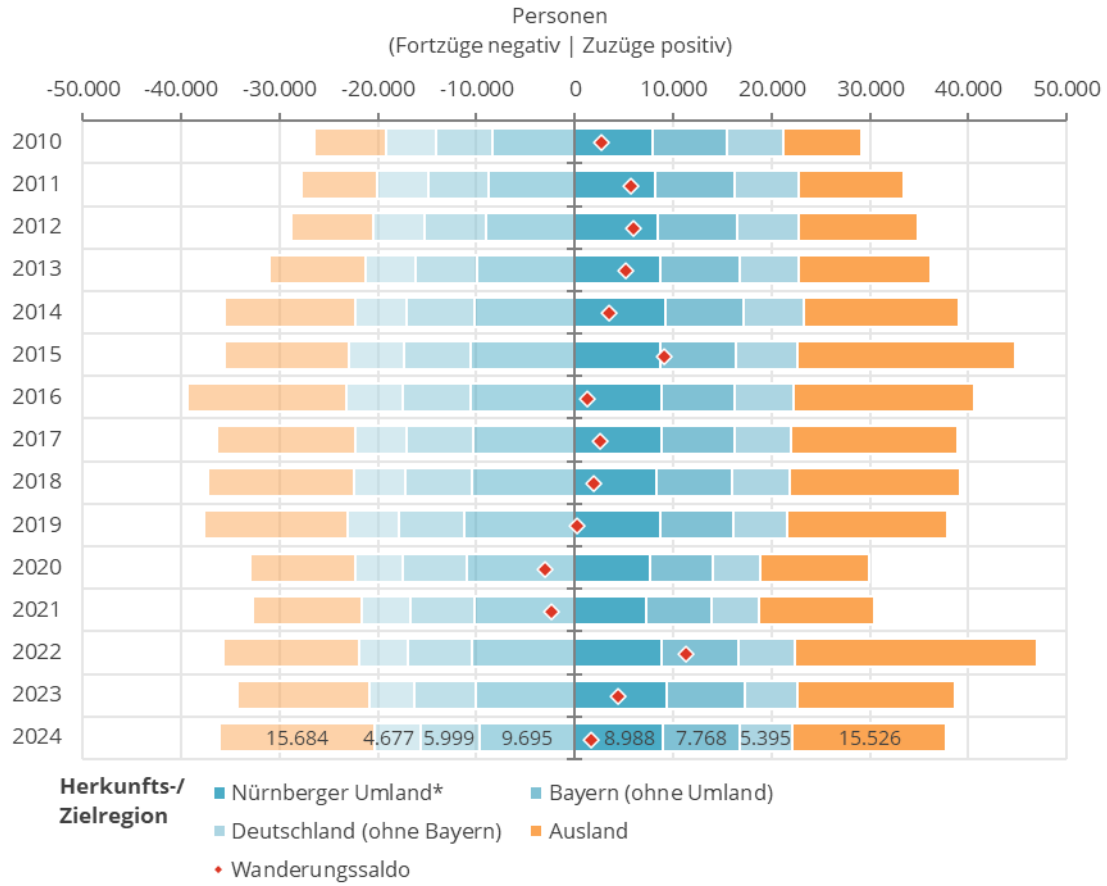
Die **Bevölkerungsentwicklung** Nürnbergs ist seit mehr als zwei Jahrzehnten von Wachstum geprägt. Dieses Wachstum basiert nahezu ausschließlich auf Wanderungsgewinnen, während die natürliche Bevölkerungsbewegung – Geburten und Sterbefälle – nur einen untergeordneten Einfluss auf die Gesamtentwicklung hat. Parallel zum Bevölkerungswachstum ist auch die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort kontinuierlich gestiegen, was die anhaltende wirtschaftliche Attraktivität Nürnbergs unterstreicht.

Abbildung 3: Bevölkerungsstand und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Nürnberg



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik der Agentur für Arbeit
Hinweis: Basis der amtlichen Bevölkerungszahl sind die bis dahin zuletzt durchgeführte Zensus-Erhebungen. Im abgebildeten Zeitraum sind dies die Volkszählung 1987, der Zensus 2011 und der Zensus 2022. Bei der Zensus-Erhebung 2011 wich die erfasste Bevölkerungszahl um ca. 20.000 Personen von der in den Jahren zuvor verwendeten Fortschreibung der Volkszählung 1987 ab. Der Wachstumstrend der Nürnberger Einwohnerzahl blieb davon unberührt. In 2019 und 2020 wurde der Bevölkerungsrückgang nicht unwesentlich durch Registerbereinigungen verstärkt. Seit 2022 begründet sich die amtliche Bevölkerungsstatistik auf die Ergebnisse der Zensus-Erhebung 2022.

Abbildung 4: Migration von und nach Nürnberg nach Herkunfts- und Zielregion

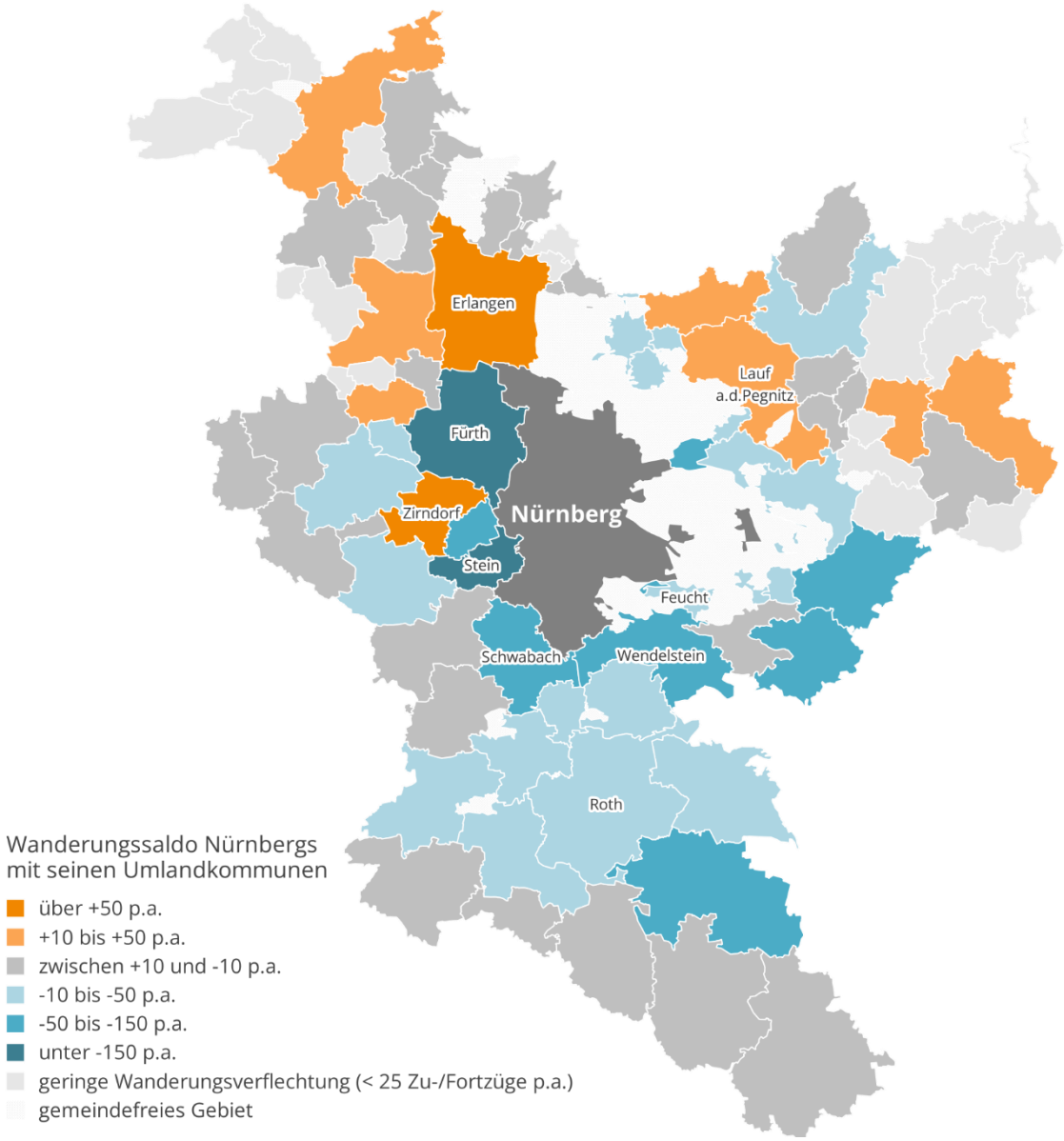


* Als Nürnberger Umland ist hier und im Folgenden die Planungsregion Nürnberg abgegrenzt (Städte Nürnberg, Erlangen, Fürth und Schwabach, sowie Landkreise Erlangen-Höchstadt, Fürth, Nürnberger Land und Roth).
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Nach den außergewöhnlichen Jahren der Corona-Pandemie, die zeitweise zu einer Abschwächung der Zuzugsdynamik geführt hatten, setzte sich der **Wachstumstrend** zuletzt wieder deutlich fort. Insbesondere die seit 2022 zu beobachtenden Fluchtbewegungen infolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine haben die Bevölkerungszahl Nürnbergs innerhalb kurzer Zeit spürbar erhöht. Nürnberg erreichte dadurch bereits vorzeitig Bevölkerungsstände, die in früheren Prognosen erst für spätere Jahre erwartet worden waren.

Die **Wanderungsbewegungen** zeigen weiterhin ein differenziertes Bild. Während Nürnberg insgesamt Wanderungsgewinne verzeichnet, bestehen nach wie vor deutliche Wanderungsverluste gegenüber dem unmittelbaren Umland. Diese betreffen insbesondere Familienhaushalte, die in der Stadt kein adäquates Wohnungsangebot finden, das ihren Flächenbedarfen und Einkommensmöglichkeiten entspricht. Das Nürnberger Umland übernimmt damit weiterhin eine Entlastungsfunktion für den angespannten städtischen Wohnungsmarkt. Gleichzeitig verdeutlicht diese Entwicklung, dass ein Teil der potenziellen Wohnungsnachfrage für Nürnberg aufgrund fehlender passender Angebote insbesondere für Familien räumlich verlagert wird.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtung von und nach Nürnberg 2023/2024



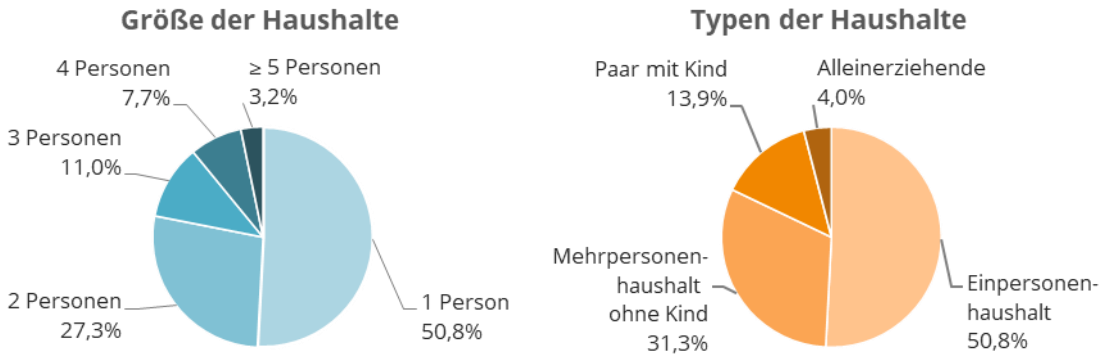
Top 10 Gemeinden mit der stärksten Wanderungsverflechtung mit Nürnberg

		durchschnittliche Wanderungsbewegungen p.a.			Wanderungssaldo
		insgesamt	davon Zuzüge	davon Fortzüge	
1	Fürth	4.863	2.347	2.516	-169
2	Erlangen	2.249	1.316	933	+383
3	Schwabach	1.208	550	658	-108
4	Zirndorf	1.114	734	380	+354
5	Stein	918	297	621	-324
6	Oberasbach	546	223	323	-100
7	Lauf a.d.Pegnitz	541	279	262	+17
8	Wendelstein	525	205	320	-115
9	Feucht	432	206	226	-20
10	Roth	419	199	220	-21

Darstellung: Quaestio; Geometrie: GeoBasis-DE / BKG (2024); Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Die **Haushaltsstruktur** stellt einen zentralen Einflussfaktor für die Wohnungsnachfrage dar. In Nürnberg ist diese durch einen hohen Anteil kleiner Haushalte geprägt (siehe Abbildung 6). Rund die Hälfte aller Haushalte sind – für eine Großstadt typisch – Einpersonenhaushalte, während Haushalte mit zwei Personen etwas mehr als ein Viertel ausmachen. Haushalte mit 3 und mehr Personen machen insgesamt weniger als ein Viertel aller Haushalte aus. Dieser **Schwerpunkt auf kleine Haushalte** spiegelt sich auch in den Haushaltstypen wider. Nur knapp 18 % der Haushalte sind Familien mit Kindern unter 18 Jahren. Innerhalb dieser Gruppe kommt Alleinerziehendenhaushalten eine besondere Bedeutung zu, da sie häufig mit spezifischen Anforderungen an Lage, Wohnungsgröße und Wohnkosten konfrontiert sind. Die Haushaltsstruktur weist zudem **ausgeprägte kleinräumige Unterschiede** auf und steht in engem Zusammenhang mit der jeweiligen Angebotsstruktur im Wohnungsbestand. Während kleinere Haushalte vor allem in innerstädtischen Quartieren konzentriert sind, finden sich Haushalte mit Kindern überwiegend in randstädtischen Lagen oder im Umland (siehe hierzu die entsprechende Kartendarstellung im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung). Diese räumliche Verteilung verdeutlicht, dass insbesondere im innerstädtischen Bereich ein Mangel an familiengeeigneten Wohnungen besteht und ein Teil der Nachfrage entsprechend räumlich ausweicht.

Abbildung 6: Struktur der Nürnberger Haushalte 2024



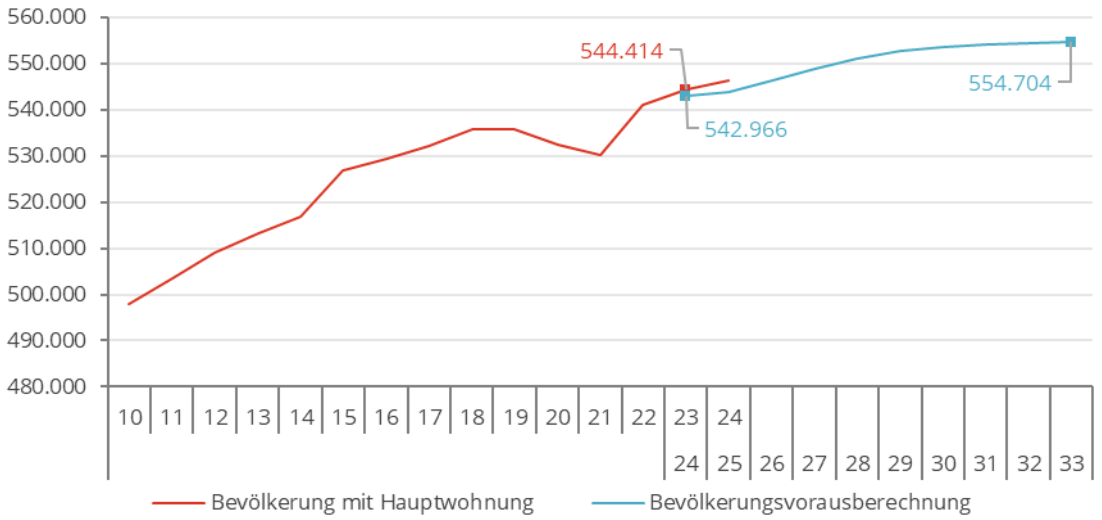
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

1.1.2 Quantitativer Wohnungsbedarf

Der **zukünftige Wohnraumbedarf** in Nürnberg ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsstruktur und der Dynamik des Wohnungsbestands. Die aktuelle städtische Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl Nürnbergs **von 2024 bis 2033 um rund 12.000 Personen anwachsen** und damit knapp 555.000 Einwohner erreichen wird. Dieses prognostizierte Wachstum basiert im Wesentlichen auf Wanderungsgewinnen und verdeutlicht, dass auch mittelfristig von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist. Gleichzeitig zeigen die Erfahrungen der vergangenen Jahre, dass tatsächliche Bevölkerungsentwicklungen infolge unerwarteter exogener Ereignisse kurzfristig deutlich von prognostizierten Pfaden abweichen können.

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose kann die Entwicklung der Haushaltszahlen abgeleitet werden. Mit Blick auf eine quantitative Ableitung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Nürnberg ist dies die Grundlage für die **demographiebedingte Wohnungsnachfrage** (blaue Linie in Abbildung 8). Die **Prognose der Haushaltszahlen** weist für Nürnberg einen Anstieg von 6.740 Haushalten von 2024 bis 2033 aus (+2,3 %) und fällt damit verhältnismäßig etwas stärker aus als das reine Bevölkerungswachstum (+2,1 %). Maßgeblich hierfür ist der langfristige Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, der sich in einem hohen und weiter wachsenden Anteil von Einpersonenhaushalten sowie einem Rückgang größerer Haushalte widerspiegelt. Auch der Zuzug junger Erwachsener trägt zu dieser Entwicklung bei. Der aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultierende zusätzliche Bedarf von **6.900 Wohnungen wird als Zusatzbedarf** bezeichnet und ist in der Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) entsprechend ausgewiesen. [2]

Abbildung 7: Bevölkerungsprognose



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Die Differenz zwischen der Bevölkerung mit Hauptwohnung (31.12.2023) und der Bevölkerung, die der Vorausberechnung zugrunde liegt (01.01.2024), ergibt sich aus der Zahl der Schutzsuchenden an großen Adressen (50 Personen und mehr), die aufgrund ihrer besonderen Struktur nicht in die Vorausberechnung einfließen.

[2] Im Jahr 2024 kamen auf den erfassten Wohnungsbestand von 300.080 Wohnungen 293.100 rechnerisch ermittelte Haushalte. Da die Zahl der Haushalte keine im Meldewesen erfasste Größe, sondern das Produkt einer Haushaltegenerierung (über Informationen aus dem Melderegister) darstellt, wurde zur Berechnung des demographiebedingten Zusatzbedarfs an Wohnungen, die Zahl der zusätzlichen Haushalte (6.740) in dem Verhältnis Haushaltszahl zu Wohnungsbestand (Faktor 1,024) in Wohnungen (6.900) umgerechnet.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit im Zeitraum seit der letzten Wohnungsbedarfsermittlung in Nürnberg

		Bevölkerung	Neubau (Wohneinheiten)
Berechnete Werte / Prognose	2019-2024	10.910	11.750
Tatsächliche Werte	2019-2024	10.651	9.329
Differenz (Nachholbedarf)		259	2.421

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

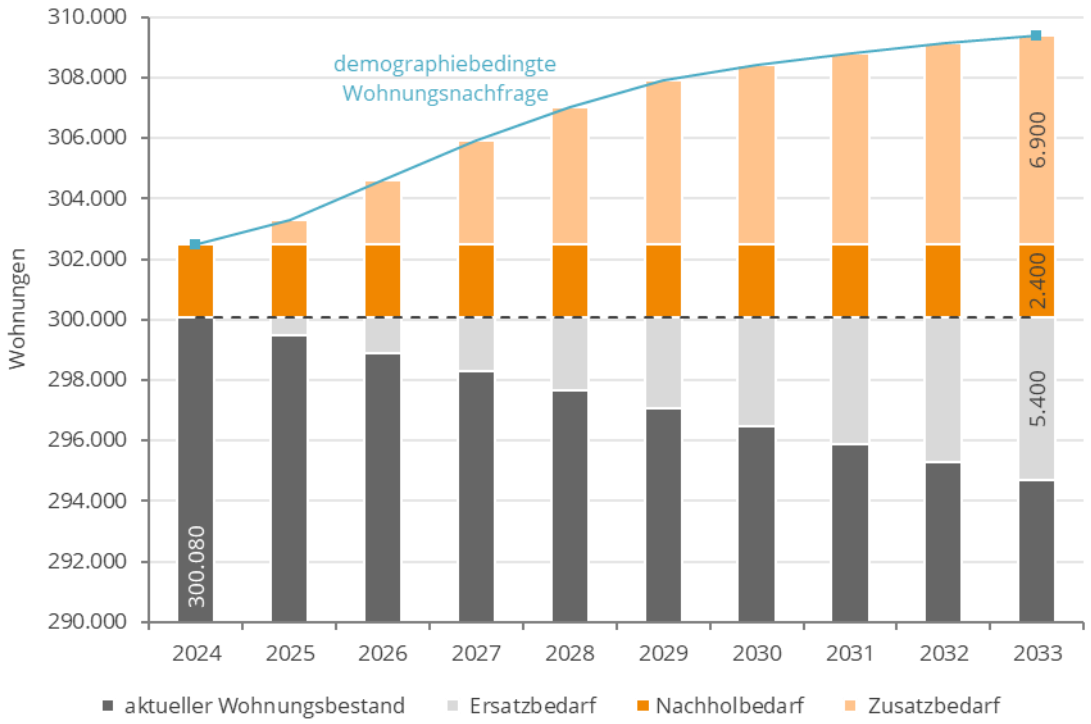
Neben dem demografisch bedingten Zusatzbedarf entsteht ein weiterer, struktureller Wohnraumbedarf aus der Entwicklung des bestehenden Wohnungsbestands. Wohnungen fallen fortlaufend durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung weg und müssen ersetzt werden, um den Bestand aufrechtzuerhalten. Für Nürnberg wird dieser **Ersatzbedarf mit rund 0,2 %** des Wohnungsbestands pro Jahr angesetzt, was bei einem Bestand von knapp 300.000 Wohnungen einem jährlichen Bedarf von etwa 600 Wohneinheiten entspricht. Von 2024 bis 2033 summiert sich dieser **Ersatzbedarf auf 5.400 Wohnungen**. Dieser Ersatzbedarf ist unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung und wird in der Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) gesondert ausgewiesen.

Als weiteren Bestandteil der Wohnungsbedarfsprognose wird ein **Nachholbedarf** berücksichtigt. Dieser beschreibt den Bedarf an Wohnungen, der erforderlich ist, um die ausgebliebene Bautätigkeit und damit einhergehende zusätzliche Marktanspannung der vergangenen Jahre zu kompensieren. Rechnerisch ergibt sich der Nachholbedarf aus dem Delta zwischen der letztmaligen Bedarfsberechnung in der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 und der tatsächlichen Bedarfs- und Angebotsentwicklung im Zeitraum von 2019 und 2024. Diese Entwicklungen sind in Tabelle 1 dargestellt und zeigen, dass die Bautätigkeit um rund 2.400 Wohnungen hinter dem prognostizierten Bedarf zurückgeblieben ist, während das Bevölkerungswachstum in fast exakt der Größenordnung erfolgte, in der es prognostiziert wurde. Dieser **Nachholbedarf von 2.400 Wohnungen** fließt als eigene Bedarfszahl in die Wohnungsbedarfsprognose (Abbildung 8) mit ein.

Insgesamt ergibt sich aus dem Zusammenspiel von (demographiebedingtem) Zusatzbedarf, Ersatzbedarf (durch Wohnungsabgänge) und den Nachholbedarf (durch unterbliebene Bautätigkeit) für Nürnberg ein **Wohnungsbedarf von rund 14.700 Wohnungen von 2025 bis 2033**. Dieser Bedarf entsteht nicht gleichverteilt im Betrachtungszeitraum. Die Prognosekurve der demographiebedingten Wohnungsnachfrage zeigt einen deutlich stärkeren Anstieg in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums. Auch der Nachholbedarf sollte, um die angestrebte Entspannung zeitnah herbeizuführen, möglichst zeitnah umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde der Neubaubedarf nochmals für die Zeiträume 2025 bis 2029 und 2030 bis 2033 gesondert ausgewiesen. In dem unmittelbar anstehenden Zeitraum **von 2025 bis 2029 besteht demnach ein Bedarf nach 10.840 neuen Wohnungen**. Dies entspricht einer Neubautätigkeit von rund 2.170 Wohnungen pro Jahr. Für den anschließenden Zeitraum von 2030 bis 2033 verbleiben entsprechend noch 3.860 Wohnungen bzw. 970 Wohnungen pro Jahr.

Vor diesem Hintergrund wird an dem seit 2016 bestehenden wohnungspolitischen **Ziel, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu schaffen**, weiterhin festgehalten. Dieses Ziel ist notwendig, um den laufenden Zusatz- und Ersatzbedarf zu decken, bestehende Unterdeckungen aus der Vergangenheit schrittweise abzubauen und einer weiteren Verschärfung der Wohnungsmarktsituation entgegenzuwirken.

Abbildung 8: Wohnungsbedarfsprognose für Nürnberg bis 2033



	bis 2029	bis 2033
Wohnungsbedarf insgesamt	307.920	309.380
Wohnungsbestand ohne Neubau (2024: 300.080)	297.080	294.680
Neubaubedarf	10.840	14.700
davon Ersatzbedarf	3.000	5.400
davon Nachholbedarf	2.400	2.400
davon Zusatzbedarf	5.440	6.900

	Zeitraum	
	2025-2029	2030-2033
Neubaubedarf in den Zeiträumen	10.840 *2.170 p.a.*	3.860 *970 p.a.*

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

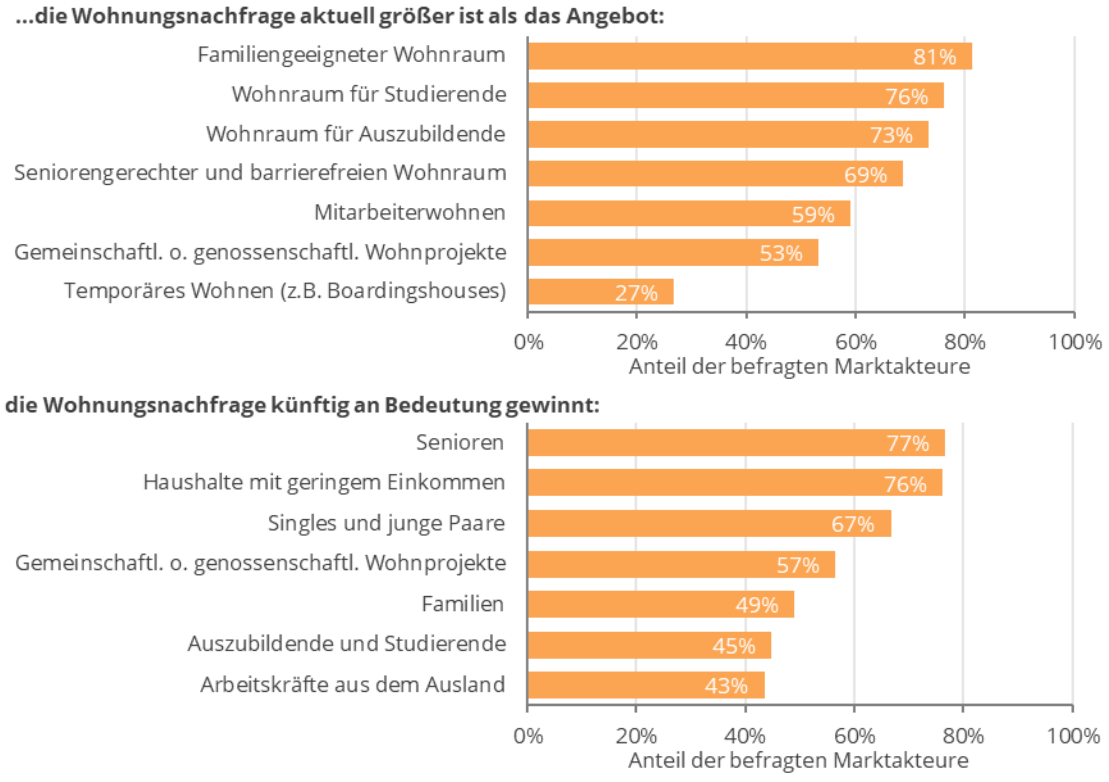
1.1.3 Qualitativer Wohnungsbedarf

Neben der quantitativen Frage, wie viele Wohnungen in Nürnberg benötigt werden, ist ebenso zu klären, welche Art von Wohnraum künftig nachgefragt wird. Die in Kapitel 1.1.2 dargestellte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigt, dass das prognostizierte Wachstum Nürnbergs vor allem auf Wanderungsgewinnen beruht. Insbesondere junge Erwachsene und kleinere Haushalte tragen zu diesem Anstieg bei. Entsprechend steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte weiter an, während größere Haushalte anteilig zurückgehen.

Diese Prognoseergebnisse sind nicht zuletzt durch die Wanderungsbewegungen der Vergangenheit zu begründen, da diese als Grundlage der Bevölkerungsprognose in dessen Berechnung einfließen. So zeigen auch die Wanderungsanalysen (vgl. Kapitel 1.1.1), dass insbesondere größere Haushalte – vor allem Familien mit Kindern – überdurchschnittlich häufig ins Umland ziehen. Diese Abwanderung steht im Zusammenhang mit mehreren Faktoren: dem Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach einem familiengerechten Wohnumfeld sowie nach Eigentumsbildung. In Nürnberg können diese Bedarfe – insbesondere in innenstadtnahen Lagen – häufig nicht oder nur zu hohen Kosten gedeckt werden.

Die Ergebnisse des regelmäßig vom Stab Wohnen durchgeführten Wohnungsmarktbarometers bestätigen diese Einschätzung, dass in Nürnberg insbesondere **größere Wohnungen mit familientauglichen Grundrissen fehlen**. Auf die Frage, in welchen Segmenten die Nachfrage das Angebot übersteigt, werden von den Marktakteuren familiengeeignete Wohnungen am häufigsten genannt, gefolgt von **Wohnraum für Studierende und Auszubildende sowie seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen** (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Einschätzung der Befragungsteilnehmer des Wohnungsmarktbarometers, für welche Nutzergruppen…



Quelle: Befragung des Stab Wohnens der Stadt Nürnberg (2025), n=48

Die Struktur der **Neubautätigkeit** wirkt dieser Entwicklung bisher nicht entgegen. In den vergangenen Jahren wurden im Geschosswohnungsbau überproportional **viele kleinere Wohnungen** errichtet, teilweise in Form von Ein- oder Zweizimmerwohnungen oder sogenannten Mikroapartments. Diese entsprechen der Nachfrage bestimmter Zielgruppen – etwa Studierenden, jungen Erwerbstätigen oder nur temporär in Nürnberg lebenden Haushalten – tragen jedoch nicht zur Deckung des Bedarfs größerer Haushalte bei. Die quantitative Ausweitung des Wohnungsbestands führt entsprechend nicht automatisch zu einer ausgewogenen Angebotsstruktur, wenn der Wohnungsmix einseitig bleibt.

Neben familiengeeignetem Wohnraum wird von den Marktakteuren vor allem für die Zukunft ein großer Bedarf an seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen gesehen (vgl. Abbildung 9). Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung – insbesondere der Alterung in bestimmten Quartieren, etwa in Einfamilienhausgebieten und Großwohnsiedlungen – gewinnt dieser Aspekt weiter an Bedeutung. Ein ausreichendes Angebot barrierearmer Neubauwohnungen sowie die Anpassung des Bestands sind daher wichtige Bausteine, um Wohnortwechsel innerhalb der Stadt zu ermöglichen und gleichzeitig große Einfamilienhäuser perspektivisch wieder für jüngere Haushalte verfügbar zu machen.

Aus der Zusammenschau ergibt sich, dass Nürnberg nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern vor allem einen ausgewogenen Wohnungsmix benötigt. Neben kleinen und mittleren Wohnungen für die wachsende Zahl an Einpersonenhaushalte sind insbesondere:

- größere, familientaugliche Wohnungen mit vier und mehr Zimmern,
- bezahlbare Angebote für Haushalte mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung,
- seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen

in ausreichendem Umfang erforderlich.

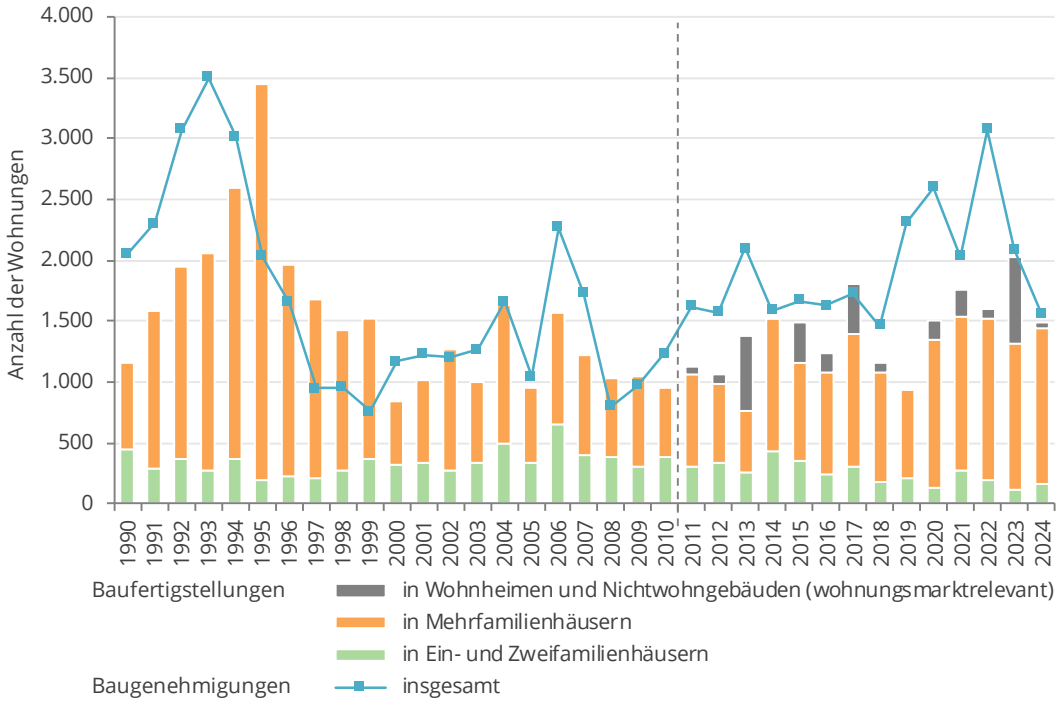
Ziel der städtischen Wohnungspolitik sollte es daher sein, einen **ausgewogenen Wohnungsmix bei der Planung neuer Quartiere** durch möglichst verbindliche Vorgaben zu sichern. So geschieht es aktuell beispielsweise im neuen Stadtquartier Lichtenreuth, in dem die Umsetzung familiengerechter Townhouses stadtplanerisch gesichert werden. Nur über solche Wege der Sicherung kann es gelingen, Familien langfristig in der Stadt zu halten, älteren Haushalten adäquate Wohnungsangebote zu machen und so die soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern. Der qualitative Wohnungsbedarf ergänzt damit die quantitative Bedarfsanalyse: Nicht allein die Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen ist entscheidend, sondern auch deren Struktur, Größe und Ausstattungsqualität.

1.2 Wohnungsneubau

1.2.1 Aktuelle Wohnungsbautätigkeit

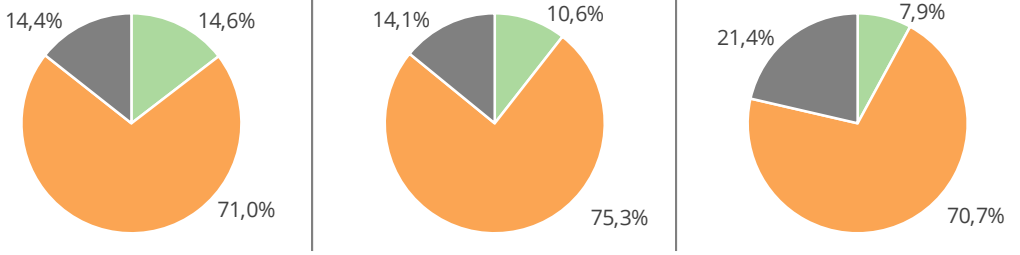
Die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg bewegt sich seit vielen Jahren auf einem Niveau, das hinter dem bestehenden Wohnraumbedarf zurückbleibt. Im langjährigen Mittel wurden **jährlich zwischen rund 1.000 und 1.500 wohnungsmarktrelevante Wohnungen fertiggestellt**. Das seit 2016 bestehende wohnungspolitische Ziel, etwa 2.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, konnte zwar 2023 einmalig erreicht werden, ist angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aber wieder in weitere Ferne gerückt..

Abbildung 10: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Nürnberg (Neubau)



Wohnungsmarktrelevante Baufertigstellungen (Neubau)

in den Jahren 2015-2024	in den Jahren 2020-2024	in den Jahren 2023/2024
15.024 WE	8.368 WE	3.520 WE
ø 1.502 WE pro Jahr	*ø 1.674 WE pro Jahr*	*ø 1.760 WE pro Jahr*



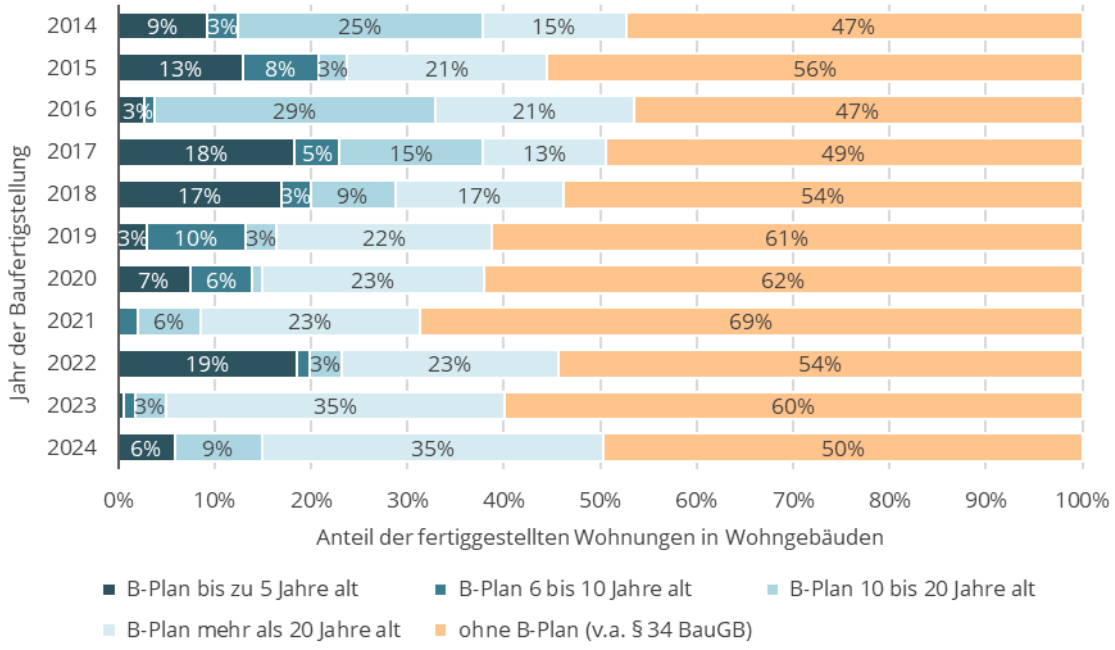
Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Seit 2011 ist die Bautätigkeitsstatistik detaillierter auswertbar. Unter den fertiggestellten Wohnungen in den Wohnheimen und Anstaltsgebäuden können seit diesem Zeitpunkt alle wohnungsmarktrelevanten (z. B. Wohnungen in Studentenwohnheimen) von den nicht wohnungsmarktrelevanten (z. B. Plätze in Pflegeeinrichtungen, Flüchtlingsunterkünften oder Arbeiterwohnheimen) unterschieden werden.

Demgegenüber lag die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren teilweise deutlich höher. Dennoch zeigt sich, dass ein erheblicher Anteil der genehmigten Wohnungen nicht zeitnah realisiert wird. Die Differenz zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen hat sich weiter vergrößert und führt zu einem wachsenden **Bauüberhang**. Dieser verdeutlicht, dass die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben allein nicht ausreicht, um kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wenn andere Rahmenbedingungen – wie in den vergangenen Jahren insbesondere steigende Bau- und Finanzierungskosten – der Umsetzung entgegenwirken.

Ein differenzierter Blick auf die **Genehmigungsgrundlagen** zeigt, dass ein zunehmender Anteil des Wohnungsneubaus außerhalb neuer Bebauungspläne realisiert wird (Abbildung 11). Der Neubau auf Grundlage neu geschaffenen Planrechts spielt demgegenüber weiterhin eine untergeordnete Rolle. Diese Entwicklung weist darauf hin, dass die Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne zeitlich hinter dem Wohnraumbedarf zurückbleibt und der Wohnungsneubau in hohem Maße von Bestandsbaurechten, Nachverdichtungen und Einzelfallentscheidungen abhängt. Gleichzeitig sind es gerade Neubauvorhaben auf Basis neuer Bebauungspläne, bei denen die Stadt weitergehende wohnungspolitische Zielsetzungen – etwa im geförderten Wohnungsbau oder bei der Schaffung sozialer und grüner Infrastruktur – verbindlich verankern kann.

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten über 200.000 Einwohnern liegt Nürnberg mit seiner **Bautätigkeit** im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung **im Mittelfeld** (Abbildung 12). Zwar wurden im Vergleich zu einigen Städten mit ähnlich dynamischer Bevölkerungsentwicklung relativ viele Wohnungen errichtet, dennoch reicht dieses Niveau nicht aus, um die bestehende Anspannung des Wohnungsmarktes nachhaltig zu reduzieren. Städte, die bereits seit längerem keine nennenswerten Leerstandsreserven mehr aufweisen (z.B. München, Münster, Frankfurt), erzielen deutlich höhere Neubauquoten, um ihre Wachstumsdynamik abzufedern.

Abbildung 11: Wohnungsneubau nach Genehmigungsgrundlage



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

Abbildung 12: Verhältnis von Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit in deutschen Städten über 200.000 Einwohnern



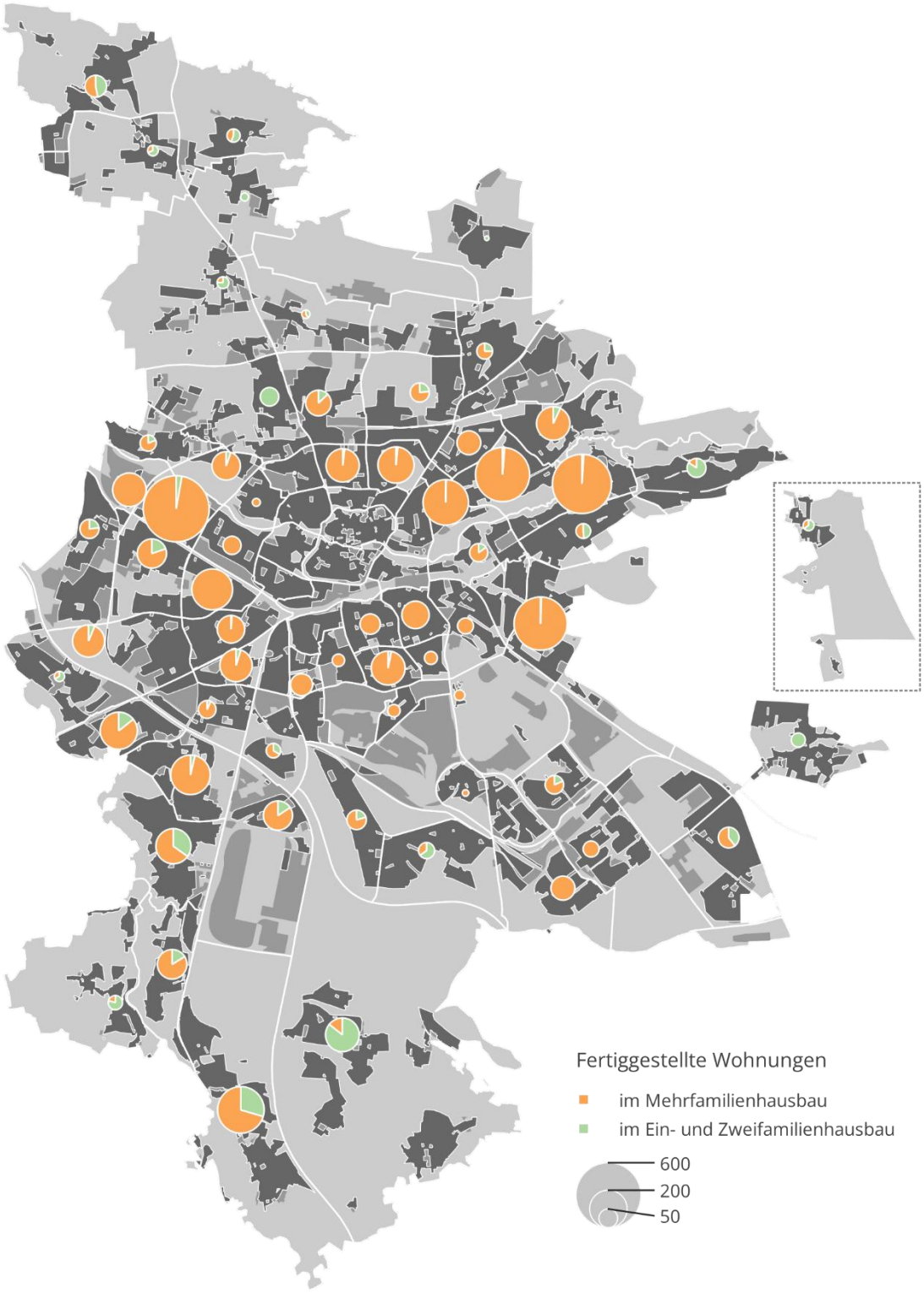
Darstellung: Quaestio; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Der überwiegende Teil der Neubautätigkeit entfällt weiterhin auf den **Mehrfamilienhausbau**, insbesondere in innerstädtischen Lagen und am Innenstadtrand (siehe Abbildung 13). Ein- und Zweifamilienhäuser machen nur einen geringen Anteil der neu errichteten Wohnungen aus und werden nahezu ausschließlich in randstädtischen Quartieren realisiert. Diese Struktur entspricht der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet.

Ergänzend zur Betrachtung der realisierten Bautätigkeit erlaubt die Analyse der zum Stichtag 31.12.2024 **im Bau befindlichen Wohnungen** eine Einschätzung der kurzfristig zu erwartenden Angebotsentwicklung (Abbildung 14). Der Wohnungsneubau konzentriert sich dabei räumlich auf wenige statistische Bezirke und auf einzelne größere Vorhaben, die einen maßgeblichen Anteil an den im Bau befindlichen Wohnungen stellen. Diese projektbezogene Struktur führt dazu, dass die jährlichen Fertigstellungszahlen in hohem Maße von der Umsetzung einzelner Großprojekte abhängen und entsprechend schwanken können.

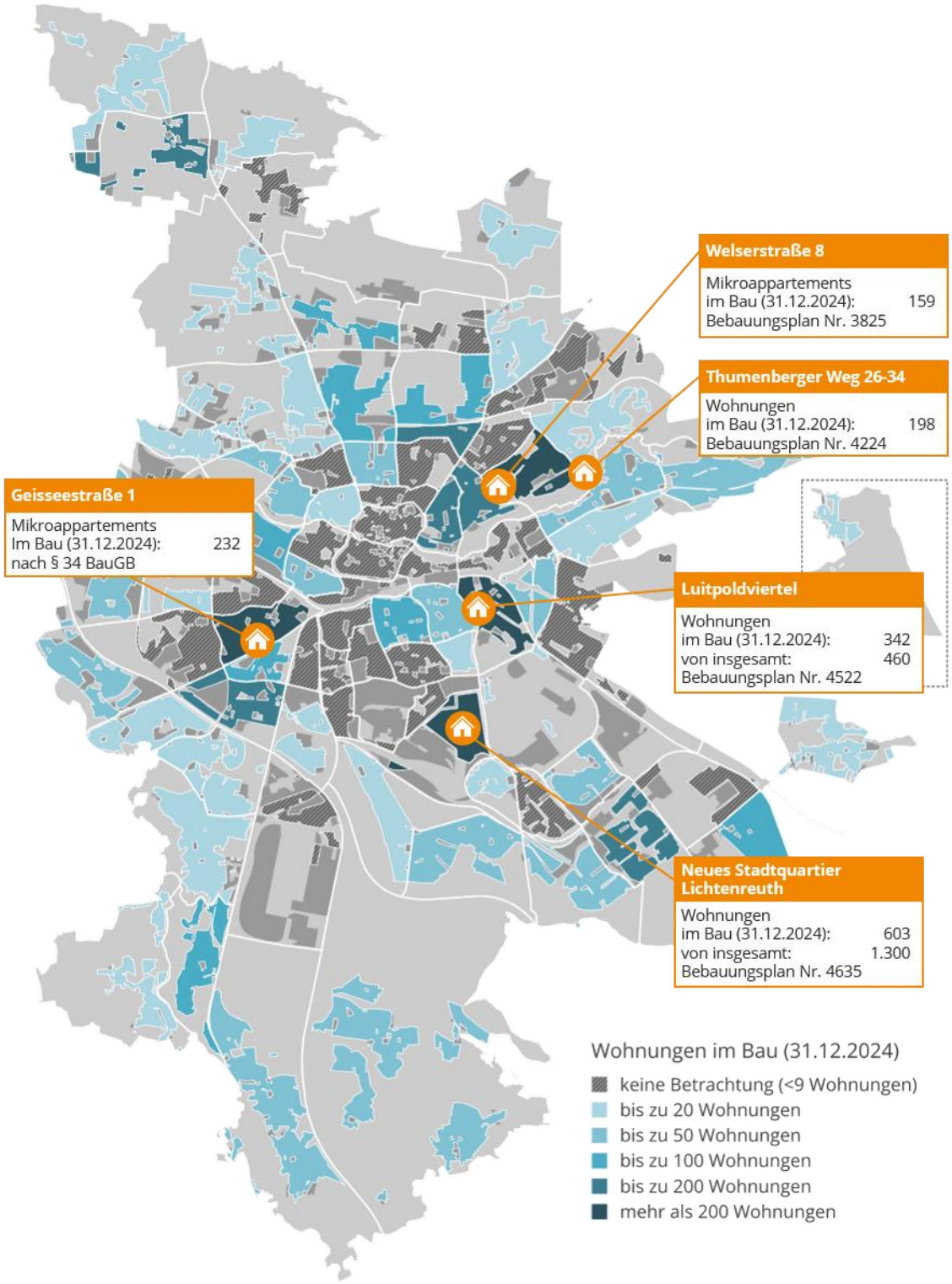
Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Wohnungsbautätigkeit in Nürnberg trotz einzelner positiver Impulse weiterhin hinter dem erforderlichen Umfang zurückbleibt. Die Kombination aus unzureichenden Fertigstellungen, einem wachsenden Bauüberhang und der geringen Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne ist ein wesentlicher Faktor für die anhaltende Anspannung des Wohnungsmarktes und unterstreicht die Bedeutung einer langfristig gesicherten städtischen Wohnungspolitik.

Abbildung 13: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsneubaus von 2020 bis 2024



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 14: Kleinräumige Verteilung der zum 31.12.2024 im Bau befindlichen Wohnungen mit ausgewählten Neubauvorhaben



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stadtplanungsamt Nürnberg

1.2.2 Wohnbauflächenpotenziale

Die Verfügbarkeit geeigneter Wohnbauflächen stellt eine zentrale Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsneubaus in Nürnberg dar. Auf Grundlage der aktuellen **Erhebungen des Stadtplanungsamts** können im Stadtgebiet weiterhin relevante Wohnbauflächenpotenziale identifiziert werden, die grundsätzlich geeignet sind, einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des langfristigen Wohnraumbedarfs zu leisten (Abbildung 15).

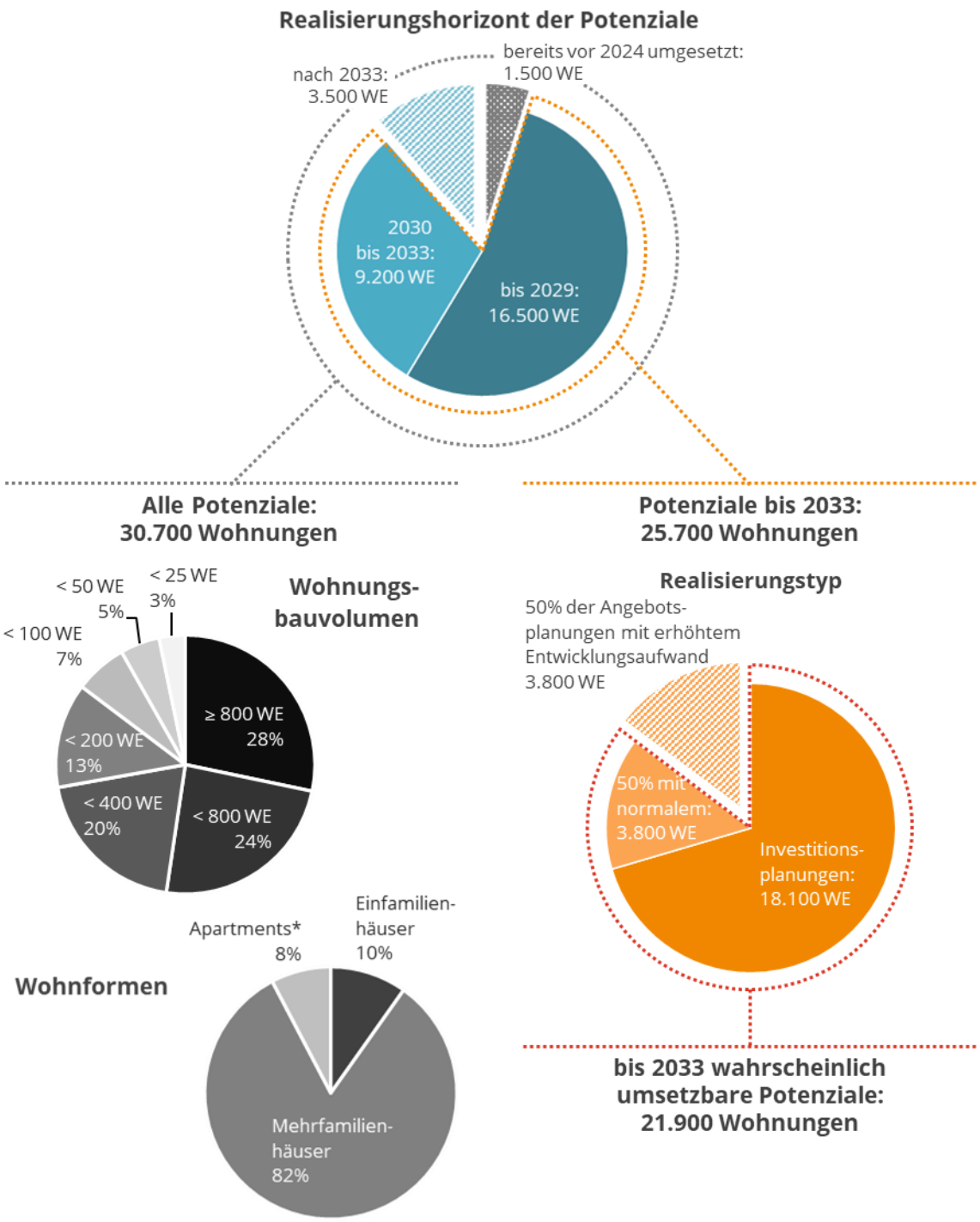
Das Wohnungsbaupotenzial lässt sich nach dem jeweiligen **Realisierungshorizont** differenzieren. Bis zum Jahr 2029 könnten Flächen für rund 16.500 Wohneinheiten realisiert werden, bis 2033 kommen weitere rund 9.200 Wohneinheiten hinzu. Das insgesamt **bis 2033 ausgewiesene Potenzial von rund 25.700 Wohneinheiten** kann zudem nach dem Realisierungstyp unterschieden werden. Rund 18.100 Wohneinheiten entfallen auf Investitionsplanungen, die von Vorhabenträgern vorangetrieben werden und bei denen grundsätzlich von einer Umsetzung ausgegangen wird. Angebotsplanungen, die städtisch initiiert sind, werden zunächst nur zu 50 % berücksichtigt (rund 3.800 Wohneinheiten), da ihre vollständige Umsetzung einen erhöhten Entwicklungsaufwand und entsprechende Ressourcen erfordert.

Grundsätzlich reichen die von der Stadtplanung als bis 2033 wahrscheinlich umsetzbar eingestuften Wohnbauflächenpotenziale rechnerisch aus, um den prognostizierten Wohnraumbedarf zu decken. **Ihre tatsächliche Aktivierung ist jedoch mit erheblichen Herausforderungen verbunden.** Neben planerischen Anforderungen spielen insbesondere Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie die Verfügbarkeit technischer und sozialer Infrastruktur eine zentrale Rolle. In der Diskussion zu den Wohnbauflächenpotenzialen wurde deutlich, dass sich die Anforderungen an eine den Neubau fördernde Wohnungspolitik verschoben haben. Während bis vor wenigen Jahren vor allem die Identifizierung und Mobilisierung geeigneter Flächen den zentralen Engpass darstellte, rückt zunehmend die bauliche Umsetzung geplanter Vorhaben in den Fokus. Angesichts gestiegener Bau- und Finanzierungskosten kann nicht mehr selbstverständlich davon ausgegangen werden, dass alle projektierten Wohnungsbauvorhaben realisiert werden. Hinzu kommt, dass ein Teil der heutigen Wohnbauflächenpotenziale in aus Marktsicht weniger attraktiven Lagen liegt als frühere Entwicklungsstandorte.

Die Struktur der erfassten Wohnbauflächenpotenziale knüpft an die Bautätigkeit der vergangenen Jahre an. Der überwiegende Teil der potenziellen Wohnungen soll im **Mehrfamilienhausbau** entstehen, während Ein- und Zweifamilienhäuser nur einen untergeordneten Anteil einnehmen. Innerhalb des Mehrfamilienhaussegments entfällt ein kleinerer Teil der Potenziale auf Vorhaben mit einem hohen Anteil kleinerer Wohnungen, die in der Abbildung gesondert als Apartments ausgewiesen sind. Die kleinräumige Betrachtung zeigt zudem, dass sich über 70 % der potenziellen Wohneinheiten auf **große Projekte mit jeweils mehr als 400 Wohneinheiten** konzentrieren (Abbildung 15). Die Realisierung der **erfassten Wohnbauflächenpotenziale** ist damit in hohem Maße von einzelnen größeren Entwicklungsprojekten abhängig. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass kleinere Projekte, etwa im Rahmen von **Nachverdichtung oder Abriss und Neubau**, schlechter prognostiziert werden können. In der Vergangenheit erfolgte jedoch auch ein **großer Teil der Neubautätigkeit** auf solchen Flächen (nach § 34 BauGB oder auf Grundlage älterer Bebauungspläne).

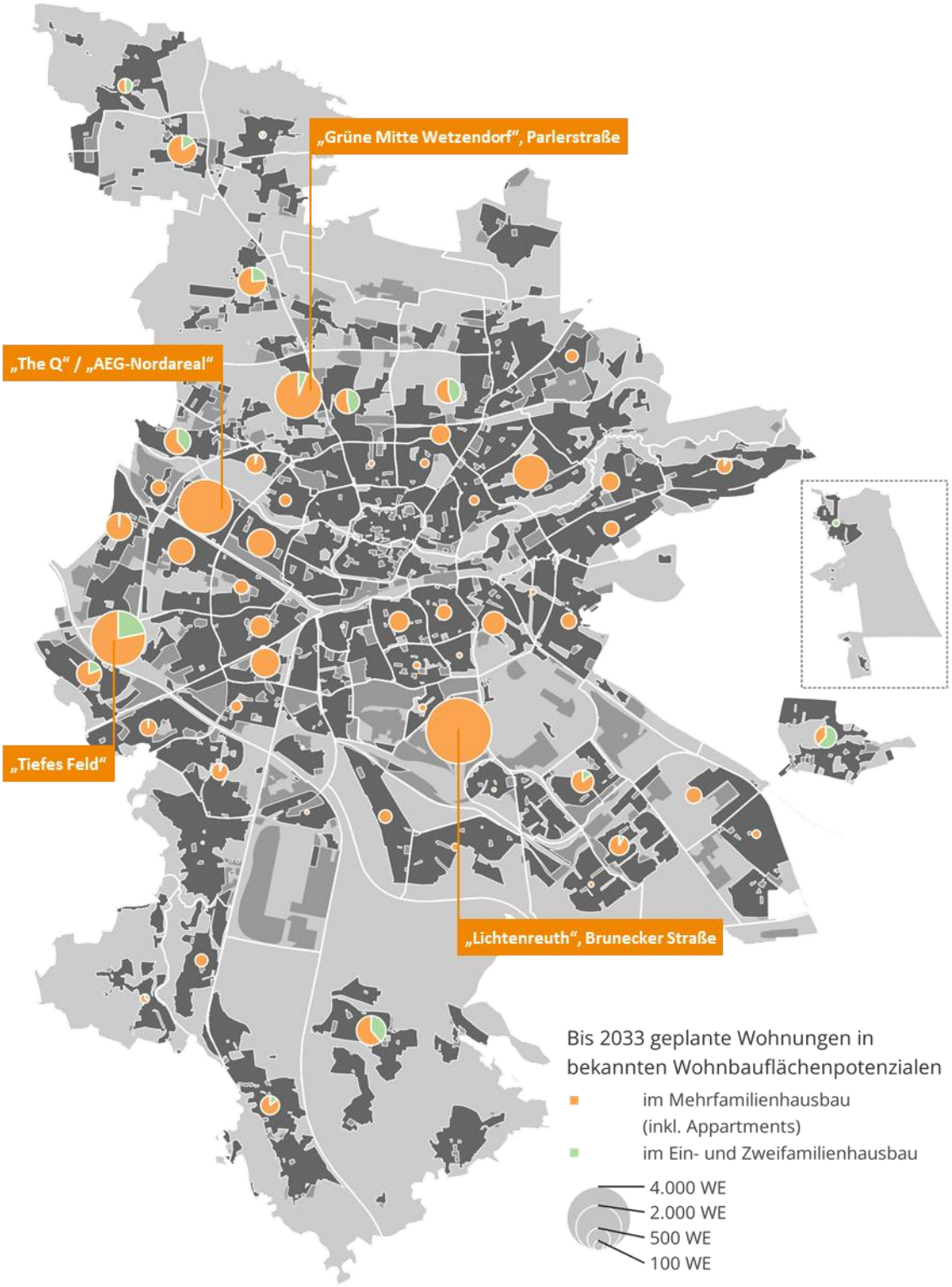
Insgesamt zeigen die Auswertungen, dass die Wohnbauflächenpotenziale in Nürnberg eine wichtige Grundlage für die langfristige Wohnungsbauentwicklung bilden. Zugleich wird deutlich, dass ihre Wirksamkeit maßgeblich davon abhängt, in welchem Umfang und mit welcher zeitlichen Kontinuität es gelingt, diese Potenziale zu sichern, weiterzuentwickeln und tatsächlich zur Umsetzung zu bringen.

Abbildung 15: Struktur der Wohnungsbaupotenziale, Anteile an den bis 2033 geplanten/ prognostizierten Wohneinheiten



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Stadtplanungsamt Nürnberg
* Innerhalb der Mehrfamilienhäuser wurden Wohnungsbauvorhaben unterschieden, in denen bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt ist, dass (fast) ausschließlich Kleinstwohnungen (< 45 m²) umgesetzt werden. Diese werden als Apartments geführt. Auch in den Potenzialflächen für Mehrfamilienhäusern können solche Kleinstwohnungen umgesetzt werden, sind jedoch bisher noch nicht bekannt.
Hinweis: Die Aufteilung der Wohnungsbaupotenziale für den Zeitraum 2024-2033 ist in den Datengrundlagen des Stadtplanungsamts nicht unmittelbar enthalten. Für die vorliegende Auswertung wurden die einzelnen Potenziale daher hinsichtlich der prognostizierten Fertigstellungen bis 2033 ausgewertet und mit den Gesamtpotenzialen abgeglichen. Aus der Differenz ergeben sich die Kategorien "bereits vor 2024 umgesetzt" bzw. "nach 2033".

Abbildung 16: Kleinräumige Verteilung der Wohnungsbaupotenziale bis 2033



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Stadtplanungsamt Nürnberg

1.3 Zwischenfazit

Die Auswertungen zur Wohnungsnachfrage zeigen, dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Nürnberg auch weiterhin hoch bleibt. Die Bevölkerungsprognose weist bis 2033 ein weiteres Wachstum aus, während die Zahl der Haushalte aufgrund langfristiger struktureller Veränderungen nochmals etwas stärker zunimmt als die Einwohnerzahl. Neben diesem Zusatzbedarf entsteht durch die Dynamik des Wohnungsbestands (Wohnungsabgänge) ein kontinuierlicher Ersatzbedarf, sowie ein Nachholbedarf, der sich aus dem nicht-realisierten Wohnungsneubau der vergangenen Jahre ergibt. Zusammengenommen ergibt sich daraus vor allem für die nächsten fünf Jahre ein **hoher Wohnraumbedarf**.

Dem rechnerisch ermittelten Bedarf steht eine Wohnungsbautätigkeit gegenüber, die seit mehreren Jahren deutlich unter dem erforderlichen Niveau liegt. Trotz teilweise hoher Genehmigungszahlen konnten die jährlichen Fertigstellungen das wohnungspolitische Ziel, rund 2.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, einzig im Jahr 2023 einmalig erreicht werden. Der **wachsende Bauüberhang** verdeutlicht, dass die Umsetzung genehmigter Vorhaben maßgeblich von wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen abhängt.

Auch die projektbezogene Struktur des Wohnungsneubaus trägt dazu bei, dass die Bautätigkeit schwankt und der notwendige Umfang nicht kontinuierlich erreicht wird. Die Bautätigkeit konzentriert sich auf größere Vorhaben, wodurch einzelne Projekte einen erheblichen Einfluss auf die jährlichen Fertigstellungszahlen haben. Im Städtevergleich liegt Nürnberg mit seiner Bautätigkeit im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung im Mittelfeld, ohne dass dieses Niveau ausreicht, um die bestehende Marktanspannung spürbar zu mildern.

Die Analyse der Wohnbauflächenpotenziale zeigt, dass im Stadtgebiet grundsätzlich ausreichend Flächen vorhanden sind, um den ermittelten Wohnraumbedarf rechnerisch zu decken. Ihre tatsächliche Wirksamkeit hängt jedoch von der zeitlichen **Aktivierung und der kontinuierlichen Umsetzung der Potenziale** ab. Ausgewiesene Flächenpotenziale allein führen nicht automatisch zu Fertigstellungen, sondern müssen über längere Zeiträume entwickelt und umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund bestätigt sich die seit 2016 verfolgte wohnungspolitische Zielgröße, jährlich rund 2.000 zusätzliche Wohnungen zu errichten, als weiterhin sachlich begründete Orientierungsgröße. Nur bei einer dauerhaft an diesem Ziel ausgerichteten Neubautätigkeit können sowohl der laufende Zusatz- und Ersatzbedarf gedeckt als auch bestehende Unterdeckungen schrittweise abgebaut werden. Das **Ziel von rund 2.000 Wohneinheiten pro Jahr** bildet damit weiterhin den notwendigen Maßstab für die Entwicklung des Wohnungsneubaus in Nürnberg.

2 Attraktives und innovatives Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Nürnberg bildet die zentrale Angebotsbasis des Wohnungsmarktes und prägt in hohem Maße die Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Zum Stichtag 31.12.2024 umfasste der Wohnungsbestand **rund 300.000 Wohneinheiten**.

Zur regelmäßigen Auswertung des Wohnungsbestands greift die Wohnungsmarktbeobachtung auf die Statistische Gebäudedatei der Stadt Nürnberg zurück. Die entsprechenden Ergebnisse finden sich im folgenden Kapitel 2.1.1. In der aktuellen Ausgabe konnte zudem auf die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) zurückgegriffen werden, die im Rahmen des Zensus 2022 erhoben wurden. Im Gegensatz zu den schnell überholten Zahlen der Volkszählung, haben die Ergebnisse der GWZ durch die sehr langsamen Verschiebungen im gesamtstädtischen Wohnungsbestand eine längerfristige Aussagekraft. [3] Vor allem die Aussagen zur Eigentümerstruktur bieten dabei eine Ergänzung zu den bestehenden Auswertungen. Sie finden sich in Kapitel 2.1.2.

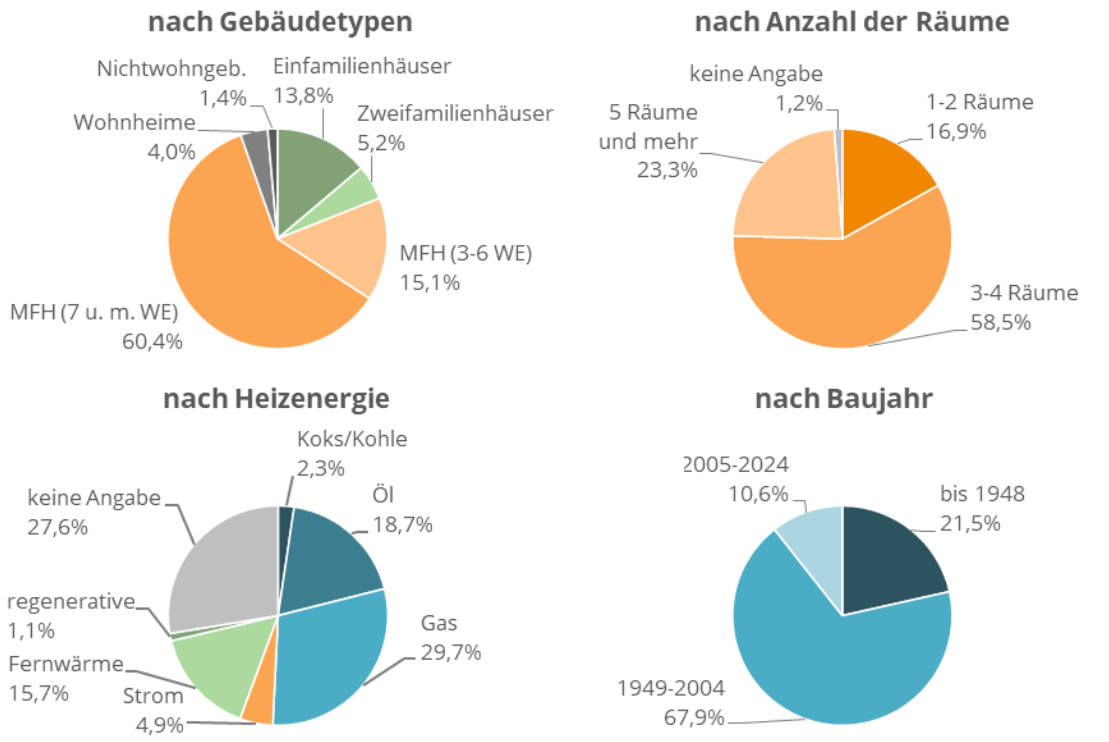
2.1.1 Struktur des Wohnungsbestands

Hinsichtlich der Gebäudetypen wird der Nürnberger **Wohnungsbestand deutlich vom Mehrfamilienhausbau geprägt** (Abbildung 17). Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, insbesondere in Gebäuden mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten. Ein- und Zweifamilienhäuser stellen demgegenüber einen deutlich geringeren Anteil am Gesamtbestand dar. Diese Struktur ist Ausdruck der historischen Stadtentwicklung Nürnbergs sowie der seit vielen Jahren verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, den Wohnungsneubau überwiegend im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Auch die Verteilung der **Wohnungsgrößen** zeigt eine klare Schwerpunktsetzung. Der größte Teil der Wohnungen verfügt über drei oder vier Wohnräume. Die kleinräumige Betrachtung des Wohnungsbestands zeigt deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Quartierstypen (Abbildungen 18). Während innerstädtische Bereiche durch einen hohen Anteil kleiner Wohnungen gekennzeichnet sind, weisen randstädtische Quartiere einen höheren Anteil größerer Wohnungen sowie einen stärkeren Bezug zu Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Diese räumlichen Unterschiede stehen in engem Zusammenhang mit den jeweiligen Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen und prägen die wohnungsmarktliche Situation in den einzelnen Teilräumen Nürnbergs.

[3] Da die Ergebnisse des Zensus 2022 zur Bevölkerung inzwischen nicht mehr aktuell sind und auch methodisch und qualitativ Schwierigkeiten in der Vergleichbarkeit mit den ansonsten in der Wohnungsmarktbeobachtung verwendeten Zahlen aus der städtischen Einwohnerstatistik birgt, wurde auf eine weitergehende Verwendung von Zahlen aus dem Zensus verzichtet.

Abbildung 17: Struktur des Nürnberger Wohnungsbestands 2024

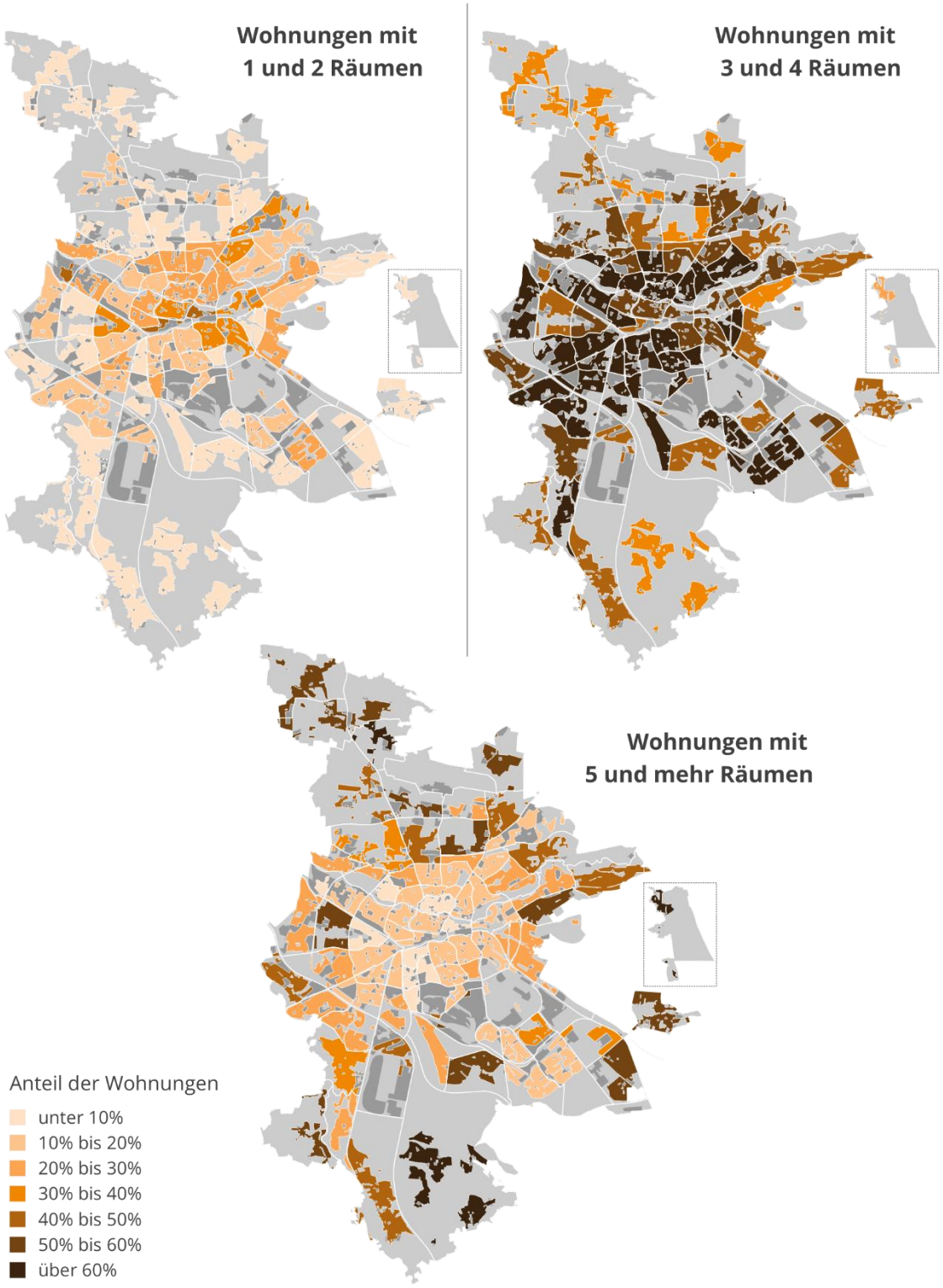


Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Ein weiterer prägender Aspekt des Wohnungsbestands ist dessen **Baualtersstruktur**. Ein erheblicher Teil der Wohnungen wurde in der Zeit zwischen dem Ende des Zweiten Weltkriegs und den 1980er-Jahren errichtet. Diese Bauphase prägt bis heute große Teile des Wohnungsbestands, insbesondere in den Großwohnsiedlungen und den Quartieren am Innenstadtrand (siehe Abbildung 19, z.B. 32/33/36/37 Langwasser, 35 Altenfurt Nord, 51 Röthenbach West). Der Anteil jüngerer Wohnungen aus den vergangenen zwei Jahrzehnten ist demgegenüber vergleichsweise gering, wenngleich er durch die Neubautätigkeit der letzten Jahre kontinuierlich zunimmt. Besonders hoch sind die Anteile neben den Konversionsgebieten Katzwanger Straße (42) und Rangierbahnhof (41) beispielsweise in der Marienvorstadt (02) oder Großreuth (60). Altbauwohnungen aus der Zeit vor 1949 stellen weiterhin einen bedeutenden Bestandteil des Bestands dar und konzentrieren sich vor allem in innerstädtischen Quartieren (höchste Anteile in 22 Bärenschanze, 04 Gostenhof und 12 Guntherstraße).

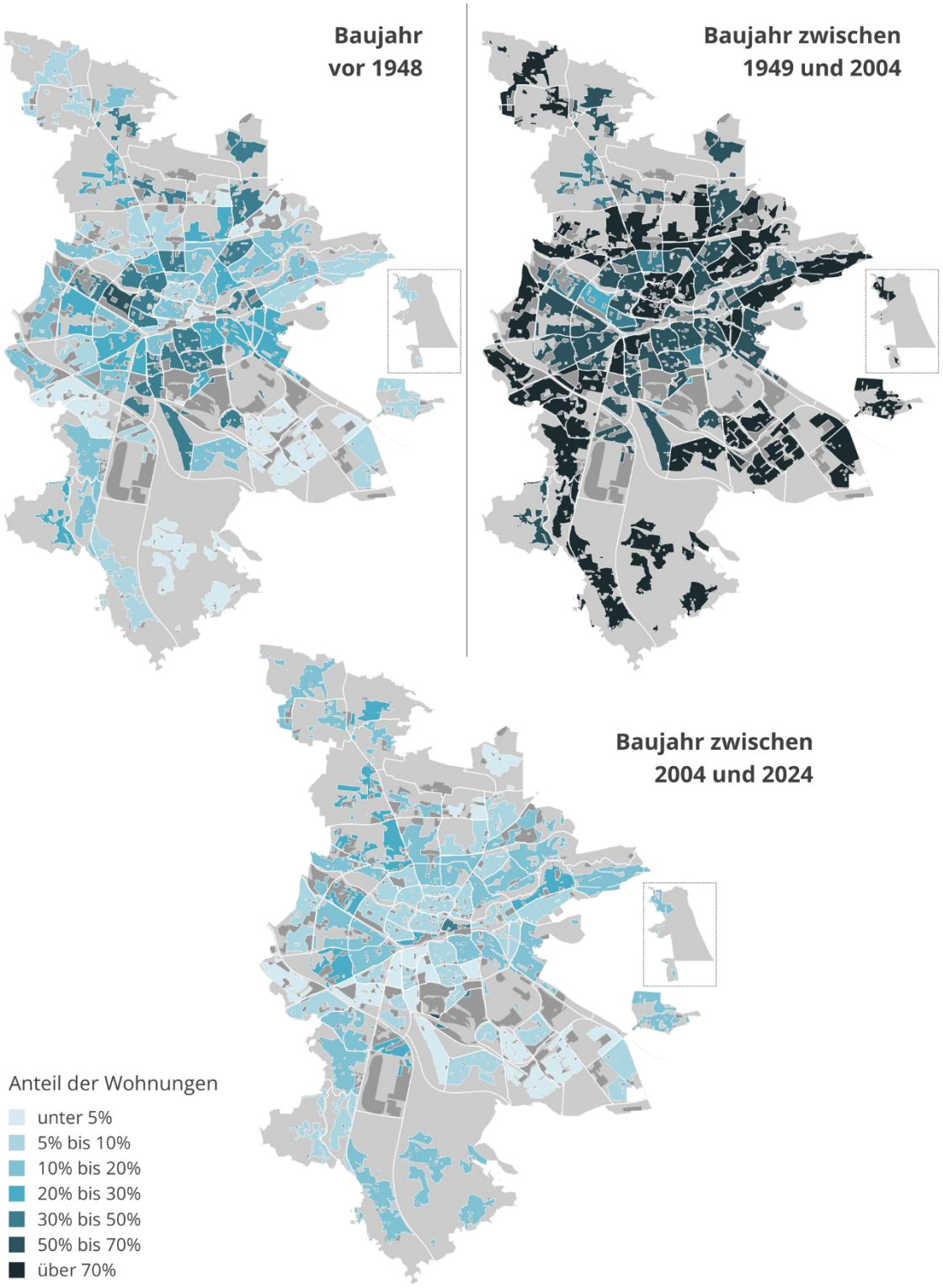
Insgesamt zeigt sich, dass die Struktur des Nürnberger Wohnungsbestands über die Jahre hinweg weitgehend stabil geblieben ist. Veränderungen vollziehen sich überwiegend graduell und werden maßgeblich durch die Neubautätigkeit beeinflusst. Gleichzeitig wird deutlich, dass die bestehende Angebotsstruktur nicht in allen Segmenten mit der Nachfrageentwicklung Schritt hält, insbesondere im Hinblick auf größere Wohnungen für Familien sowie auf die Anpassungsfähigkeit des Bestands an sich verändernde demografische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen.

Abbildung 18: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands 2024 nach Anzahl der Räume



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 19: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsbestands 2024 nach Baujahr der Gebäude



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

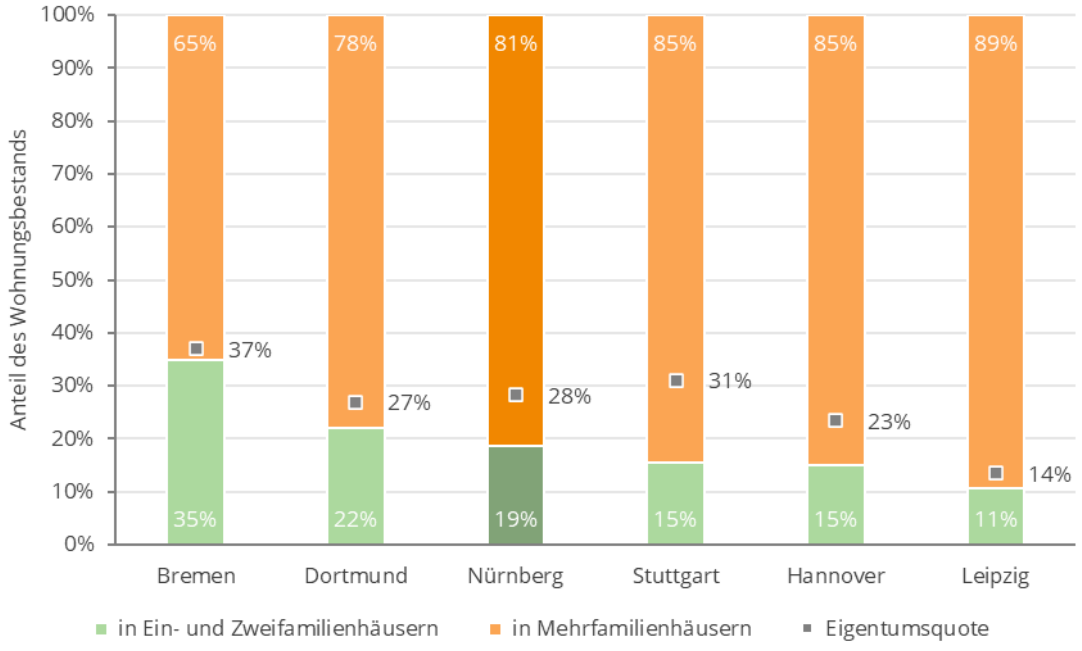
2.1.2 Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands (GWZ 2022)

Mit den Ergebnissen der **Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022** liegt erstmals seit längerer Zeit wieder eine belastbare Datengrundlage zur **Eigentümerstruktur** des Wohnungsbestands in Nürnberg vor. Die Betrachtung der Eigentumsverhältnisse ergänzt die Analyse des Wohnungsbestands um eine wichtige strukturelle Dimension, da sie Rückschlüsse auf die Angebotsform, die Funktionsweise des Wohnungsmarktes sowie die Rolle unterschiedlicher Akteursgruppen zulässt.

Im **Städtevergleich** weist Nürnberg eine Eigentumsquote auf, die im Mittelfeld deutscher Großstädte liegt (Abbildung 20). Diese Position steht in engem Zusammenhang mit der baulichen Struktur des Wohnungsbestands. Grundsätzlich zeigt sich eine klare Korrelation zwischen der Eigentumsquote und dem Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand. Städte mit einem hohen Anteil dieser Gebäudetypen weisen in der Regel auch eine deutlich höhere Eigentumsquote auf, während stark vom Geschosswohnungsbau geprägte Großstädte entsprechend niedrigere Eigentumsquoten verzeichnen.

Die unterschiedlichen **Eigentumsquoten** sind dabei weniger Ausdruck aktueller wohnungsmarktpolitischer Entwicklungen als vielmehr Ergebnis historischer und baugeschichtlicher Rahmenbedingungen. Städte wie Bremen, deren Siedlungsentwicklung in weiten Teilen durch kleinteilige Wohnformen oder frühere Phasen des Eigenheimbaus geprägt wurde, weisen bis heute vergleichsweise hohe Eigentumsquoten auf. Nürnberg hingegen ist historisch durch eine stärkere Ausrichtung auf den Mietwohnungsbau im Mehrfamilienhaus geprägt, insbesondere infolge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg, der Entwicklung großer Wohnsiedlungen in der Nachkriegszeit sowie der städtebaulichen Schwerpunktsetzung auf den Geschosswohnungsbau. Die im Städtevergleich mittlere Eigentumsquote Nürnbergs spiegelt diese langfristigen strukturellen Unterschiede wider.

Abbildung 20: Städtevergleich zum Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und zur Eigentumsquote (Zensus 2022)



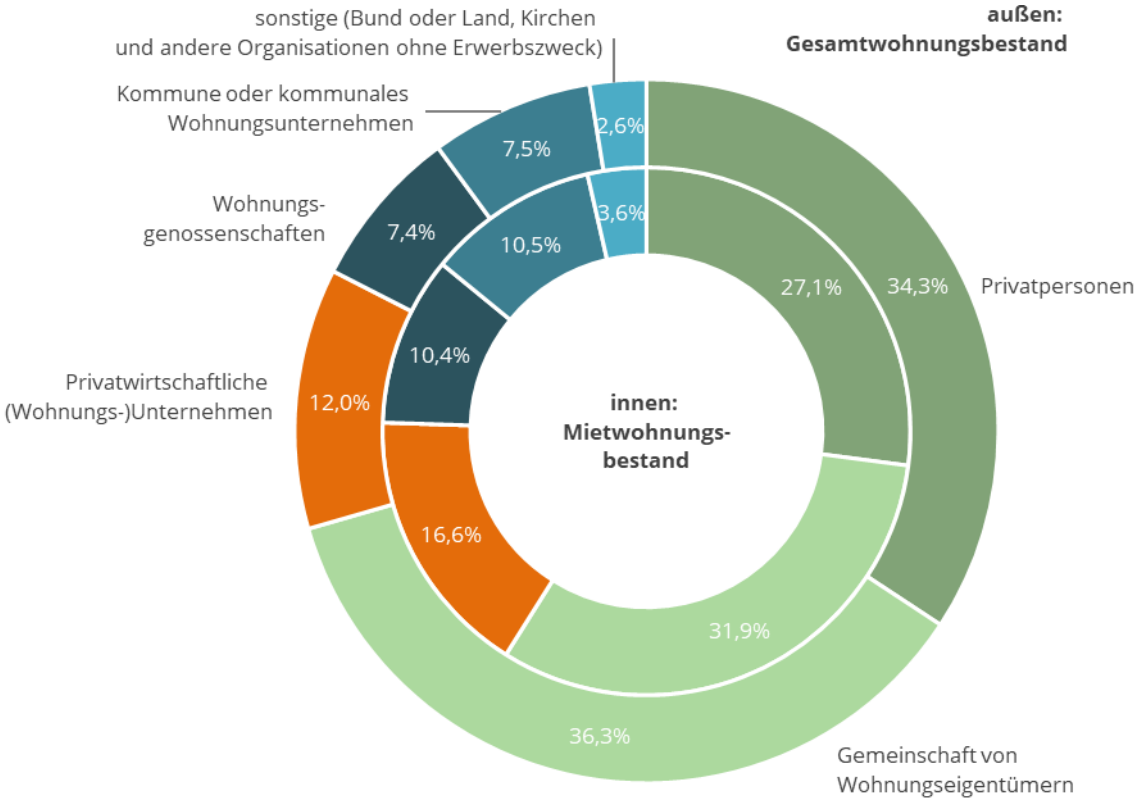
Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

Innerhalb des Nürnberger Wohnungsbestands ist der Mietwohnungsanteil entsprechend hoch (Abbildung 21). Die Eigentümerstruktur der vermieteten Wohnungen ist dabei stark durch Privateigentümer geprägt. Hierzu zählen sowohl Einzeleigentümer als auch Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. **Private Eigentümer** stellen damit auch im Mietwohnungssegment die mit Abstand **größte Eigentümergruppe** und prägen maßgeblich das Angebot an Mietwohnungen im Stadtgebiet.

Daneben nimmt das **gemeinwohlorientierte Segment** eine bedeutende Rolle ein. Rund ein Fünftel der Mietwohnungen in Nürnberg wird von Akteuren bewirtschaftet, die als gemeinwohlorientiert eingeordnet werden können.[4] Hierzu zählen insbesondere das kommunale Wohnungsunternehmen wbg sowie die Wohnungsbaugenossenschaften. Diese Akteure verfolgen in der Regel langfristige Bewirtschaftungsstrategien und leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsangebots, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment.

Insgesamt zeigt sich, dass die Eigentümerstruktur des Nürnberger Wohnungsbestands durch eine Kombination aus einem hohen Anteil privater Eigentümer und einem vergleichsweise starken gemeinwohlorientierten Segment gekennzeichnet ist. Die im Städtevergleich mittlere Eigentumsquote ist dabei weniger Ergebnis kurzfristiger Entwicklungen als Ausdruck der historisch gewachsenen Bau- und Siedlungsstruktur Nürnbergs und bildet eine zentrale Rahmenbedingung für die Funktionsweise des lokalen Wohnungsmarktes.

Abbildung 21: Eigentümerstruktur des Nürnberger Wohnungsbestands (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

[4] Die Einordnung zu einem der Eigentümertypen erfolgte im Rahmen der GWZ durch die Selbstzuschreibung der ausfüllenden Eigentümer. Bei einigen der Nürnberger Akteure (z.B. als GmbH firmierten kirchlichen Unternehmen) ist deshalb nicht eindeutig, wo diese zugeordnet wurden.

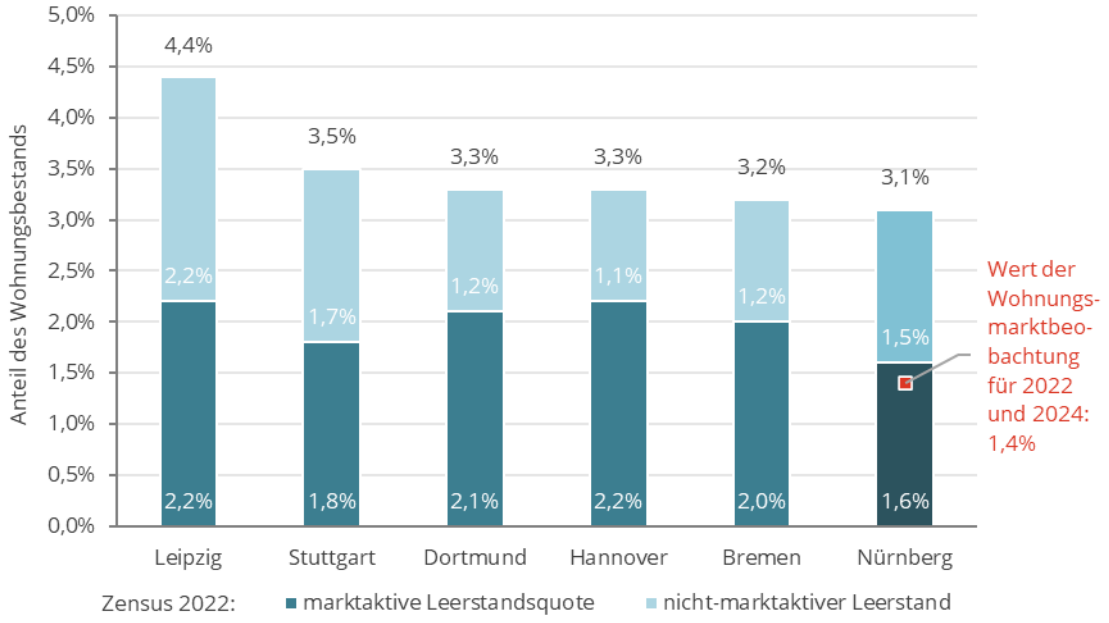
2.1.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist ein zentraler Indikator für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass ein gewisser marktaktiver Leerstand notwendig ist, um als **Fluktuationsreserve** ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser Teil des Leerstands ist auf das übliche Umzugsgeschehen und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Häufig wird hierfür ein Anteil **von rund 2 bis 3 %** des Wohnungsbestands als Orientierungsgröße genannt, was für Nürnberg einer Größenordnung von 6.000 bis 9.000 Wohnungen entspräche. Liegt der Leerstand dauerhaft deutlich unterhalb dieses Niveaus, erschwert dies Umzüge, verzögert Wohnungswechsel und verstärkt Angebotsengpässe.

Die Analyse des Wohnungsleerstands ist jedoch mit erheblichen methodischen Herausforderungen verbunden. In Deutschland existiert keine standardisierte, regelmäßig durchgeführte amtliche Leerstandserfassung. Mit dem **Zensus 2022** liegen erstmals wieder detailliertere und differenzierte Daten zum Wohnungsleerstand vor. So wird in der Erhebung zwischen marktaktivem und nicht-marktaktivem Leerstand unterschieden. Der **marktaktive Leerstand** umfasst ausschließlich jene Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt unmittelbar zur Verfügung stehen und stellt damit den entscheidenden Indikator für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes dar. In Nürnberg lag dieser **Anteil im Jahr 2022 bei 1,6 %** bzw. rund 4.600 Wohnungen und damit deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve (Abbildung 22).

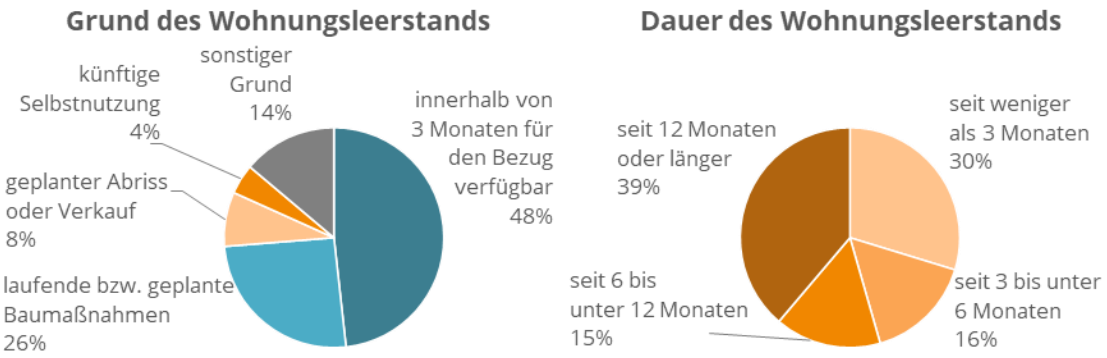
Demgegenüber umfasst der **nicht-marktaktive Leerstand** Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen. Dieser kann unterschiedliche Ursachen haben (siehe Abbildung 23). Dazu zählen beispielsweise auch Wohnungen, die aufgrund von umfassenden Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum dem Markt entzogen sind.

Abbildung 22: Städtevergleich zum Wohnungsleerstand (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022; N-ERGIE

Abbildung 23: Grund und Dauer des Wohnungsleerstands (Zensus 2022)



Darstellung: Quaestio; Daten: Statistisches Bundesamt (Destatis), Zensus 2022

Darüber hinaus gibt es auch **strukturelle Leerstände**, die aus qualitativen Gründen nicht mehr vom Markt aufgenommen werden, etwa aufgrund eines schlechten baulichen Zustands, ungünstiger Grundrisse, fehlender Ausstattung oder ungünstiger Lage. Angesichts der insgesamt angespannten Wohnungsmarktlage in Nürnberg ist davon auszugehen, dass solcher struktureller Leerstand nur in sehr geringem Umfang und allenfalls in Ausnahmefällen in besonders ungünstigen Lagen auftritt.

Eine weitere Form des nicht-marktaktiven Leerstands entsteht durch **Zweckentfremdung**. Dazu zählen spekulativer Leerstand, bei dem Wohnungen bewusst nicht genutzt werden, z.B. um auf Wertsteigerungen zu warten, sowie Leerstände infolge von Vernachlässigung, bei denen Wohnungen aufgrund unterlassener Instandhaltung nicht mehr bewohnbar sind oder an der Vermietung kein Interesse besteht. Der Umfang solcher Leerstände lässt sich nur schwer quantifizieren. Insbesondere der spekulative Leerstand ist dabei weniger Ausdruck eines Überangebots, sondern vielmehr eine Begleiterscheinung eines angespannten Wohnungsmarktes. Die Stadt Nürnberg versucht seit 2019, durch die Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotssatzung dauerhaften, spekulativen Leerstand zu bekämpfen und Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Kurzfristiger oder sanierungsbedingter Leerstand ist von der Satzung hingegen ausdrücklich nicht betroffen.

Sowohl die allgemeine Leerstandsquote als auch der marktaktive Leerstand liegen in Nürnberg unter dem Niveau vieler anderer deutscher Großstädte. Die **allgemeine Leerstandsquote beträgt im Jahr 2022 3,1 %**, während der **marktaktive Leerstand mit 1,6 %** deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve liegt (Abbildung 22). Im Städtevergleich fallen einzelne Großstädte mit deutlich höheren Leerstandsquoten auf, darunter auch Leipzig. Diese vergleichsweise hohen Werte sind vor dem Hintergrund der dortigen Entwicklung zu interpretieren. Sie gehen auf ehemals sehr hohe Leerstände zurück, die insbesondere in den 1990er- und frühen 2000er-Jahren infolge von Bevölkerungsverlusten und strukturellem Wohnungsüberhang entstanden sind. Trotz des starken Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre bestehen dort weiterhin Restbestände leerstehender Wohnungen, die sich vor allem auf bestimmte Quartiere und Gebäudestrukturen konzentrieren.

In der Nürnberger Wohnungsmarktbeobachtung wird ergänzend zu den Zensus-Auswertungen seit mehreren Jahren auf Auswertungen der **Stromverbrauchsdaten des lokalen Energieversorgers N-ERGIE** zurückgegriffen. Diese Daten erlauben Hinweise auf ungenutzte Wohnungen, allerdings hat sich die zugrunde liegende Methodik im Zeitverlauf mehrfach

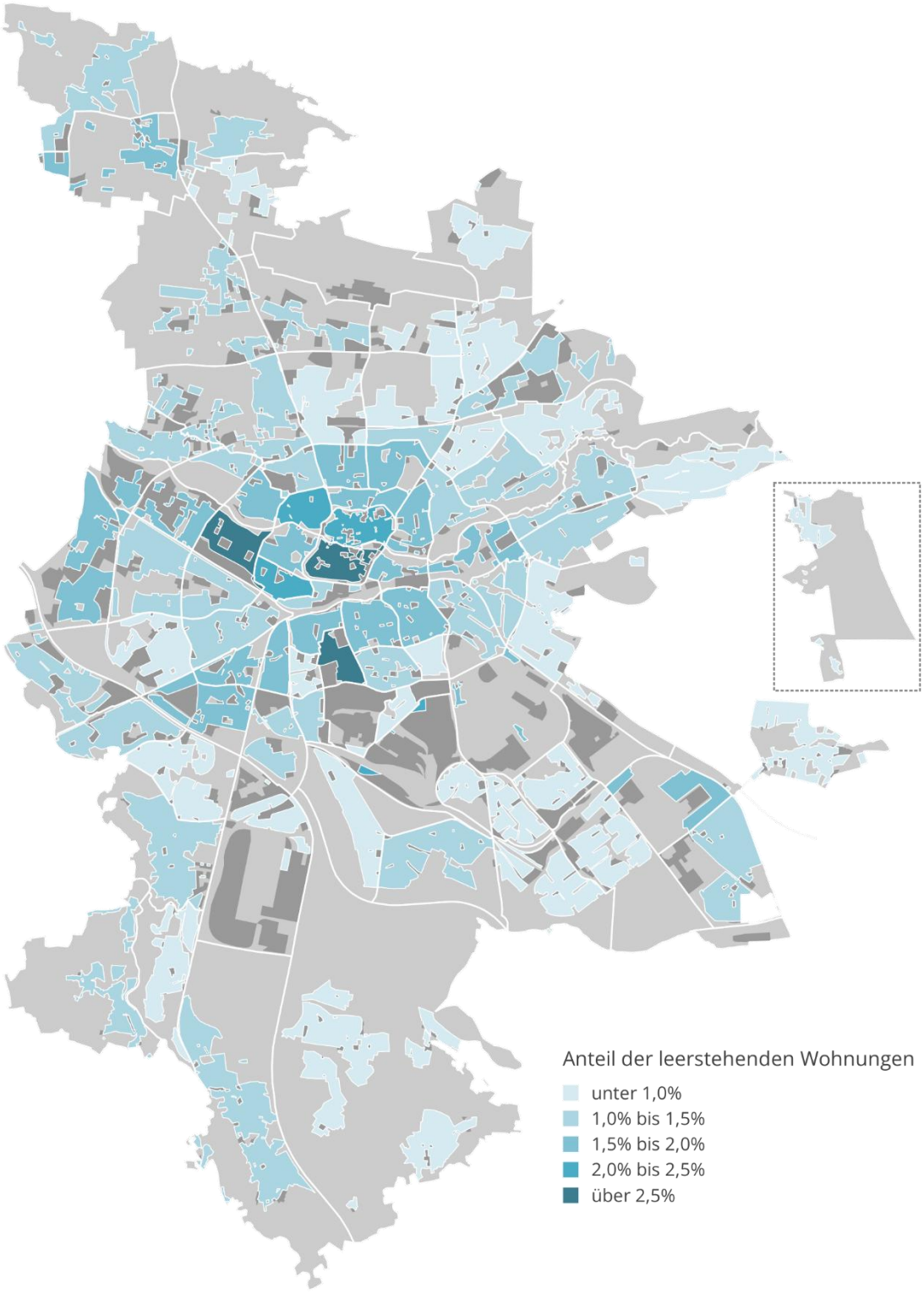
verändert, sodass eine belastbare Zeitreihenanalyse nicht möglich ist. Die auf dieser Grundlage ermittelten Leerstandswerte liegen im Jahr 2024 mit **rund 1,4 %** in etwa auf dem Niveau des im Zensus ausgewiesenen marktaktiven und nicht-marktaktiven Leerstands (ca. 3.550 von 256.970 erfassten Wohnungen). Eine eindeutige Zuordnung zu einer der beiden Kategorien ist jedoch nicht möglich. Als Leerstand definiert werden bei dieser Methode alle privaten Zähler mit einem Verbrauch von unter 365 kWh pro Jahr, wodurch sehr kurzfristige Leerstände, die zum marktaktiven Leerstand zählen, nicht erfasst werden. Gleichzeitig fallen durch das Ausscheiden langfristig ungenutzter Zähler auch einzelne dauerhaft leerstehende Wohnungen aus der Erhebung heraus, die dem nicht-marktaktiven Leerstand zuzuordnen wären. Die N-ERGIE-Daten bilden damit einen Mischwert, der derzeit vor allem für die Darstellung der kleinräumigen Verteilung des Leerstands genutzt wird und – bei einer langfristig konstanten Methodik – perspektivisch auch Aussagen zur zeitlichen Entwicklung ermöglichen könnte. Die in Abbildung 24 dargestellten kleinräumigen Unterschiede sind daher eher als Hinweise auf räumliche Tendenzen denn als exakte Bestandszahlen zu interpretieren.

Im Zuge außergewöhnlicher Zuwanderungsereignisse wurde in den vergangenen Jahren zudem deutlich, dass der Nürnberger Wohnungsmarkt kurzfristig in der Lage war, zusätzliche Haushalte aufzunehmen. Dies zeigte sich insbesondere im Zusammenhang mit den Flüchtlingszuwanderungen ab dem Jahr 2015 sowie erneut infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine ab 2022. In welchem Umfang diese zusätzlichen Haushalte durch die **Aktivierung von Leerständen** oder durch andere Formen der Wohnraumnutzung untergebracht wurden, lässt sich nicht abschließend nachvollziehen. Naheliegend ist jedoch, dass in diesen Situationen zuvor nicht oder nur eingeschränkt genutzter Wohnraum mobilisiert wurde, etwa durch die Reaktivierung leerstehender Wohnungen, die Nutzung von Dachgeschossen oder Einliegerwohnungen sowie durch sonstige zuvor nicht marktaktive Wohnraumreserven.

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Wohnungsleerstand in Nürnberg insgesamt sehr niedrig ist und insbesondere der marktaktive Leerstand deutlich unterhalb der als funktional angesehenen Fluktuationsreserve liegt. Der Wohnungsmarkt verfügt damit kaum über Spielräume, um Nachfrageanstiege oder strukturelle Verschiebungen kurzfristig auszugleichen. Über die situativ mobilisierten Reserven hinaus sind **keine relevanten Leerstandsreserven** erkennbar, die dauerhaft zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen könnten. Der geringe Leerstand unterstreicht damit die anhaltende Angebotsknappheit und die Notwendigkeit zusätzlicher Wohnungsbau- und Bestandspolitik.

Dennoch gibt es Wohnungen, die über längere Zeit leer stehen und damit grundsätzlich ein zusätzliches, wenn auch begrenztes Potenzial für den Wohnungsmarkt darstellen. Gerade bei niedrigen Leerstandsquoten gewinnt die Aktivierung solcher Bestände an Bedeutung, da zusätzliche Angebotsreserven im Bestand schneller wirksam werden können als Neubauvorhaben. **Maßnahmen gegen ungerechtfertigten Leerstand** sind daher kein Widerspruch zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt mit einer gewissen Fluktuationsreserve, sondern können einen Beitrag dazu leisten, vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und den bestehenden Nachfragedruck zu mindern.

Abbildung 24: Kleinräumige Verteilung des Wohnungsleerstands in Nürnberg 2024



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: N-ERGIE

2.2 Innovative Wohnungsbauprojekte in Nürnberg

Als ein Ziel wurde im Handlungsprogramm Wohnen formuliert, in Nürnberg ein attraktives und innovatives Wohnungsangebot zu schaffen, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird und zugleich zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt. Dabei geht es nicht allein um die quantitative Schaffung von Wohnraum, sondern auch um **qualitative Aspekte des Wohnens**, etwa hinsichtlich Wohnkonzepten, sozialer Durchmischung, Nutzungsmischung, städtebaulicher Einbindung, energetischer Standards und Wohnungsgrundrissen. Die Weiterentwicklung des Wohnungsangebots soll dazu beitragen, bestehende Quartiere zu stabilisieren, neue Wohnformen zu ermöglichen, die Attraktivität des Wohnungsmarktes zu steigern und die Anpassungsfähigkeit des Wohnungsbestands an veränderte demografische, gesellschaftliche und klimatische Gegebenheiten zu stärken.

Die im Folgenden dargestellten Beispielprojekte verdeutlichen, wie diese **Zielsetzungen in der Praxis umgesetzt** werden. Sie zeigen unterschiedliche Facetten eines attraktiven und innovativen Wohnungsangebots – von der Entwicklung eines neuen Quartiers über die Nachverdichtung und Umstrukturierung eines bestehenden Wohnstandorts bis hin zu einem architektonisch herausstechenden und besonders nachhaltigen Ansatz. Gemeinsam ist den Projekten, dass sie über die reine Wohnraumschaffung hinausgehen und Impulse für eine zukunftsfähige Wohnungsentwicklung in Nürnberg setzen.

Abbildung 25: Regensburger Viertel (o.), Heinrich-Held-Straße (u.l.), Reinerzer Straße (u.r.)







Bilder: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, wbg Nürnberg GmbH

Regensburger Viertel, Zerzabelshof

Das Bauvorhaben „Regensburger Viertel“ liegt im Südosten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Zerzabelshof und wurde vom Siedlungswerk Nürnberg auf einer zuvor unbebauten Fläche des Freistaats Bayern realisiert. Das Plangebiet ist dem **Sonderprogramm Wohnen** zuzuordnen, das als Maßnahme aus dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2016 hervorgegangen ist. Ziel des Vorhabens war die Schaffung eines größeren zusammenhängenden Wohnquartiers mit bezahlbarem Wohnraum, der im Regensburger Viertel ausschließlich im Mietwohnungsbau umgesetzt wurde.

Die städtebauliche Konzeption basiert auf einem im Jahr 2016 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb. Der daraus hervorgegangene Entwurf sieht eine überwiegend geschlossene Randbebauung vor, die gezielt auf die vorhandenen Lärmeinwirkungen aus dem Umfeld reagiert. Durch diese Anordnung werden die innenliegenden Bereiche des Quartiers vom Verkehrslärm abgeschirmt und als **ruhige Wohn- und Freiräume** ausgebildet.

Die Bebauung wurde als geschlossene Struktur mit differenzierter Höhenentwicklung realisiert. Durch die Gliederung der Baukörper, variierende Gebäudehöhen und unterschiedliche Fassadengestaltungen entsteht trotz der baulichen Dichte ein **kleinteilig wirkendes Quartier** mit gut erkennbaren Haus- und Hofeinheiten. Diese Struktur trägt entscheidend zur Maßstäblichkeit und Orientierung innerhalb des Quartiers bei.

Das auffälligste Merkmal des Regensburger Viertels ist die **bunte hochwertige Fassadengestaltung**, die den Gebäuden bereits von außen einen hohen Wiedererkennungswert verleiht und ein harmonisches Gesamtbild erzeugt. Zugleich wird die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem jeweiligen Haus gestärkt.

Das Quartier umfasst insgesamt 35 Wohngebäude mit zusammen **381 Mietwohnungen**. Von den insgesamt 381 Wohnungen sind 170 Wohnungen einkommensorientiert gefördert, während 211 Wohnungen freifinanziert errichtet wurden. Zur Förderung einer **sozialen Durchmischung** wurden geförderte und freifinanzierte Wohnungen nicht räumlich getrennt, sondern hausweise nebeneinander angeordnet. Die Ausstattung der Wohnungen ist unabhängig von der Förderart einheitlich ausgeführt. Der Wohnungsmix reicht von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und deckt damit unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebenssituationen ab.

Die Mietpreise lagen bei der Erstvermietung der freifinanzierten Wohnungen bei 11,80 €/m² Wohnfläche. Die geförderten Wohnungen konnten zu Mieten ab 5,50 €/m² angeboten werden. Vor dem Hintergrund der während der Bauzeit von 2021 bis 2024 deutlich gestiegenen Baukosten leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Bereitstellung von **bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen**.

Ein prägendes Element der Quartiersstruktur sind die durch die Baukörperanordnung entstehenden halböffentlichen Innenhöfe. Diese dienen als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume und unterscheiden sich hinsichtlich Größe und Gestaltung. Die innere Erschließung erfolgt überwiegend über **autofreie Gassen**, die auf einen **zentralen Quartiersplatz** zulaufen. An diesem Platz sind ergänzende Nutzungen wie eine Kindertagesstätte sowie kleinere Läden und ein Café angesiedelt, wodurch eine wohnungsnahe Versorgung innerhalb des Quartiers ermöglicht wird.

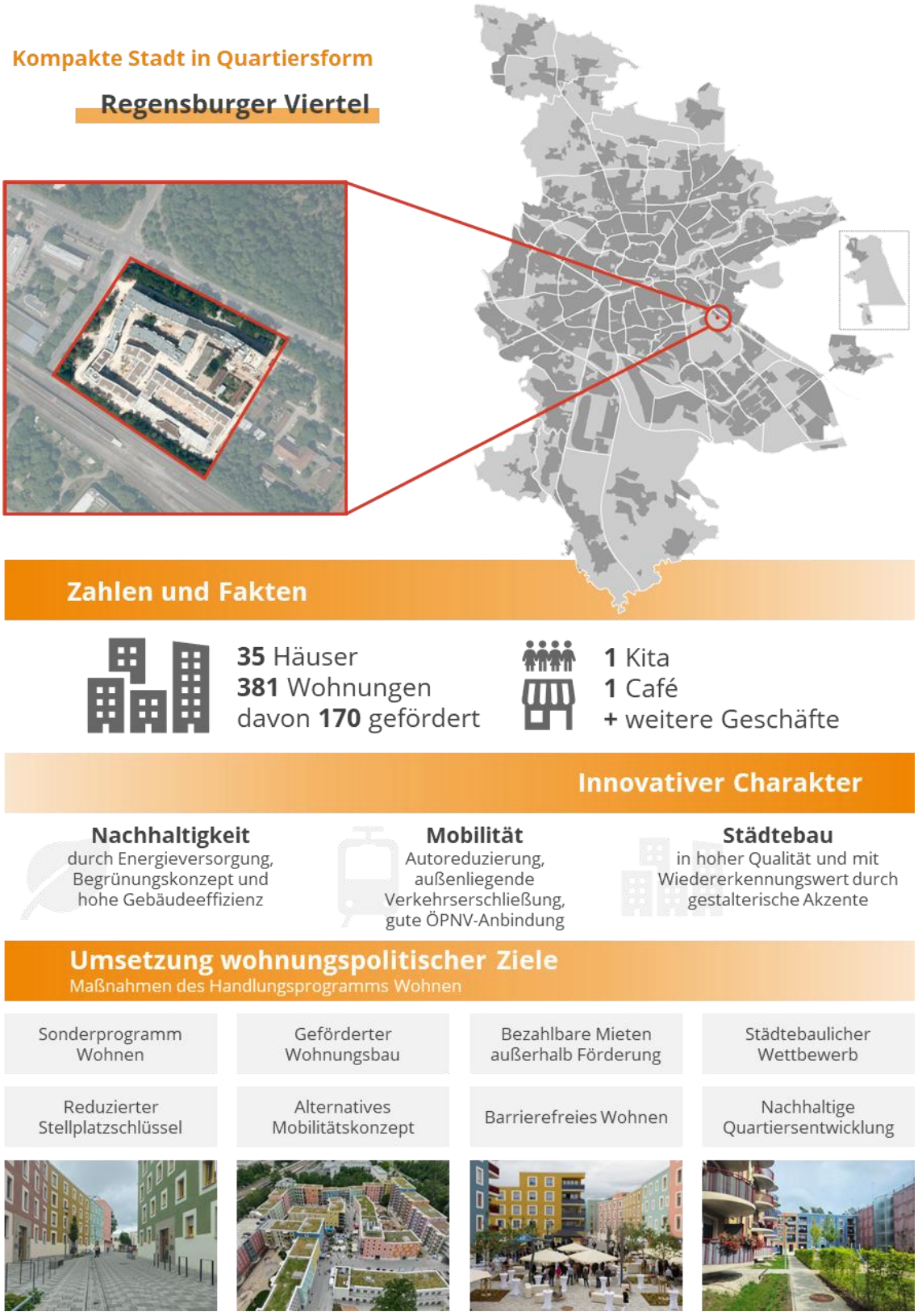
Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage sowie in einem zentralen Parkhaus untergebracht. Dadurch sind die oberirdischen Freiflächen weitgehend vom motori-

sierten Individualverkehr freigehalten. Ergänzend stehen umfangreiche Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die Lage des Quartiers in der Nähe eines S-Bahnhofs sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begünstigen eine **autoarme Nutzung** des Wohngebiets. Im Hinblick auf **Nachhaltigkeit** wurde das Quartier umfassend begrünt. Dachbegrünungen, begrünte Fassadenabschnitte sowie ein Baumsaum am Rand des Quartiers prägen das Erscheinungsbild. Die Innenhöfe verfügen über eine intensive Begrünung, die zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Das anfallende Niederschlagswasser versickert vollständig auf dem Grundstück.

Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt über zwei Blockheizkraftwerke, die sowohl Strom als auch Wärme erzeugen und einen Großteil des Energiebedarfs decken. Alle Gebäude erfüllen die Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-55-Standards (2013). Die Umsetzung des Vorhabens wurde durch verschiedene **Förderprogramme** unterstützt, darunter die einkommensorientierte staatliche Förderung sowie Programme zur Förderung energieeffizienten Mietwohnraums. Das Quartier ist **weitgehend barrierefrei** gestaltet. Der überwiegende Teil der Wohnungen sowie die Erschließungs- und Freiflächen sind schwellenfrei ausgeführt. Insgesamt wurde ein Wohnumfeld geschaffen, das für unterschiedliche Altersgruppen und Mobilitätsanforderungen geeignet ist.

Durch die Kombination aus dichter Bebauung, klar gegliederten Freiräumen und der Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum stellt das Regensburger Viertel ein eigenständig funktionierendes Wohnquartier dar, das zugleich als Baustein für die weitere städtebauliche Entwicklung des Umfelds angelegt ist.

Abbildung 26: Projektsteckbrief Regensburger Viertel



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, Siedlungswerk Nürnberg GmbH

Heinrich-Held-Straße, Katzwang

Das Bauvorhaben an der Heinrich-Held-Straße im Nürnberger Stadtteil Katzwang wurde vom St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH auf einer ehemaligen Brachfläche realisiert. Die Stadt Nürnberg veräußerte das Grundstück im Rahmen eines **Konzeptauswahlverfahrens**, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu verbessern. Das Projekt entstand im Rahmen des **Modellvorhabens des experimentellen Wohnungsbaus „Effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“**, dessen Ziel es ist, kosteneffizientes Bauen mit hoher Wohnqualität zu verbinden und basiert auf einem **architektonischen Realisierungswettbewerb**. Das Bauvorhaben zeigt beispielhaft, dass durch vorausschauende Planung und den Einsatz moderner Holzbauweise auch im geförderten Wohnungsbau **hochwertige, ästhetische und zugleich nachhaltige Architektur** verwirklicht werden kann.

Insgesamt wurden **41 Mietwohnungen realisiert, die vollständig einkommensorientiert gefördert** sind. Die Wohnungen sind barrierefrei geplant, darunter zwei rollstuhlgerechte Einheiten. Der Wohnungsmix reicht von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und richtet sich an unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebensphasen, insbesondere an Singles, Paare, Familien sowie ältere Menschen. Die Mieten liegen deutlich unter dem Marktniveau und leisten einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts für Haushalte mit geringem Einkommen.

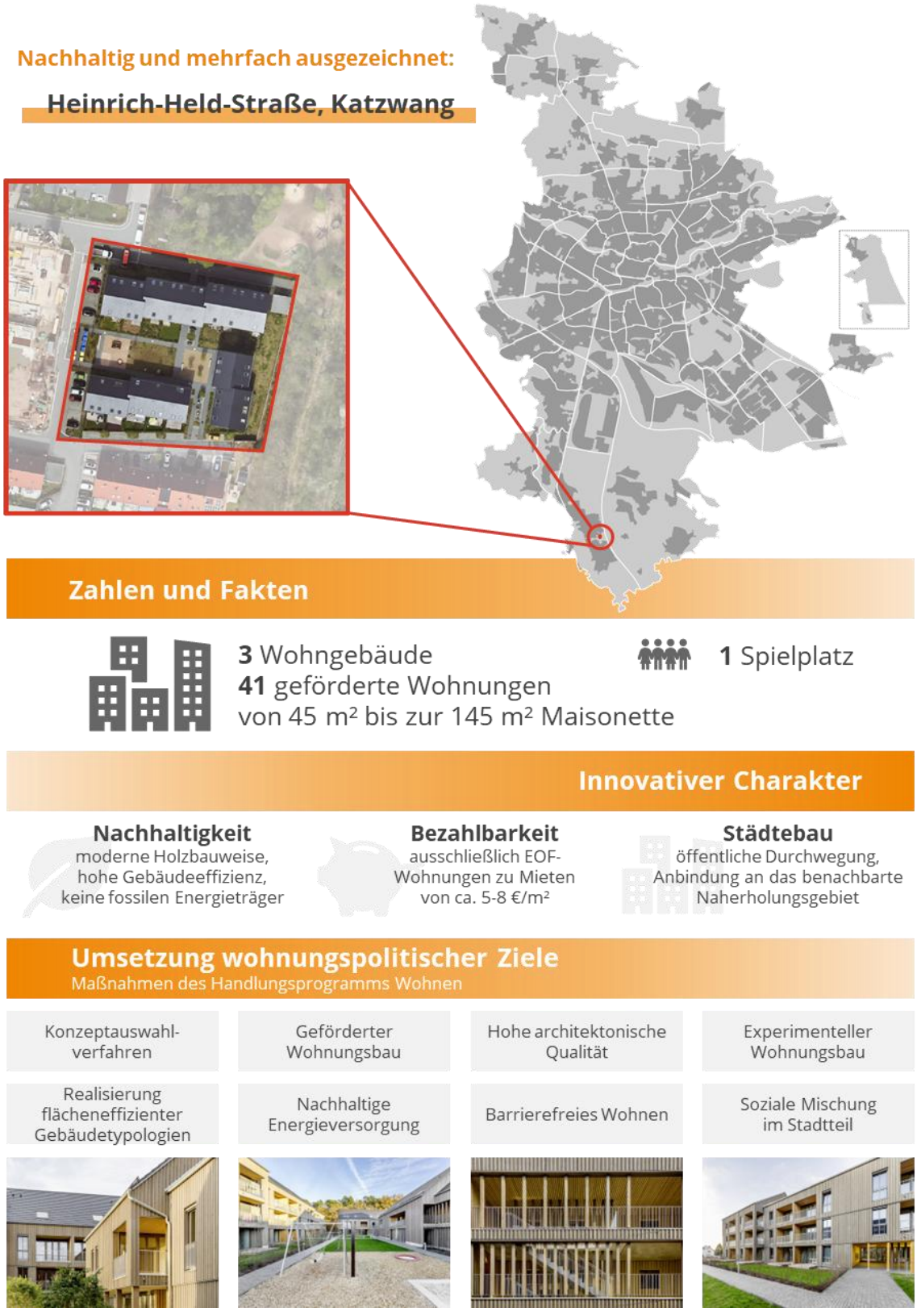
Die Wohnanlage besteht aus drei zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern, die U-förmig um einen **zentralen, begrünten Innenhof** angeordnet sind. Dieser Hof bildet das räumliche und soziale Zentrum der Anlage und wird durch einen Gemeinschaftsraum sowie **überdachte und offene Aufenthaltsbereiche** ergänzt. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine klare Differenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen und **fördert nachbarschaftliche Begegnungen**. Eine **öffentliche Durchwegung** verknüpft das Wohnensemble mit der umliegenden Nachbarschaft sowie angrenzenden Freiräumen und unterstützt die Einbindung des Projekts in den Stadtteil.

Architektonisch ist das Projekt durch eine konsequente **Holzsystembauweise** geprägt. Der Einsatz **vorgefertigter Bauelemente** ermöglichte eine hohe Ausführungsqualität bei gleichzeitig **reduziertem Kosten- und Zeitaufwand**. Die konstruktive Struktur erlaubt **flexibel anpassbare Grundrisse** und unterstützt damit eine langfristige Nutzbarkeit der Wohnungen. Die Gestaltung der Fassaden und der Freiräume trägt zu einer eigenständigen, zugleich zurückhaltenden Einbindung in das kleinteilige Wohnumfeld von Katzwang bei.

Ein **zentraler Schwerpunkt des Projekts liegt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz**. Die Gebäude erfüllen den KfW-Effizienzhaus-55-Standard, die Wärmeversorgung erfolgt über **Geothermie** in Kombination mit Wärmepumpen. Der Einsatz nachwachsender Rohstoffe, die kompakte Bauweise sowie der Verzicht auf eine Tiefgarage tragen zur Reduzierung der Bau- und Betriebskosten bei und unterstützen die langfristige Wirtschaftlichkeit des Projekts.

Das Bauvorhaben wurde **mehrfach ausgezeichnet**, unter anderem im Rahmen des Deutschen Architekturpreises 2023. Die Auszeichnungen würdigen insbesondere die Verbindung aus architektonischer Qualität, nachhaltiger Bauweise und konsequent gemeinwohlorientierter Zielsetzung im geförderten Wohnungsbau und unterstreichen den Vorbildcharakter des Projekts.

Abbildung 27: Projektsteckbrief Heinrich-Held-Straße, Katzwang



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Reinerzer Straße, Langwasser

Im Quartier Reinerzer Straße im Nürnberger Stadtteil Langwasser-Südost realisiert die wbg Nürnberg GmbH eine **umfassende Bestandsentwicklung, die Sanierung, Umbau, Aufstockung und qualitätsvolle Nachverdichtung** miteinander verbindet. Ein zentrales Prinzip dabei ist das sogenannte Huckepack-Verfahren, bei dem bauliche Ergänzungen nicht nur Wohnraum schaffen, sondern gleichzeitig einen spürbaren Mehrwert für die Bestandsquartiere generieren. Dieser Mehrwert soll sich auf das allgemeine Lebensumfeld, die Umwelt (Biodiversität, Klimaanpassung) und soziale Aspekte beziehen.

Die Maßnahmen umfassen unterschiedliche Bautypologien und Eingriffstiefen. Neben Neubauten und Aufstockungen werden bestehende Gebäude modernisiert, wobei die Ausführung jeweils an den baulichen Zustand angepasst ist. Dieses differenzierte Vorgehen ermöglicht es, **Baukosten und daraus resultierende Mietsteigerungen sozialverträglich zu gestalten**. Gleichzeitig wird das bestehende Angebot an freifinanzierten Wohnungen gezielt durch geförderten Wohnungsbau ergänzt, um eine **ausgewogene soziale Durchmischung im Quartier** zu fördern.

Ein zentrales Element der baulichen Weiterentwicklung ist die Nachverdichtung durch **Ergänzungsneubauten in Holz-Hybridbauweise**, zum Teil auch mit geförderten Wohnungen wie in der Reinerzer Straße 38a und 46a. Diese Neubauten wurden als **Solitäre zwischen bestehenden Gebäudezeilen errichtet** und fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Dank der modularen Bauweise konnten die Gebäude innerhalb **kurzer Bauzeiten** realisiert werden.

Die Entwicklung der Reinerzer Straße folgt dem **Leitbild eines klimaangepassten Quartiers**. Unter dem Ansatz „naturnah.wohnen“ werden ökologische Aspekte systematisch in die Freiraum- und Quartiersgestaltung integriert. Die Freiflächen werden aufgewertet, entsiegelt und durch Spiel- und Aufenthaltsbereiche ergänzt; Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement verbessern das Mikroklima. Das Klimaquartier in der Reinerzer Straße ist ein Modellprojekt für resiliente und klimagerechte Stadtentwicklung in Bayern.

Ein **weiterer Schwerpunkt der Quartiersentwicklung liegt auf der Verbesserung der Barrierefreiheit**. Im Neubau wird Barrierefreiheit konsequent umgesetzt, im Bestand werden Barrieren im Rahmen der baulichen Möglichkeiten reduziert. Ergänzend dazu wurden die Außenanlagen barrierefrei gestaltet, wobei das Spannungsfeld zwischen naturnaher Gestaltung und barrierefreier Erschließung berücksichtigt wurde. Die Maßnahmen tragen der **zunehmend alternden Mieterschaft** Rechnung und unterstützen ein selbstbestimmtes Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Begleitet wird die Quartiersentwicklung durch ein **aktives Mieter- und Umzugsmanagement.** Durch frühzeitige, transparente Kommunikation und individuelle Lösungen konnten die baulichen Eingriffe sozialverträglich umgesetzt werden. Bestehende Mieterinnen und Mieter konnten in vielen Fällen im Quartier verbleiben. Dadurch wurden Familien und sogenannte Aufsteigerhaushalte im Quartier gehalten und einer sozialen Entmischung entgegengewirkt.

Insgesamt zeigt das Projekt, wie durch qualitätsvolle Nachverdichtung und behutsame Modernisierung ein bestehendes Wohnquartier zukunftsfähig weiterentwickelt werden kann, indem Wohnraumschaffung, soziale Durchmischung, Barrierefreiheit sowie Klima- und Freiraumqualitäten gemeinsam betrachtet werden.

Abbildung 28: Projektsteckbrief Nachverdichtung in Langwasser



Zahlen und Fakten

Modernisierung, Umbau und Aufstockung
von Bestandswohnungen,
Neubau von **33** Wohnungen, davon **22** gefördert

Innovativer Charakter

Nachhaltigkeit
Holzybridbauweise im KfW55-Standard, Klimaquartier

Bezahlbarkeit
wbg-Typenhaus - serielles Bauen für einen bezahlbaren Wohnungsneubau

Städtebau
qualitative Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers

Umsetzung wohnungspolitischer Ziele
Maßnahmen des Handlungsprogramms Wohnen

Bestandssanierung	Qualitätvolle Nachverdichtung	Geförderter Wohnungsbau	Soziale Durchmischung
Barrierefreies Wohnen	Klimaangepasstes Quartier	Nachhaltige Bauweise	Mieter- und Umzugsmanagement






Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, GeoBasis-DE / BKG 2019; Inhalte und Bilder: Stab Wohnen / Stadt Nürnberg, wbg Nürnberg GmbH

2.3 Zwischenfazit

Die Analyse des Wohnungsbestands zeigt, dass die Angebotsstruktur in Nürnberg historisch gewachsen und in weiten Teilen stabil ist. Der **Wohnungsbestand ist dabei stark vom Geschosswohnungsbau geprägt**, weist eine im Städtevergleich **mittlere Eigentumsquote** auf und wird **überwiegend von privaten Eigentümern bewirtschaftet**. Gleichzeitig bestätigt der niedrige marktaktive Leerstand, dass der vorhandene Wohnraum nahezu vollständig genutzt wird und **keine relevanten Leerstandsreserven** zur Verfügung stehen, um bestehende Nachfrageüberhänge auszugleichen. Dies ändert nichts daran, dass die Aktivierung längerfristig leerstehender Wohnungen (nicht-marktaktiver Leerstand), einen ergänzenden Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten kann. Vor diesem Hintergrund kommt der **qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsangebots** eine besondere Bedeutung zu.

Die im Kapitel dargestellten **Beispielvorhaben** verdeutlichen, wie die Ziele des Handlungsprogramms Wohnen in unterschiedlichen räumlichen und konzeptionellen Zusammenhängen umgesetzt werden können. Sie zeigen, dass ein attraktives und innovatives Wohnungsangebot nicht auf einzelne Aspekte reduziert werden kann, sondern sich aus dem Zusammenspiel mehrerer Faktoren vor Ort ergibt. Dazu zählen unter anderem die Schaffung vielfältiger Wohnungsgrößen und -typen, die Integration von gefördertem Wohnungsbau, neue Formen der Nutzungsmischung sowie die Aufwertung bestehender Quartiere durch städtebauliche und freiräumliche Qualitäten.

Gemeinsam ist den Beispielprojekten, dass sie über die reine Wohnraumschaffung hinausgehen und **zusätzliche Qualitäten für das Wohnen im Quartier** erzeugen. Dies betrifft sowohl bauliche und energetische Standards als auch soziale Aspekte, etwa durch gemeinschaftlich nutzbare Räume, quartiersbezogene Infrastruktur oder innovative Wohnungsangebote. Zugleich verdeutlichen die Projekte, dass innovative Ansätze häufig mit erhöhten planerischen und organisatorischen Anforderungen verbunden sind und daher eine enge Abstimmung zwischen Stadt, Vorhabenträgern und weiteren Akteuren erfordern.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs **kommt solchen Projekten eine wichtige Impulsfunktion** zu. Sie können dazu beitragen, neue Lösungsansätze zu erproben, die Übertragbarkeit innovativer Konzepte zu prüfen und die Anpassungsfähigkeit des Wohnungsangebots an sich verändernde Rahmenbedingungen zu stärken. Gleichzeitig wird deutlich, dass auch innovative Wohnprojekte den quantitativen Neubaubedarf nicht ersetzen können, sondern diesen qualitativ ergänzen.

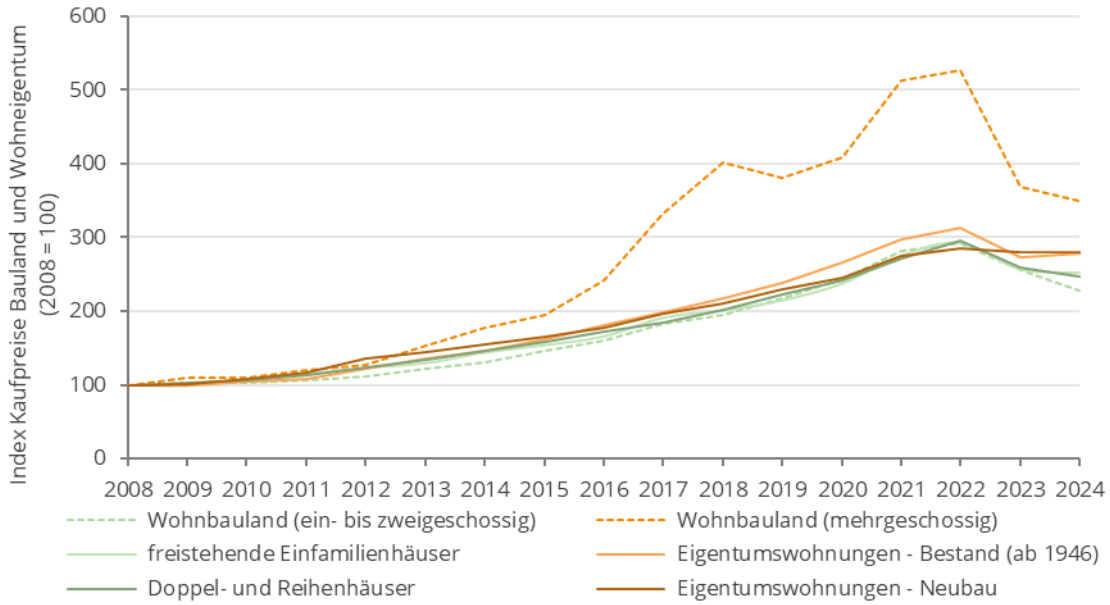
3 Bezahlbares Wohnen

3.1 Preisentwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Preise auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt weist im aktuellen Berichtszeitraum eine deutlich stärkere **Differenzierung zwischen den einzelnen Teilsegmenten** auf als in den Vorjahren. Während über einen langen Zeitraum hinweg sowohl Mieten als auch Kaufpreise nahezu durchgängig gestiegen waren, zeigen sich zuletzt insbesondere im Eigentums- und Bodenmarkt markante Veränderungen, die auf eine grundlegend veränderte wirtschaftliche Ausgangslage für den Wohnungsbau hinweisen.

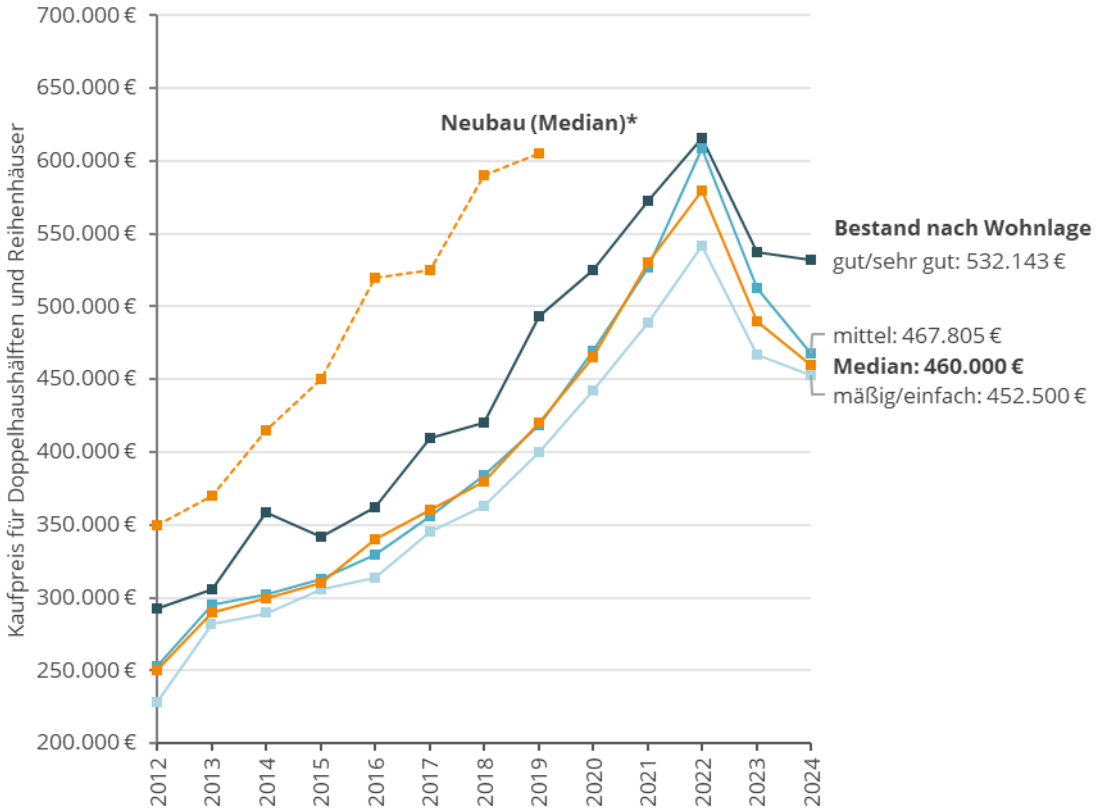
Im vorgelagerten **Bodenmarkt** für den Wohnungsbau ist ab 2022 ein deutlicher Einbruch zu beobachten (Abbildung 29). Dies betrifft insbesondere Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau. Die Kaufpreise sind hier spürbar gesunken, zugleich finden kaum noch Transaktionen statt. Der Markt ist in weiten Teilen von Zurückhaltung geprägt. Diese Entwicklung spiegelt die insgesamt stark verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wider. Insbesondere die erheblichen **Baukostensteigerungen** sowie die seit 2022 deutlich verschlechterten Finanzierungskonditionen im frei finanzierten Wohnungsbau infolge der **Zinssteigerungen** haben die Kalkulationsgrundlagen für Projektentwicklungen grundlegend verändert. In der Folge ist die Bereitschaft, neue Grundstücke zu erwerben und Bauvorhaben zu initiieren, deutlich zurückgegangen. Auf die damit verbundenen wirtschaftlichen Zusammenhänge wird in Kapitel 3.4 vertiefend eingegangen.

Abbildung 29: Entwicklung von Kaufpreisen für Bauland und Wohneigentum



Darstellung: Quaestio; Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

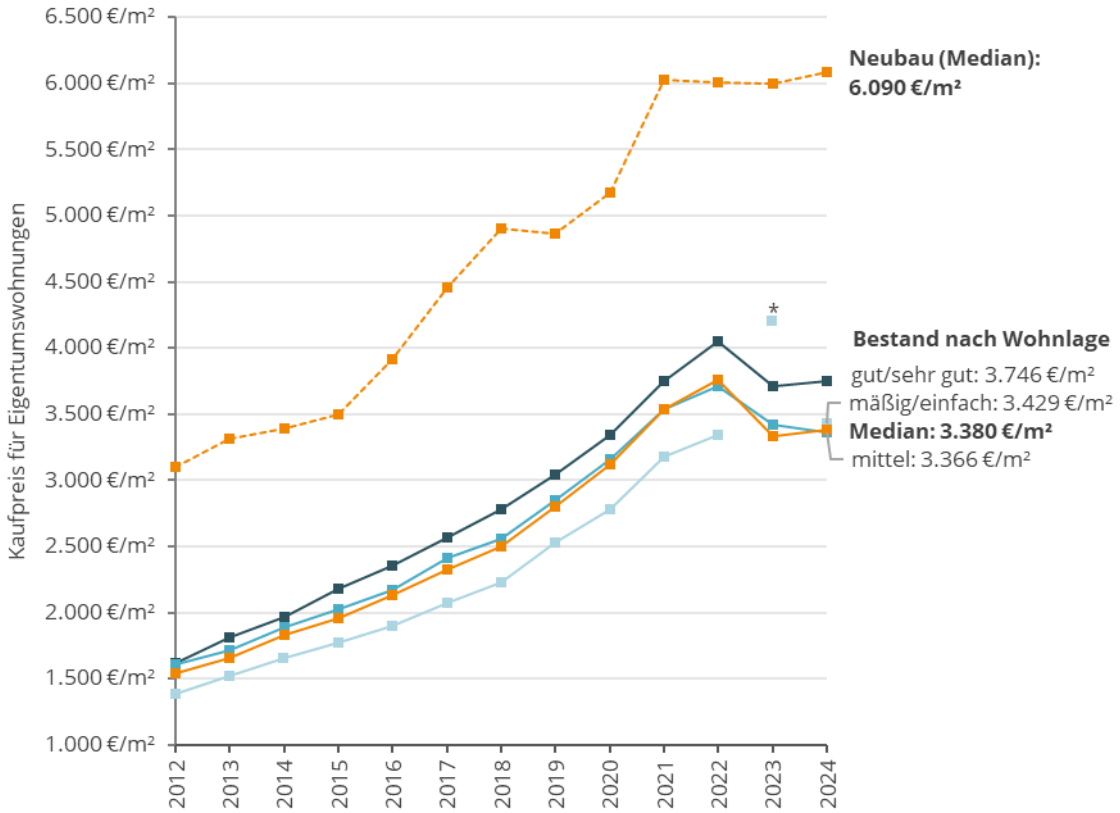
Abbildung 30: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Nürnberg, Bestandsobjekte nach Wohnlage



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg.
* Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2022 keine Preise für das Neubausegment angegeben.

Auch im **Markt für Einfamilienhäuser** sind seit dem Ende des langjährigen Preisauftriebs rückläufige Preise zu beobachten (Abbildung 30). Nach den teils sehr dynamischen Preissteigerungen der vergangenen Jahre stellt diese Entwicklung eine **deutliche Trendwende** dar. Besonders betroffen sind Objekte mit hohen energetischen Sanierungsbedarfen sowie Häuser in weniger nachgefragten Lagen. Die veränderten Finanzierungskonditionen wirken sich in diesem Segment unmittelbar auf die Nachfrage aus, da der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel mit einer hohen Fremdfinanzierung verbunden ist. Die deutlich gestiegenen Zinsen haben die monatlichen Belastungen spürbar erhöht und damit die Zahlungsbereitschaft potenzieller Käuferinnen und Käufer eingeschränkt. In der Folge verlängern sich Vermarktungszeiten, während gleichzeitig Preiszugeständnisse häufiger erforderlich werden. Trotz der beobachteten Preisrückgänge ist das Preisniveau in vielen Teilmärkten **nicht unter das Niveau von 2020** zurückgegangen (Median für Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei 460.000 €), was den Zugang zu Wohneigentum für breite Haushaltsgruppen weiterhin erschwert (siehe Kapitel 3.2).

Abbildung 31: Kaufpreise aus beurkundeten Verträgen für Eigentumswohnungen im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

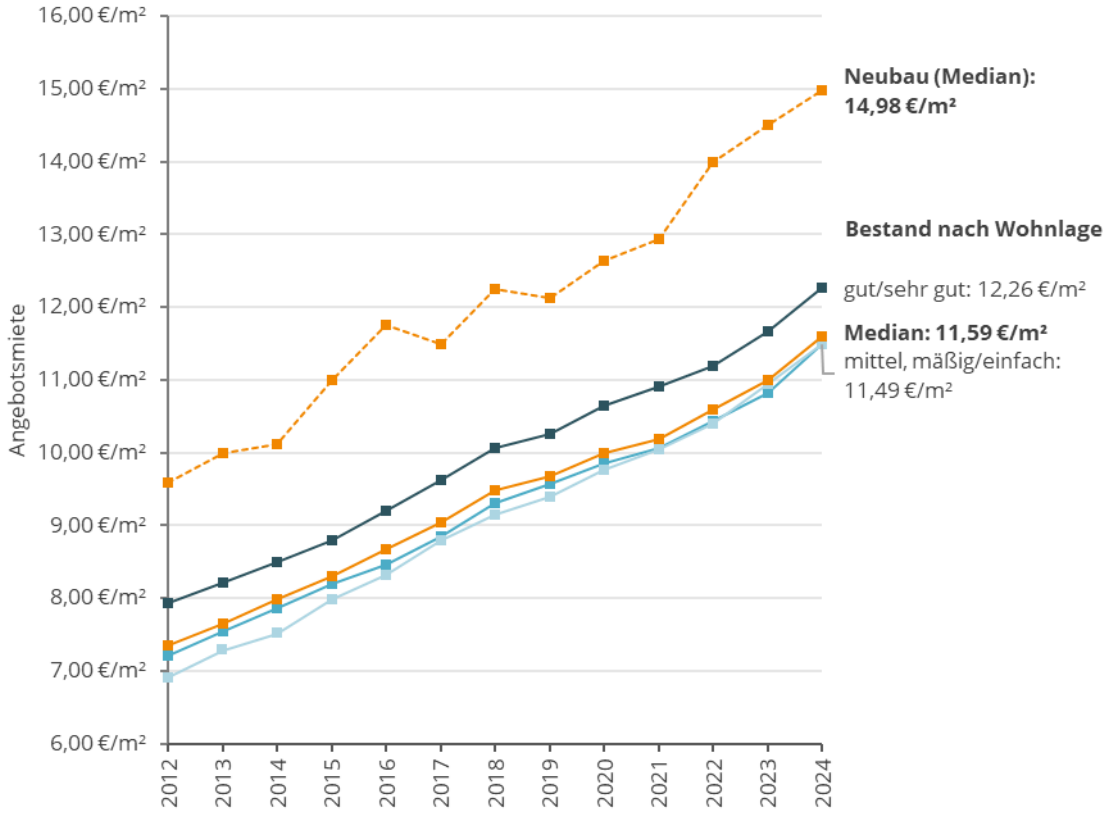


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

* Aufgrund einzelner außergewöhnlich hochpreisiger Verkaufsfälle in einfacher/mäßiger Lage stellt das Jahr 2023 in dieser Lagekategorie einen Ausreißer nach oben dar. Da dieser Sondereffekt nicht die tatsächliche Preisentwicklung in dieser Lage darstellt, wurde der Wert für 2023 nicht per Linie mit den vorausgehenden und nachfolgenden Jahren verbunden.

Im Segment der **Eigentumswohnungen** zeigt sich im Vergleich dazu ein differenzierteres Bild (Abbildung 31). Zwar ist auch hier eine Abkehr vom zuvor nahezu kontinuierlichen Preiswachstum festzustellen, der **Preisrückgang fällt jedoch insgesamt moderater aus** als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Bestandswohnungen reagieren dabei schneller auf veränderte Marktbedingungen als Neubauwohnungen. Insbesondere im Neubausegment sind Preisrückgänge nur begrenzt möglich, da die Preise in hohem Maße durch die gestiegenen Baukosten determiniert sind. Die daraus resultierenden **hohen Verkaufspreise lassen sich jedoch zunehmend schwerer am Markt realisieren** (Median der Kaufabschlüsse über 6.000 €/m²). Dies hat dazu geführt, dass zahlreiche Projektentwicklungen verschoben, neu kalkuliert oder nicht weiterverfolgt wurden (siehe hierzu auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers in Kapitel 5.2). Die beobachtete Zurückhaltung ist keine spezifische Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarkts, sondern Ausdruck einer bundesweit zu beobachtenden Marktlage, in der sich Angebot und Nachfrage im Neubausegment zunehmend auseinanderentwickeln. Trotz der gedämpften Nachfrage bleiben Eigentumswohnungen in nachgefragten Lagen weiterhin ein wichtiges Segment des Wohnungsmarkts, insbesondere für zahlungskräftige Haushalte, die Wohneigentum als langfristige Wohn- und Vorsorgeform betrachten.

Abbildung 32: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand nach Wohnlage und im Neubau

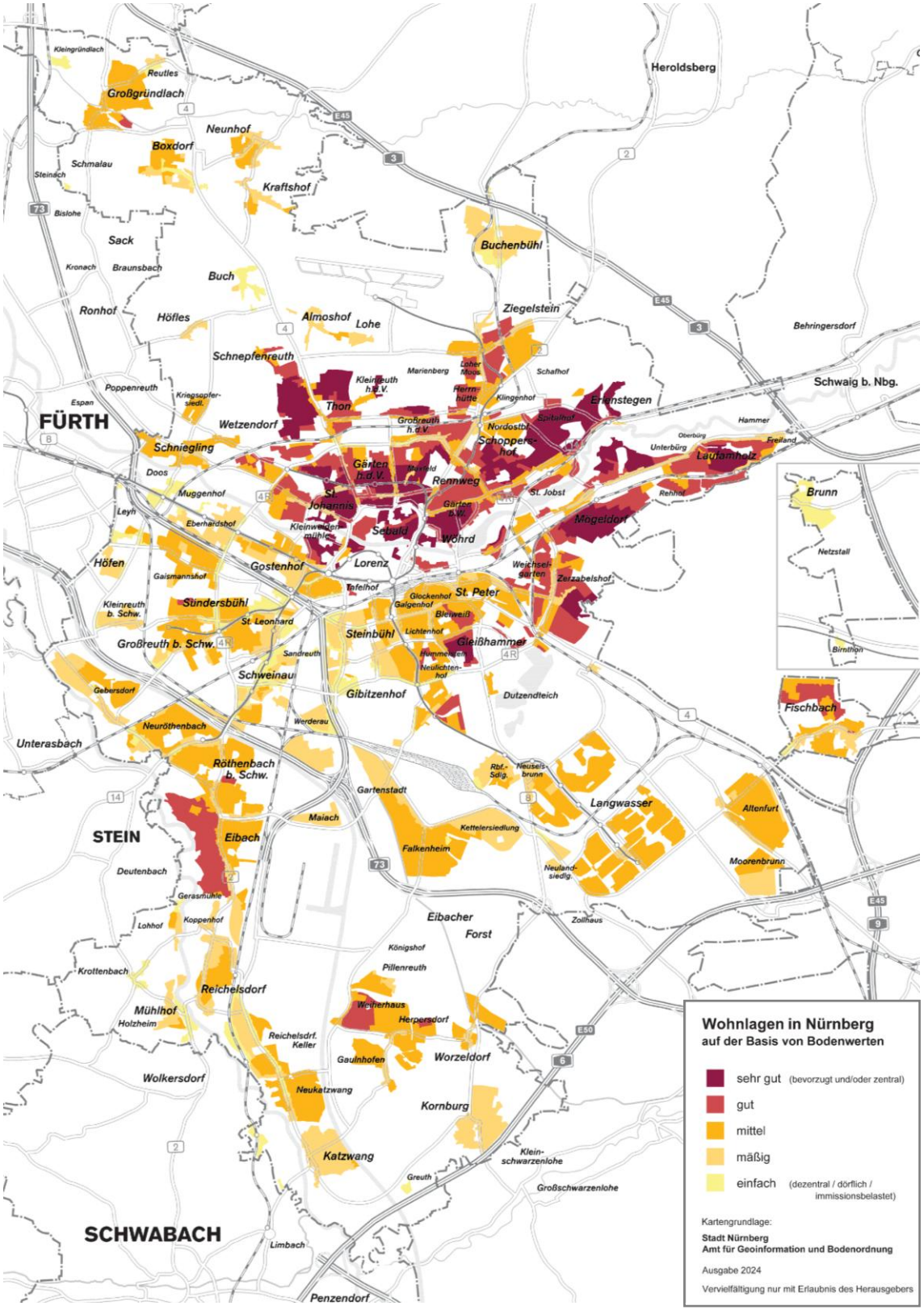


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Im Gegensatz zu den Entwicklungen im Eigentumssegment **steigen die Mietpreise weiterhin deutlich an**. Dies gilt sowohl für Neuvermietungen als auch für den Wohnungsbestand. Insbesondere im Bestand ist weiterhin ein spürbarer Anstieg der Mieten zu beobachten, der die angespannte Situation für viele Haushalte weiter verschärft. Im Jahr 2024 lag der Median der Mietpreisangebote für Bestandswohnungen bei 11,59 €/m² und damit rund 20 % über dem Niveau von vor 5 Jahren. Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von durchschnittlich 3,7 % (2023-2024: 4,5 %) und liegt damit über der durchschnittlichen jährlichen Lohnentwicklung von 3,3 % im selben Zeitraum. Gleichzeitig zeigen sich **im Neubau von Mietwohnungen auch Grenzen der Marktfähigkeit**. Die eigentlich rechnerisch erforderlichen höheren Mieten, die sich aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ergeben würden, lassen sich am Markt offenbar nicht mehr vollständig realisieren. Die maximal durchsetzbaren Mietpreise scheinen erreicht zu sein. Diese Entwicklung spiegelt sich ebenfalls in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen wider, auf die in Kapitel 3.4 näher eingegangen wird.

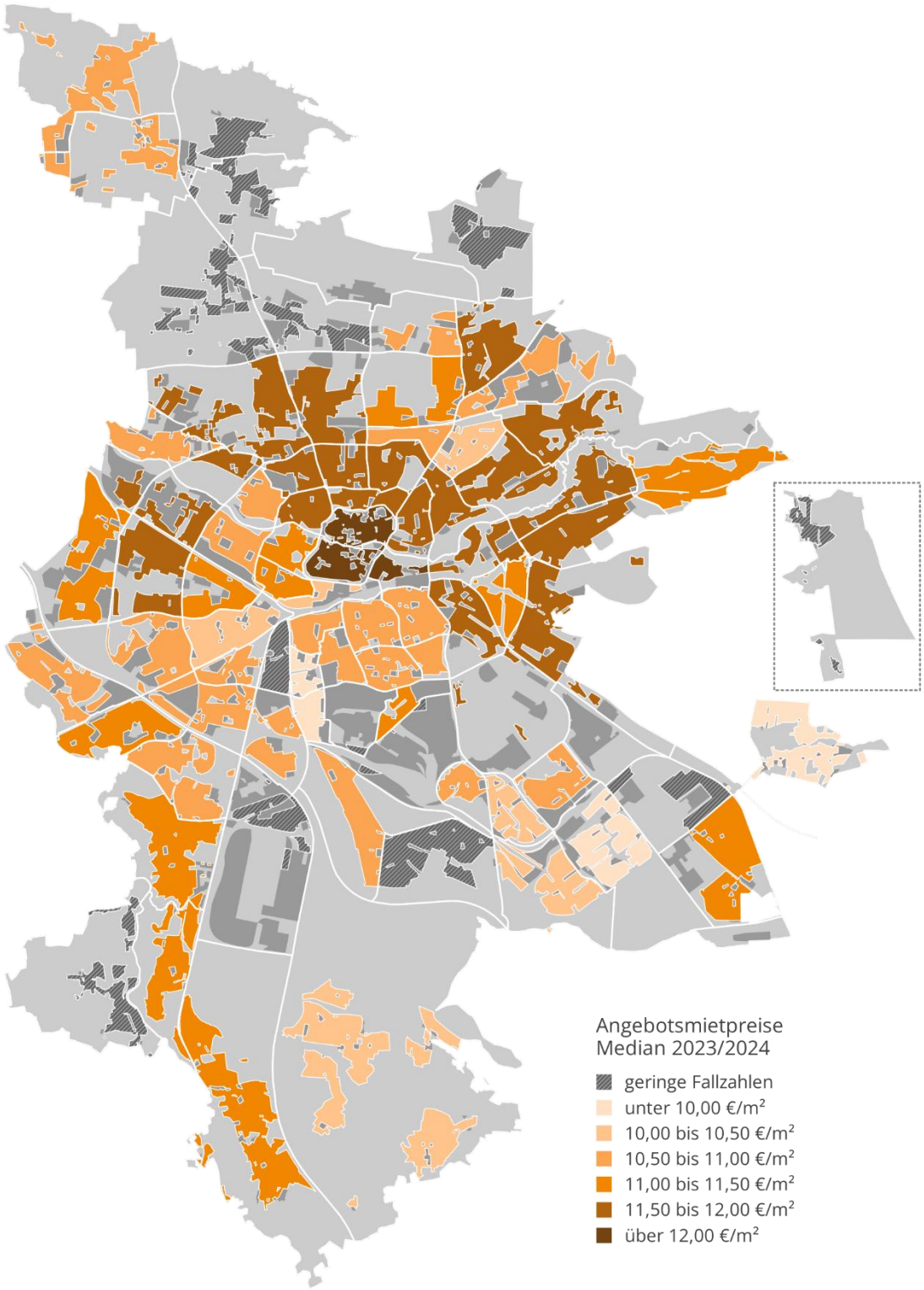
Die Betrachtung der Preisentwicklung nach Wohnlagen zeigt ein weitgehend bekanntes Muster (Abbildungen 33 und 34). **Höhere Preisniveaus** und stärkere Preisdynamiken sind weiterhin **in besonders nachgefragten innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen** zu beobachten, während randstädtische Lagen ein niedrigeres Preisniveau aufweisen. Gleichwohl zeigen sich die beschriebenen Marktveränderungen – insbesondere im Eigentumssegment – lagenübergreifend und betreffen den gesamten Stadtbereich.

Abbildung 33: Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg auf der Basis von Bodenwerten, mit den Grenzen der statistischen Bezirke



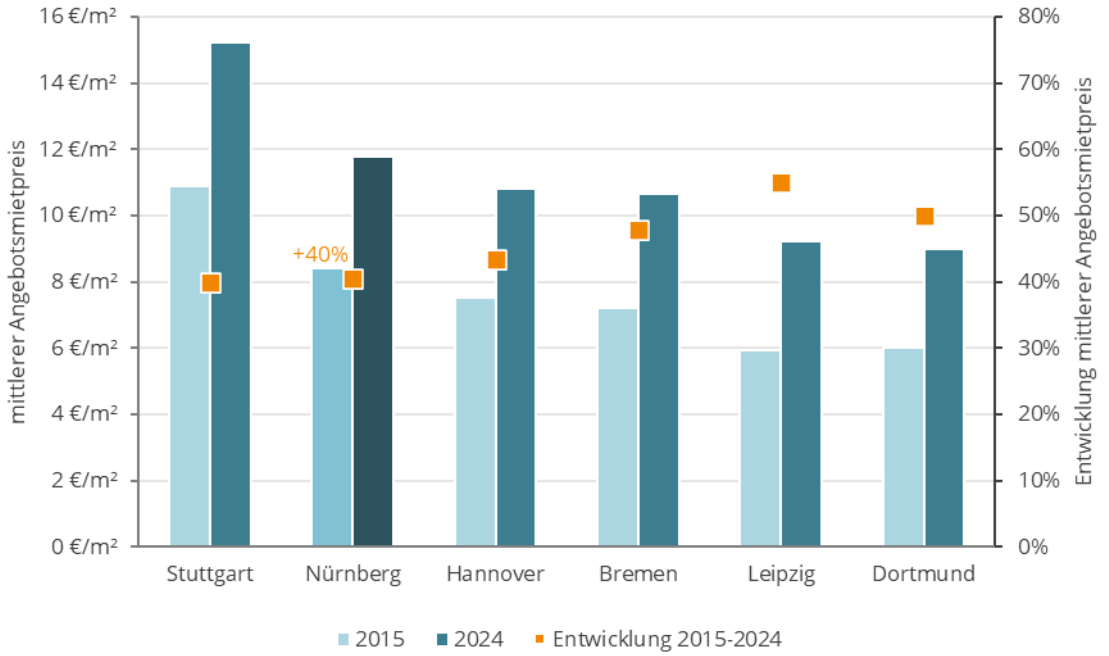
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg auf Kartengrundlage des Amts für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Nürnberg. Stand 2024.

Abbildung 34: Angebotsmietpreise in den Jahren 2023/2024 für Bestandswohnungen in Nürnberg (Median)



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth; Daten: Value AG

Abbildung 35: Angebotsmietpreise im Wohnungsbestand in Nürnberg und Vergleichsstädten

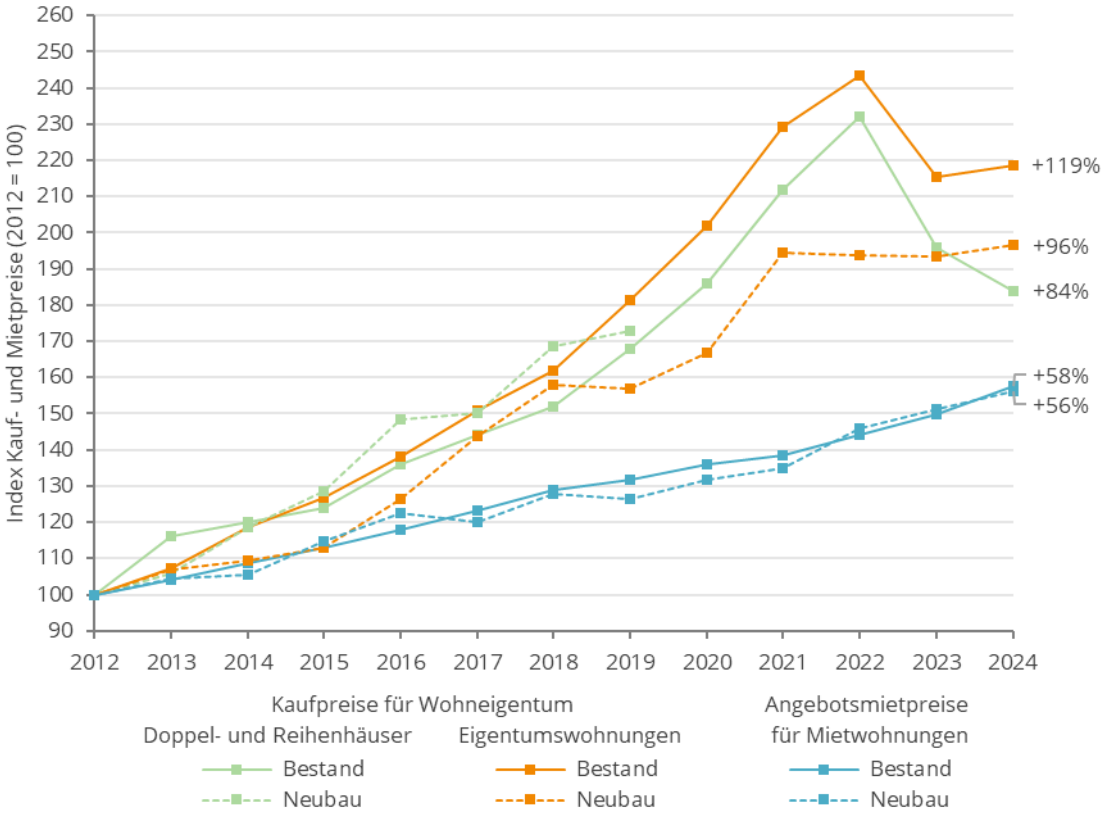


Darstellung: Quaestio; Datengrundlage: ZEIT Online auf Basis Value AG

Im Städtevergleich bewegt sich Nürnberg **bei den Immobilienpreisen weiterhin im Mittelfeld deutscher Großstädte**. Sowohl bei Miet- als auch bei Kaufpreisen liegt das Preisniveau unterhalb der Spitzenwerte besonders angespannter Märkte, jedoch deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Im Vergleich der ausgewählten Großstädte erreicht Nürnberg nach Stuttgart das zweithöchste Mietniveau. Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass die aktuellen Marktverwerfungen kein isoliertes lokales Phänomen darstellen, sondern Teil einer gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sind, die sich in vergleichbarer Weise auch in anderen Großstädten beobachten lässt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der **Nürnberger Wohnungsmarkt derzeit in einer Phase tiefgreifender Umbrüche** befindet. Während die Mietpreise weiter steigen und damit den Druck auf die Bezahlbarkeit erhöhen, sind im Boden- und Immobilienmarkt deutliche Preisrückgänge und eine stark rückläufige Marktaktivität zu beobachten. Diese gegenläufigen Entwicklungen verdeutlichen die strukturellen Spannungen zwischen Nachfrage, Leistbarkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit von Neubauvorhaben. Die verschlechterten Rahmenbedingungen haben dazu geführt, dass zahlreiche Wohnungsbauprojekte nicht mehr realisiert werden können, obwohl der Wohnraumbedarf weiterhin hoch ist. Die Analyse der Preisentwicklung unterstreicht damit die zentrale Bedeutung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarkts und bildet die Grundlage für die vertiefende Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus in Kapitel 3.4.

Abbildung 36: Preisentwicklung in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten



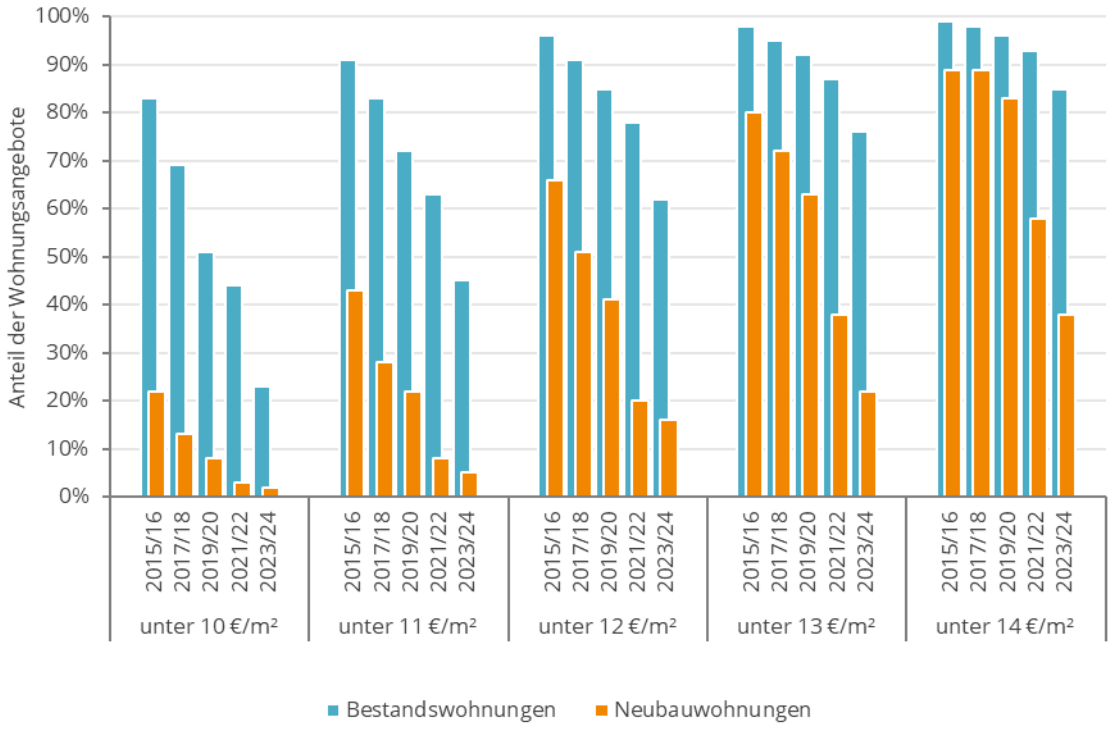
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Mittelwerte der Orientierungswerte/Vergleichsfaktoren im Nürnberger Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Value AG
Hinweis: Aufgrund der geringen Zahl von Verkaufsfällen werden für die Jahre 2020 bis 2024 keine Preisindizes für das Segment „Doppel- und Reihenhäuser Neubau“ angegeben.

3.2 Wohnkostenbelastung für mittlere und untere Einkommen

Die Entwicklung der Angebotsmieten gibt einen wichtigen Hinweis auf die Veränderungen der Bezahlbarkeit auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Insbesondere die Verschiebung des Mietangebots zwischen unterschiedlichen Preissegmenten verdeutlicht, in welchem Umfang sich der Zugang zu preisgünstigem Wohnraum in den vergangenen Jahren verändert hat. Die folgende Betrachtung knüpft an die Auswertungen der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 an und stellt die jüngste Entwicklung der Angebotsmieten im zeitlichen Vergleich dar.

Ein Blick auf die Verteilung der Angebotsmieten zeigt dabei deutliche strukturelle Verschiebungen im Mietpreisgefüge (Abbildung 37). Während im Zeitraum 2015/2016 noch über 80 % der Angebotsmieten für Bestandswohnungen unterhalb von 10 €/m² lagen, war es im Zeitraum 2023/2024 nur noch weniger als ein Viertel der Angebote (23 %). Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich im Neubausegment. Hier lagen 2015/2016 noch rund 80 % der Angebotsmieten unter 13 €/m², während dieser Anteil im Zeitraum 2023/2024 ebenfalls auf unter ein Viertel (22 %) gesunken ist. Selbst bei einer Anhebung der Schwelle auf 14 €/m² liegen nur noch rund 38 % der Mietangebote für Neubauwohnungen unterhalb dieses Wertes. Die Auswertungen verdeutlichen, dass sich das **Mietangebot insgesamt deutlich in höhere Preissegmente verschoben** hat und preisgünstige Angebotsmieten – sowohl im Bestand als auch im Neubau – nur noch einen geringen Anteil des Marktes ausmachen.

Abbildung 37: Anteil der Wohnungsangebote bis zu einer bestimmten Miethöhe



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

Die Bezahlbarkeit von Wohnen steht dabei in engem Zusammenhang mit der Einkommenssituation der Haushalte. Um diese systematisch zu analysieren, werden für die Wohnungsmarktbeobachtung Modellhaushalte gebildet, die unterschiedliche Haushaltstypen (Single, Paar, Alleinerziehende, Familie) und Einkommensgruppen abbilden. Grundlage hierfür ist das Äquivalenzeinkommen, das eine Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Haushaltsformen ermöglicht. Die Einkommensgruppen werden wie folgt definiert:

- **Mitte +:** Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % über dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.
- **Mitte:** Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen dem Median des Äquivalenzeinkommens entspricht.
- **Geringverdiener:** Dies sind Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen 20 % unter dem Median des Äquivalenzeinkommens liegt.

Den Einkommensgruppen wurden in Tabelle 2 Berufsgruppen zugeordnet, mit deren durchschnittlichen Einkommen beispielhaft das Haushaltsnettoeinkommen erreicht wird.

Tabelle 2: Modellhaushalte für die Berechnung der Wohnkostenbelastung

Haushaltstyp	Einkommensgruppe	Beispielhafte Berufsgruppen und Zusammensetzung des Haushaltseinkommens	Anteil Äquivalenzeink.	Haushaltsnettoeink. 2024
Single	Mitte +	Erzieher*in (100%) oder Automobilmechaniker*in (100%)	120%	2.565 €
	Mitte	Koch/Köchin (100%) oder Einzelhandelskaufmann/-frau (100%)	100%	2.135 €
	Geringv.	Friseur*in oder Reinigungskraft (100%) oder Student mit Nebenjob	80%	1.710 €
Paar, nicht verheiratet	Mitte +	Bäcker*in und Reinigungskraft (je 100%) oder Krankenpfleger*in (100%) und Florist*in (50%)	120%	3.850 €
	Mitte	Krankenpflegehelfer*in (100%) und Friseur*in (50%) oder Koch/Köchin und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	100%	3.205 €
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	80%	2.565 €
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	Bank- oder Versicherungskaufmann/-frau (80%) oder angestellte*r Maurermeister*in (80%)	120%	3.330 €
	Mitte	Gesundheits- und Krankenpfleger*in (80%) oder Erzieher*in (80%)	100%	2.780 €
	Geringv.	Bäcker*in und Konditor*in (80%) oder Med. Fachangestellte*r	80%	2.220 €
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	Automobilmechaniker*in (100%) und Erzieher*in (50%) oder Alleinverdiener Bankkaufmann (100%)	120%	5.385 €
	Mitte	Koch/Köchin (100%) und Gebäudereiniger*in (50%) oder Bäcker*in und Med. Fachangestellte*r (je 75%)	100%	4.485 €
	Geringv.	Friseur*in (100%) und Reinigungskraft (50%) oder Alleinverdiener Krankenpflegehelfer*in (100%)	80%	3.590 €

Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit

In den vergangenen Jahren sind die **Einkommen sowohl bundesweit als auch in Nürnberg weiter gestiegen**. So nahm der Nominallohn zwischen 2022 und 2024 um insgesamt 9,8 % zu, was einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von rund 4,7 % entspricht. Damit steht den Haushalten grundsätzlich ein höheres Budget zur Verfügung, um die anfallenden Wohnkosten zu tragen. Als Orientierungsgröße für die Bewertung der Angemessenheit von Wohnkosten wird in der sozialwissenschaftlichen Diskussion häufig eine Belastungsquote von höchstens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens herangezogen.[5] Neben der Entwicklung der Mietpreise ist dabei auch die **Entwicklung der Nebenkosten** von wesentlicher Bedeutung.

Wie bereits in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 dargestellt, hatte sich die Bezahlbarkeit insbesondere im Bereich des Eigentumserwerbs in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert. Ursache hierfür waren vor allem die stark gestiegenen Kaufpreise sowie die erheblich verschlechterten Finanzierungskonditionen infolge der Zinssteigerungen. Im aktuellen Berichtszeitraum zeigt sich im Vergleich dazu eine leichte Entspannung, ohne dass von einer grundlegenden Verbesserung der Situation gesprochen werden kann.

Im Segment des **Eigentumserwerbs** hat sich die Bezahlbarkeit im Jahr 2024 gegenüber 2022 geringfügig verbessert. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die Entwicklung der maßgeblichen Einflussfaktoren. Während die angenommenen Durchschnittseinkommen weiter gestiegen sind, haben sich die Kaufpreise – wie in Kapitel 3.1 dargestellt – teilweise rückläufig entwickelt oder stagniert. Gleichzeitig haben sich die Finanzierungskonditionen nicht weiter verschlechtert. Die Zinsen für Baufinanzierungen verharren auf einem erhöhten Niveau, sind jedoch im Vergleich zur Situation im Jahr 2023 nicht weiter angestiegen. In der Gesamtbetrachtung führt dies dazu, dass die Belastungsquoten für den Erwerb von Wohneigentum leicht gesunken sind.

Für **Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen** bleibt der Erwerb von Wohneigentum in Nürnberg dennoch mit hohen finanziellen Anforderungen verbunden. Zwar hat sich die rechnerische Belastung im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert, sie liegt jedoch weiterhin deutlich über den als tragfähig angesehenen Orientierungswerten. Insbesondere der **Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern ist für diese Haushaltsgruppe kaum realisierbar**. Eigentumswohnungen stellen im Vergleich hierzu häufiger eine potenziell erreichbare Alternative dar, bleiben jedoch stark von Lage, Wohnungsgröße und Ausstattungsqualität abhängig.

Haushalte mit höheren Einkommen verfügen zwar über größere finanzielle Spielräume, auch für sie ist der Eigentumserwerb jedoch mit einer deutlich höheren Belastung verbunden als noch vor wenigen Jahren. Insgesamt hat sich der Kreis der Haushalte, für die Wohneigentum realistisch erreichbar ist, in den vergangenen Jahren verengt. Die im aktuellen Berichtszeitraum beobachtete leichte Verbesserung der Bezahlbarkeit ändert an dieser grundsätzlichen Entwicklung nur wenig.

Im **Mietwohnungssegment** stellt sich die Situation differenziert dar. Grundsätzlich ist die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für viele Haushalte weiterhin besser als im Eigentumssegment. Allerdings hatte sich die Situation im Jahr 2022 spürbar verschlechtert, insbesondere infolge stark gestiegener Nebenkosten, vor allem im Bereich der Heizkosten. Trotz der im Berichtszeitraum 2023/2024 deutlich gestiegenen Mieten hat sich die Bezahlbarkeit insgesamt nicht weiter verschlechtert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Einkommen

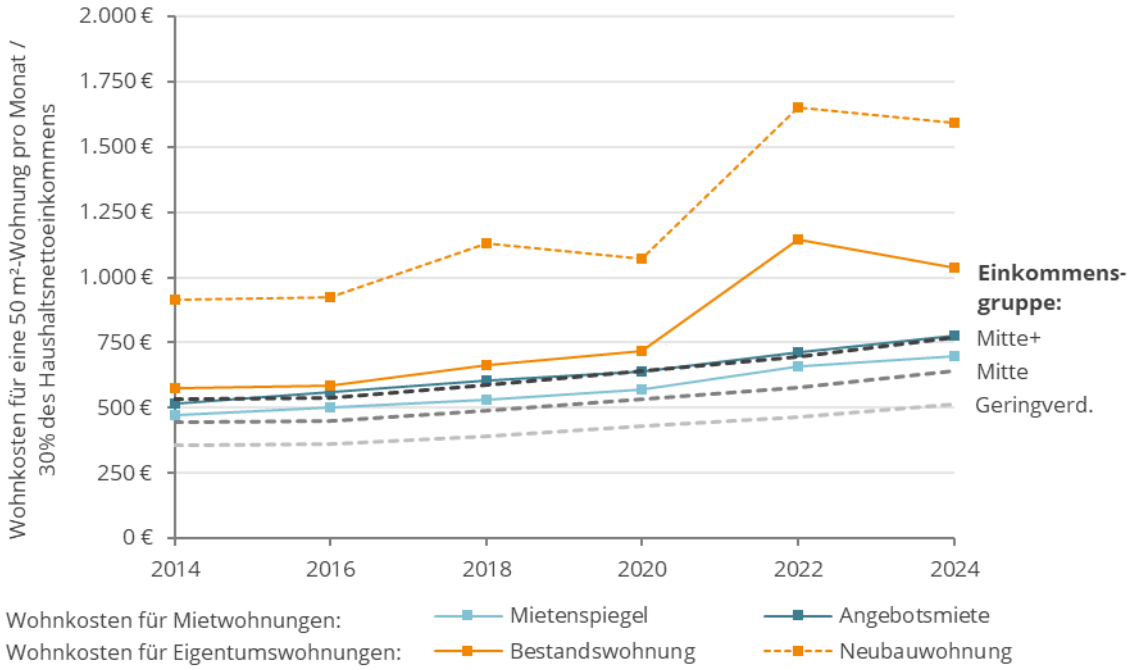
[5] Siehe hierzu z.B. die Studie der Hans Böckler Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (letzter Abruf: 02.04.2026).

der Haushalte im gleichen Zeitraum gestiegen sind und sich zugleich die Entwicklung der Nebenkosten wieder normalisiert hat.

Für **Haushalte mit niedrigen Einkommen** bleibt die **Situation im Mietwohnungsmarkt dennoch angespannt**. Bereits moderate Mietsteigerungen können hier zu einer spürbaren Erhöhung der Wohnkostenbelastung führen, insbesondere bei Neuvermietungen in nachgefragten Lagen. Haushalte mit mittleren Einkommen sind ebenfalls zunehmend von steigenden Wohnkosten betroffen, verfügen jedoch häufig noch über begrenzte Anpassungsspielräume. Insgesamt zeigt sich, dass sich die Bezahlbarkeit von Wohnen im aktuellen Berichtszeitraum gegenüber der Situation im Jahr 2023 leicht stabilisiert hat, ohne dass von einer Entspannung des Wohnungsmarktes gesprochen werden kann.

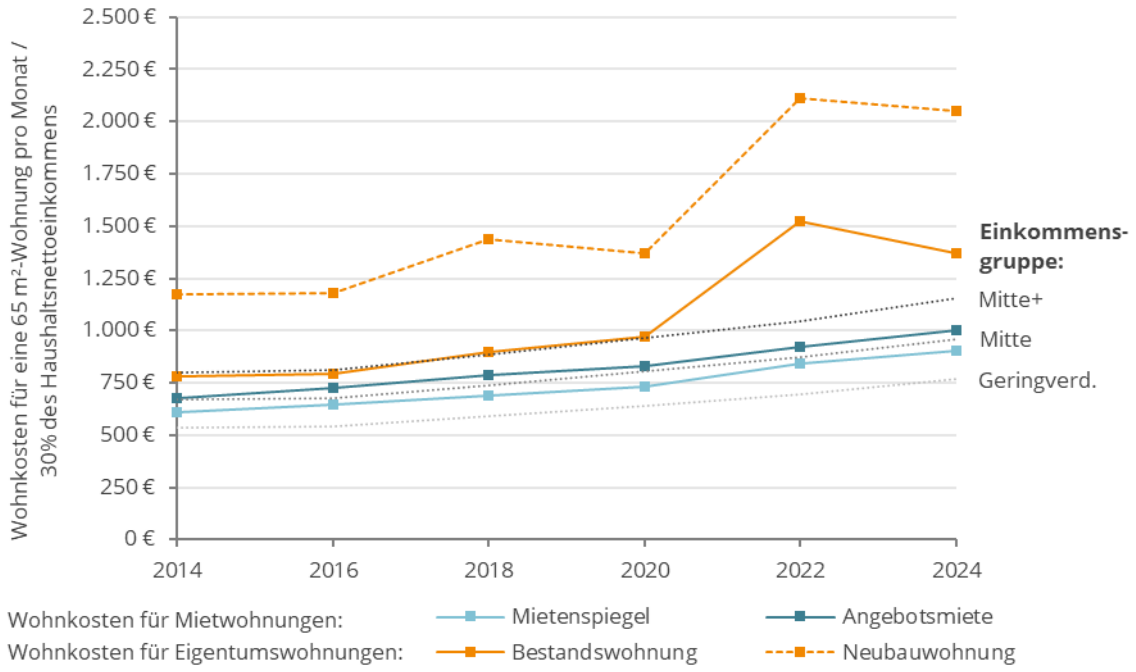
Für **Single-Haushalte** der ausgewählten Einkommensgruppen stellt sich die Bezahlbarkeit von Wohnen in Nürnberg weiterhin besonders angespannt dar (Abbildung 38). Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Haushaltseinkommens führen bereits moderate Mietsteigerungen zu einer hohen Wohnkostenbelastung. Insbesondere bei Neuvermietungen in gefragten Lagen stoßen Single-Haushalte häufig an die Grenzen der finanziellen Tragfähigkeit. Für eine Mietwohnung mit 50 m² muss ein Singlehaushalt aus der Einkommensgruppe Geringverdiener rund 45 % seines Einkommens aufwenden. Der Erwerb von Wohneigentum ist für die mittleren Einkommensgruppen dieser Haushaltsgröße in der Regel nicht realistisch erreichbar, auch im Segment kleiner Eigentumswohnungen. Die im aktuellen Berichtszeitraum beobachtete leichte Stabilisierung der Bezahlbarkeit ändert an dieser grundsätzlichen Situation nur wenig. Für eine 50 m² große Bestands-Eigentumswohnung müsste ein Singlehaushalt der Einkommensgruppe Mitte rund 50 % seines Einkommens ausgeben. Die **ergänzenden Auswertungen zur Mietbelastungsquote und finanzierbaren Wohnfläche** befinden sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung.

Abbildung 38: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Single-Haushalt in Nürnberg



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Abbildung 39: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Paar-Haushalt in Nürnberg

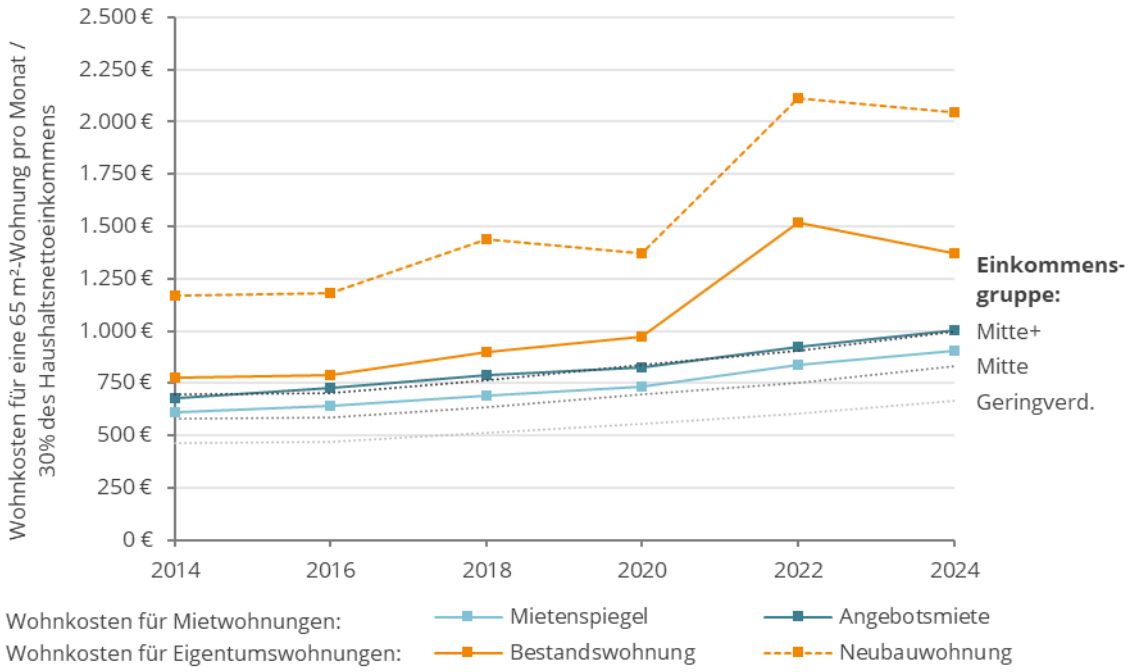


Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Paar-Haushalte verfügen im Vergleich über eine günstigere Ausgangslage, da sich zwei Einkommen auf die Wohnkosten verteilen können. Gleichwohl ist auch für diese Haushaltsgruppe die Bezahlbarkeit von Wohneigentum deutlich eingeschränkt (Abbildung 39). Der Erwerb von Eigentumswohnungen ist für Paar-Haushalte mit mittleren Einkommen nur in bestimmten Lagen und Größenklassen erreichbar, während Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel eine zu hohe finanzielle Belastung darstellen. Im Mietsegment sind Paar-Haushalte zwar flexibler, auch hier führen steigende Angebotsmieten zunehmend zu Anpassungsentscheidungen hinsichtlich Wohnungsgröße oder Lage. Im Durchschnitt muss ein Geringverdienerhaushalt knapp 40 % seines Einkommens für eine neuvermietete Mietwohnung bezahlen.

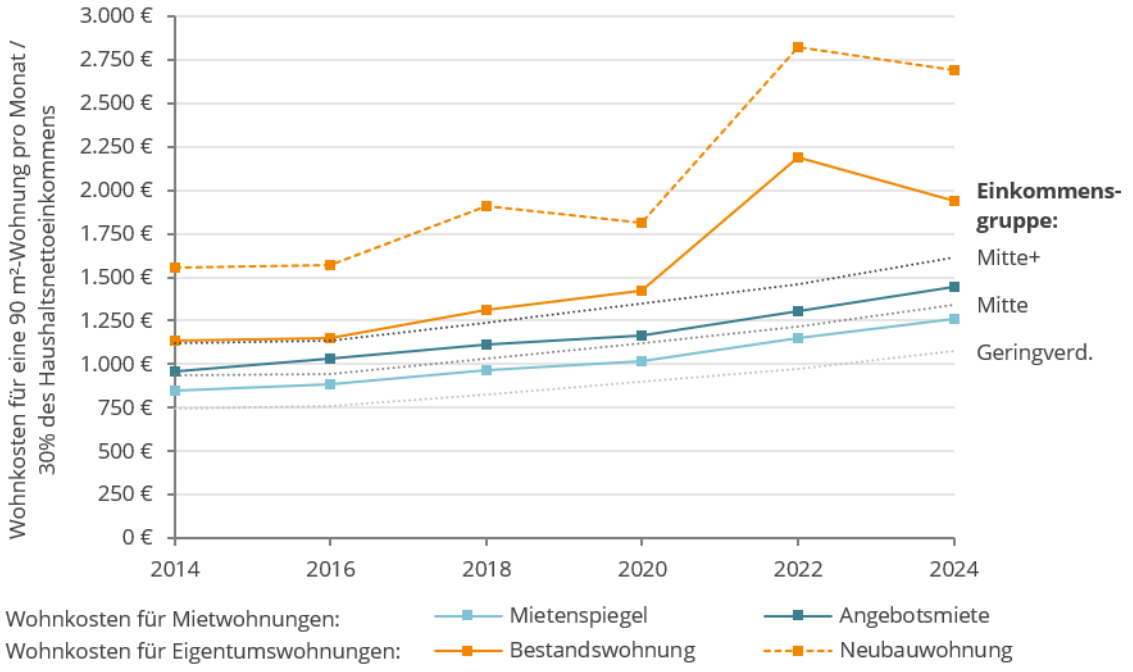
Für **Alleinerziehenden-Haushalte** ist die Bezahlbarkeit von Wohnen besonders kritisch (Abbildung 40). Diese Haushaltsgruppe ist häufig durch ein einzelnes Einkommen bei gleichzeitig erhöhtem Wohnflächenbedarf gekennzeichnet. Steigende Mieten und Wohnnebenkosten wirken sich daher unmittelbar auf die Wohnkostenbelastung aus. Insbesondere der Zugang zu familiengeeigneten Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen ist für Alleinerziehende stark eingeschränkt. Alleinerziehende aus der Einkommensgruppe der Geringverdienenden müssen für eine 65 m² große Wohnung auf dem Angebotsmarkt für Mietwohnungen rund 45 % ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen aufwenden, selbst bei einer Wohnung nach Mietenspiegel sind es noch gut 40 %. Die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt führen dazu, dass diese Haushaltsgruppe überdurchschnittlich von Verdrängungsrisiken betroffen ist.

Abbildung 40: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Alleinerziehenden-Haushalt mit einem Kind in Nürnberg



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Abbildung 41: Entwicklung der Wohnkosten und der Einkommen für einen Familienhaushalt mit zwei Kindern in Nürnberg



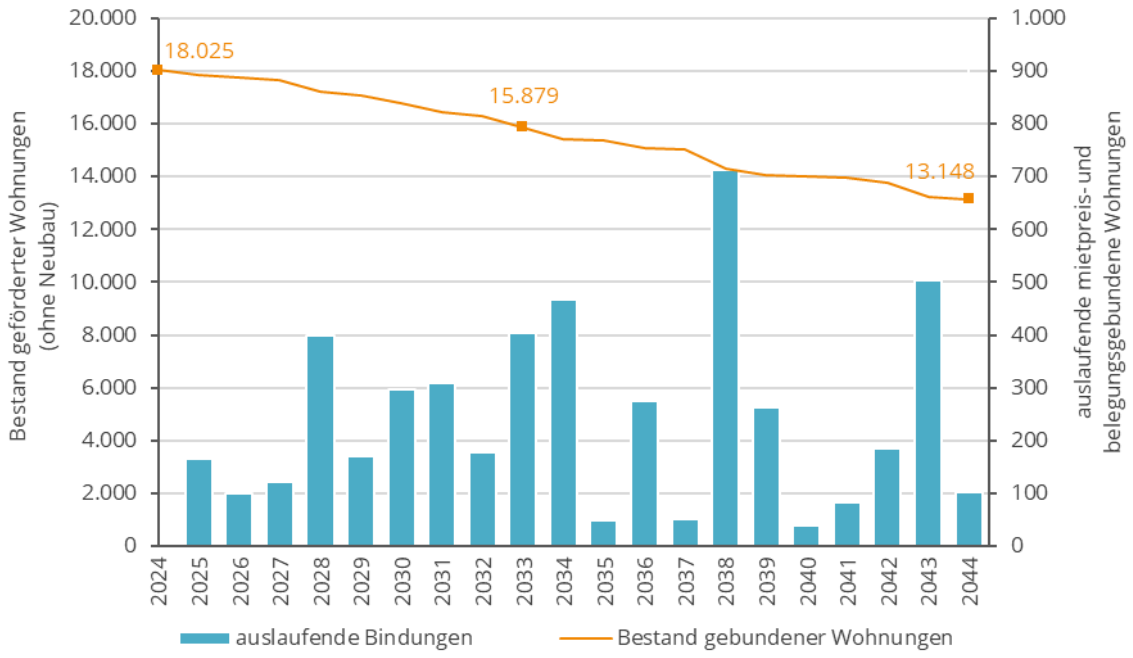
Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Familien-Haushalte stehen vor der Herausforderung, ausreichend großen Wohnraum zu finden, der zugleich bezahlbar bleibt. Während sich die Bezahlbarkeit im Eigentumssegment im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert hat, bleibt der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern für viele Familien mit mittleren Einkommen weiterhin nur eingeschränkt realisierbar (Abbildung 41). Eigentumswohnungen stellen im Stadtgebiet häufig eine alternative Option dar, sind jedoch hinsichtlich Größe und Lage begrenzt und ebenfalls kaum erschwinglich. Für die Finanzierung einer Neubau-Eigentumswohnung müsste eine vierköpfige Familie der Einkommensgrenze Mitte + rund 50 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Deckung der Wohnkosten ausgeben, für eine Bestandswohnung knapp 40 %. Im Mietsegment sind familiengeeignete Wohnungen besonders knapp, was die Preisdynamik zusätzlich verstärkt. Trotz gestiegener Einkommen bleibt die Wohnkostenbelastung für Familien daher hoch, insbesondere bei einem Wohnungswechsel.

3.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand ist ein zentrales Instrument zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Nürnberg. Vor dem Hintergrund der in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Preisentwicklung und der angespannten Bezahlbarkeit insbesondere **für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen kommt diesem Segment eine besondere Bedeutung zu**. Gleichzeitig ist der Bestand an geförderten Wohnungen seit vielen Jahren durch einen strukturellen Rückgang geprägt, der maßgeblich auf das Auslaufen von Bindungen zurückzuführen ist.

Abbildung 42: Prognose auslaufender mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Nürnberg bis 2040

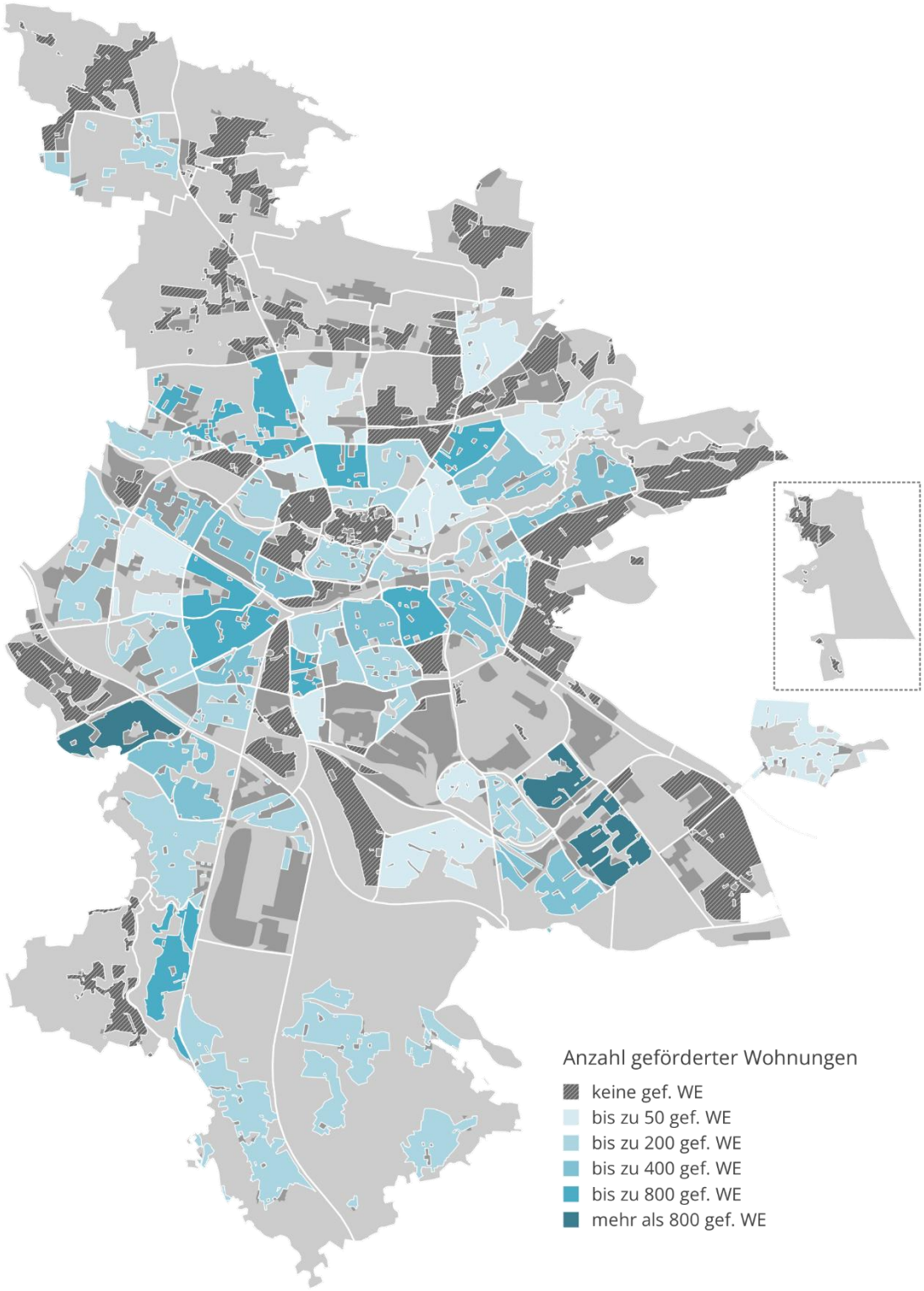


Darstellung: Quaestio; Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg
Hinweis: Im Gegensatz zu der Übersicht „Auf einen Blick" wurden in dieser Darstellung die im Berichtszeitraum verlängerten Belegungsbindungen mit berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein um 375 Wohnungen erhöhter Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

Zum Stichtag 2024 beläuft sich der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf rund **18.000 Wohnungen**. Diese Zahl bildet die Ausgangsbasis für die Betrachtung der weiteren Bestandsentwicklung. Wie bereits in den früheren Wohnungsmarktbeobachtungen dargestellt, ist absehbar, dass **in den kommenden Jahren ein erheblicher Teil dieses Bestands aus der Bindung fällt**, sofern keine gegensteuernden Neubauaktivitäten erfolgen.

Bis zum Prognosejahr 2033, das auch den Berechnungen in Kapitel 1.1 zugrunde liegt, reduziert sich der Bestand rechnerisch auf rund 15.900 Wohnungen. In der längerfristigen Perspektive setzt sich dieser Trend weiter fort. Bis zum Jahr 2044 verringert sich der Bestand ohne Neubau rechnerisch auf rund 13.100 Wohnungen. Diese Fortschreibung verdeutlicht die strukturelle Dynamik des Bindungsauslaufs und zeigt, dass **der geförderte Wohnungsbestand ohne zusätzliche Maßnahmen deutlich schrumpfen wird**. Die dargestellte Entwicklung berücksichtigt ausdrücklich ausschließlich den Bindungsauslauf im Bestand und stellt keine Prognose unter Einbeziehung von Neubauvorhaben dar.

Abbildung 43: Kleinräumige Verteilung des Bestands geförderter Wohnungen 2024



Darstellung: Quaestio; Geometrie: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth;
Daten: Bayerische Landesbodenkreditanstalt

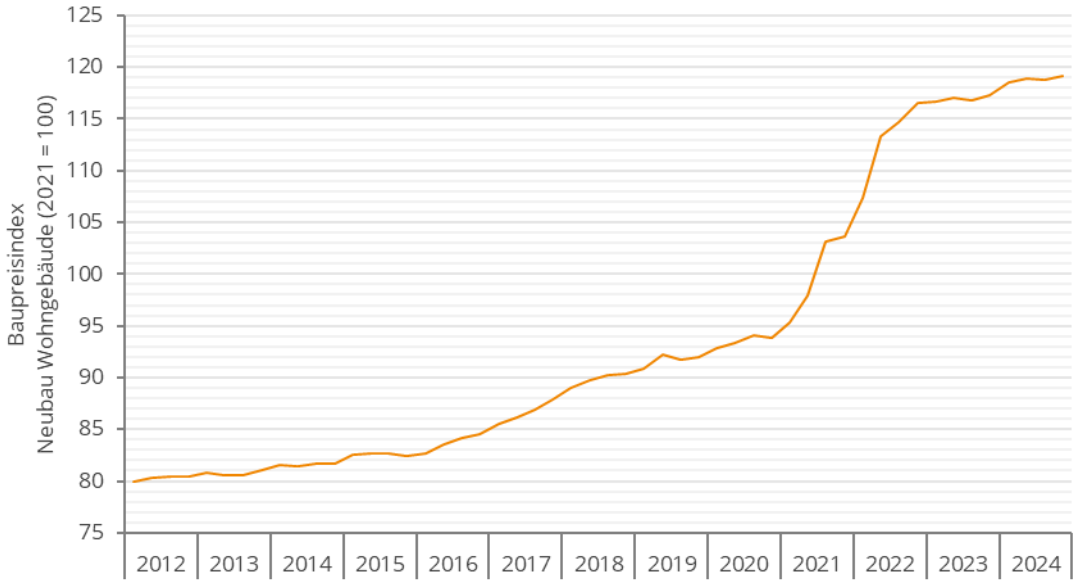
3.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert. Maßgeblich hierfür waren insbesondere die Entwicklungen der **Baupreise und der Finanzierungskosten**, die in den Jahren 2021 und 2022 zu einer deutlichen Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben geführt haben. Wie bereits in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 dargestellt, stiegen die Baupreise in diesem Zeitraum außergewöhnlich stark an, während sich parallel die Zinsen für Baufinanzierungen infolge der geldpolitischen Reaktionen auf die gesamtwirtschaftlichen Umbrüche nach dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine erheblich erhöhten. Diese **doppelte Kostenbelastung** wirkte sich unmittelbar auf die Kalkulationen von Wohnungsbauprojekten aus und führte dazu, dass zahlreiche Vorhaben nicht mehr wirtschaftlich darstellbar waren oder zurückgestellt wurden.

Im aktuellen Berichtszeitraum zeigt sich, dass sich diese Entwicklung **nicht weiter verschärft** hat. Sowohl bei den Baupreisen als auch bei den Finanzierungskosten ist eine Stabilisierung auf hohem Niveau zu beobachten (Abbildungen 44 und 45). Gleichwohl verbleiben die Rahmenbedingungen deutlich ungünstiger als vor dem Jahr 2021, sodass die **Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus weiterhin stark eingeschränkt** ist.

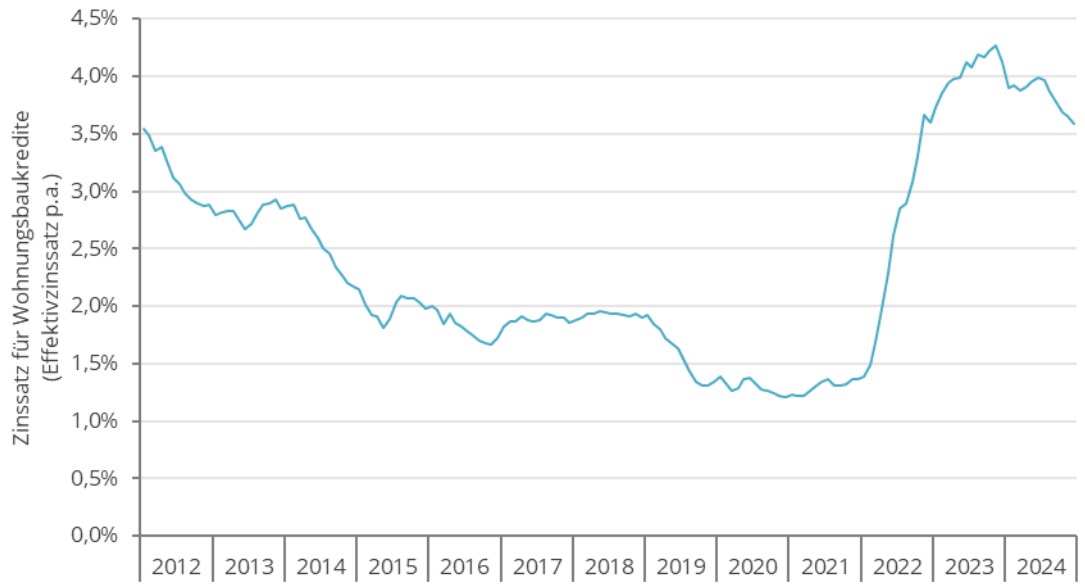
Vor diesem Hintergrund wurden mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 erstmals Wirtschaftlichkeitsberechnungen in die Analyse des Nürnberger Wohnungsmarkts aufgenommen. Ziel war es, die Auswirkungen der veränderten Rahmenbedingungen auf die Realisierbarkeit von Wohnungsbauvorhaben systematisch darzustellen. Diese Berechnungen wurden nun um einen weiteren Berechnungsstichtag zum 31.12.2024 ergänzt und fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in Tabelle 2 dargestellt. Methodik und Grundannahmen orientieren sich weiterhin an der im Bericht 2023 beschriebenen Vorgehensweise; Anpassungen erfolgten ausschließlich dort, wo sich relevante Marktparameter verändert haben.

Abbildung 44: Entwicklung des Baupreisindex



Quelle: Destatis; Darstellung: Quaestio

Abbildung 45: Entwicklung des Zinssatzes für Wohnungsbaukredite



Quelle: Bundesbank (SUD131Z); Darstellung: Quaestio

Die beschriebenen Entwicklungen der Baupreis- und Zinsentwicklung sowie die in Kapitel 3.1 dargestellten Veränderungen bei Grundstücks- und Mietpreisen spiegeln sich im **Annahmensetting für die Berechnungen** zum Stichtag 31.12.2024 wider. Im Vergleich zur Phase zwischen 2020 und 2022 haben sich die Baukosten zuletzt deutlich moderater entwickelt. Laut Angaben des Baukosteninformationszentrums liegen die Baukosten im Jahr 2024 bei rund 4.120 €/m² Wohnfläche (KG 200-700). Damit sind die Kosten zwar weiter gestiegen, jedoch bei weitem nicht mehr in der Dynamik der Vorjahre. Gleichzeitig haben sich die Zinsen für Baufinanzierungen, die insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsbau von Bedeutung sind, zuletzt kaum verändert und liegen weiterhin bei rund 3,8 %. Auch die Neubaumieten im freifinanzierten Wohnungsbau sind moderat gestiegen und liegen aktuell bei knapp 15 €/m².

Ein besonderes Augenmerk muss in der aktuellen Betrachtung auf die **Entwicklung der Grundstückswerte** gelegt werden. Diese sind laut aktuellem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses deutlich gesunken. Umgerechnet auf die Wohnfläche ergeben sich für eine mittlere Lage Grundstückskosten von rund 944 €/m² Wohnfläche. Auf Basis dieses Annahmensettings ergibt sich für den freifinanzierten Wohnungsbau eine schwach positive Eigenkapitalrendite von rund 2,0 %. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele Vorhabenträger die **Grundstücke bereits vor dieser Preiskorrektur erworben** haben. Für diese Fälle – ebenso wie für Projekte, die in den vergangenen Jahren aufgrund der verschlechterten Rahmenbedingungen aufgeschoben wurden – wurde ergänzend eine Variante mit den Grundstückspreisen des Jahres 2022 gerechnet. In dieser Konstellation fällt das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung deutlich schlechter aus. Die Eigenkapitalrendite liegt hier im negativen Bereich bei rund -1,9 %. Die Spanne zwischen etwa -2 % und +2 % beschreibt den Korridor, in dem sich die Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Wohnungsbaus derzeit bewegt. Sie macht deutlich, dass **Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen kaum rentabel** darstellbar ist. Vor allem, da zusätzlich berücksichtigt werden muss, dass eine Eigenkapitalrendite von rund 2 % angesichts gestiegener Festgeldzinsen aus Sicht eines Vorhabenträgers keine attraktive Investition darstellt.

Tabelle 3: Zentrale wohnungswirtschaftliche Berechnungsannahmen und Kennzahlen

	Stichtag			
Allgemeine Berechnungsannahmen	**31.12.2020**	**31.12.2022**	**31.12.2024**	
Gesamtherstellungskosten *(pro m² Wohnfläche)*	4.010 €/m²	5.309 €/m²	*5.539 €/m²*	5.064 €/m²
davon Grundstückskosten *(pro m² Wohnfläche)*	1.100 €/m²	1.419 €/m²	*1.419 €/m²*	944 €/m²
davon Baukosten *(pro m² Wohnfläche)*	2.910 €/m²	3.890 €/m²		4.120 €/m²
Zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des freifinanzierten Wohnungsbaus				
Baufinanzierung *(Zinssatz)*	1,2%	3,5%		3,8%
Durchschnittl. Neubaumiete *(Angebotsmietpreise)*	12,64 €/m²	14,00 €/m²		14,98 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,9%	-1,0%	*-1,9%*	2,0%
zentrale Konditionen und Wirtschaftlichkeit des geförderten Wohnungsbaus				
Objektabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	0,50%	0,50%		0,50%
Belegungsabhängiges Förderdarlehen *(Zinssatz)*	1,75%	1,75%		2,75%
Erstvermietungsmiete geförd. Wohnungsbau*	10,18 €/m²	11,36 €/m²		12,28 €/m²
Eigenkapitalrendite *(über 25 Jahre)*	6,0%	1,7%	*2,1%*	4,2%

Eine vollständige Übersicht über die Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.
Darstellung und Berechnung: Quaestio

Anders stellt sich die **Situation im geförderten Wohnungsbau** dar. Zwar wurden die Förderkonditionen in den vergangenen zwei Jahren nicht weiter verbessert, vielmehr wurde der Zinssatz für das belegungsabhängige Förderdarlehen von 1,75 % auf 2,75 % angehoben. Dennoch führt die mit dem Förderdarlehen verbundene Zinsvergünstigung weiterhin zu einem besseren wirtschaftlichen Ergebnis als bei einem freifinanzierten Wohnungsbauvorhaben. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergibt sich für den geförderten Wohnungsbau eine Eigenkapitalrendite von rund 4,2 %, sofern die aktuell niedrigeren Bodenwerte des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden. Selbst bei Annahme der höheren Grundstückspreise auf dem Niveau von 2022 liegt die Rendite mit rund 2,1 % noch im positiven Bereich. Damit stellt sich **der geförderte Wohnungsbau in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach wie vor erheblich günstiger dar als der freifinanzierte Wohnungsbau**.

Diese Unterschiede erklären auch die **hohe Nachfrage nach Fördermitteln**. Für viele Vorhabenträger stellt der geförderte Wohnungsbau derzeit die einzige Möglichkeit dar, Wohnungsbauprojekte unter den gegebenen Rahmenbedingungen überhaupt wirtschaftlich umzusetzen. Die weiterhin eingeschränkte Wirtschaftlichkeit führt im freifinanzierten Segment dazu, dass zahlreiche in den vergangenen Jahren gestoppte Projekte nur sehr zögerlich wieder aufgenommen werden und neue Planungsaktivitäten kaum angestoßen werden. Dies steht in engem Zusammenhang mit den in Kapitel 1.1.2 dargestellten Umsetzungsproblemen bei den Wohnungsbaupotenzialen, bei denen mittlerweile nicht mehr die Flächenverfügbarkeit, sondern die **wirtschaftliche Tragfähigkeit der Vorhaben den zentralen Engpass** darstellt.

Der geförderte Wohnungsbau wird darüber hinaus zunehmend genutzt, um wirtschaftlich in Bedrängnis geratene Projekte umzusetzen. Durch die Förderung einzelner Gebäude oder

Teilbereiche innerhalb größerer Vorhaben gelingt es, **Projekte insgesamt zu stabilisieren** und zur Umsetzung zu bringen. Damit ist ein nicht unerheblicher Teil der aktuellen Wohnungsbautätigkeit unmittelbar von der ausreichenden Bereitstellung von Fördermitteln abhängig.

3.5 Zwischenfazit

Die Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen in Nürnberg haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist von einer zunehmenden **Differenzierung zwischen den einzelnen Segmenten** geprägt. Während die **Mietpreise weiter steigen** und damit den Druck auf die Bezahlbarkeit insbesondere im Bestand hoch halten, sind **im Eigentums- und Bodenmarkt spürbare Preisrückgänge** und eine deutlich geringere Marktaktivität zu beobachten. Diese gegenläufigen Entwicklungen sind Ausdruck der strukturellen Spannungen zwischen hoher Nachfrage, begrenzter Leistbarkeit und veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Analyse der **Bezahlbarkeit** verdeutlicht, dass sich die Situation für viele Haushalte im Vergleich zur Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zwar leicht stabilisiert hat, jedoch weiterhin angespannt bleibt. Im Eigentumssegment hat sich die rechnerische Bezahlbarkeit infolge gestiegener Einkommen und stagnierender bzw. rückläufiger Preise geringfügig verbessert, ohne dass von einer grundlegenden Entlastung gesprochen werden kann. **Der Erwerb von Wohneigentum bleibt** für breite Haushaltsgruppen, insbesondere mit niedrigen und mittleren Einkommen, **nur eingeschränkt realisierbar**. Im Mietsegment ist die Bezahlbarkeit grundsätzlich besser, gleichwohl wirken die anhaltend steigenden Mieten weiterhin belastend, insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen machen deutlich, dass **der freifinanzierte Wohnungsbau** unter den aktuellen Rahmenbedingungen **nur eingeschränkt rentabel** darstellbar ist. Trotz einer Stabilisierung von Baupreisen und Zinsen auf hohem Niveau bewegen sich die Renditen in einem sehr engen Korridor. Der **geförderte Wohnungsbau stellt sich demgegenüber deutlich günstiger dar** und ermöglicht vielfach erst die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten. Dies erklärt sowohl die hohe Nachfrage nach Fördermitteln als auch die zunehmende Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus für die Stabilisierung von Vorhaben, die ihm nun zusätzlich zur sozialpolitischen Bedeutung zukommt.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Befunde wird deutlich, dass **bezahlbares Wohnen in Nürnberg weiterhin eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung** darstellt. Die Sicherung und der Ausbau des geförderten Wohnungsbestands, verlässliche Förderstrukturen sowie das Hinwirken auf wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau (z.B. durch stringente Planungsverfahren) sind wesentliche Voraussetzungen, um den bestehenden Handlungsdruck wirksam zu adressieren.

4 Quartiere als Wohnstandorte stärken

Die Stärkung der Quartiere als attraktive und lebenswerte Wohnstandorte ist ein zentrales Handlungsfeld der Nürnberger Wohnungspolitik. Vor dem Hintergrund, der in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Entwicklungen, wird deutlich, dass die Sicherung von Wohnraum und Bezahlbarkeit allein nicht ausreicht, um den Anforderungen an eine nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung gerecht zu werden. Vielmehr kommt der Qualität des Wohnumfelds, der sozialen Stabilität der Quartiere sowie der Verfügbarkeit von Infrastruktur und Angeboten des täglichen Bedarfs eine zunehmend wichtige Rolle zu.

Die in Kapitel 1 dargestellten demografischen und nachfragebezogenen Entwicklungen sowie die in Kapitel 3 aufgezeigten Belastungen durch steigende Wohnkosten wirken sich nicht gleichmäßig auf das Stadtgebiet aus, sondern zeigen sich kleinräumig unterschiedlich. Quartiere unterscheiden sich sowohl hinsichtlich ihrer baulichen Struktur und ihres Wohnungsbestands als auch in Bezug auf soziale Zusammensetzung, Versorgungsangebote und Erreichbarkeit. Diese Unterschiede prägen die **Attraktivität der Wohnstandorte** und beeinflussen die **Wohnentscheidungen der Haushalte** maßgeblich.

Das Leitziel „Quartiere als Wohnstandorte stärken“ richtet den Blick daher auf die quartiersbezogene Ebene des Wohnens in Nürnberg. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie Quartiere als Wohnstandorte stabilisiert und weiterentwickelt werden können, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und zugleich soziale Ausgleichsfunktionen zu erfüllen. Die auf der **Typisierung der statistischen Bezirke in Bau- und Lagetypen** aufbauenden Auswertungen ermöglichen es, Quartiere mit ähnlichen baulichen und strukturellen Merkmalen vergleichend zu betrachten und übergeordnete Muster herauszuarbeiten, ohne sich auf einzelne Einzelfälle zu beschränken.

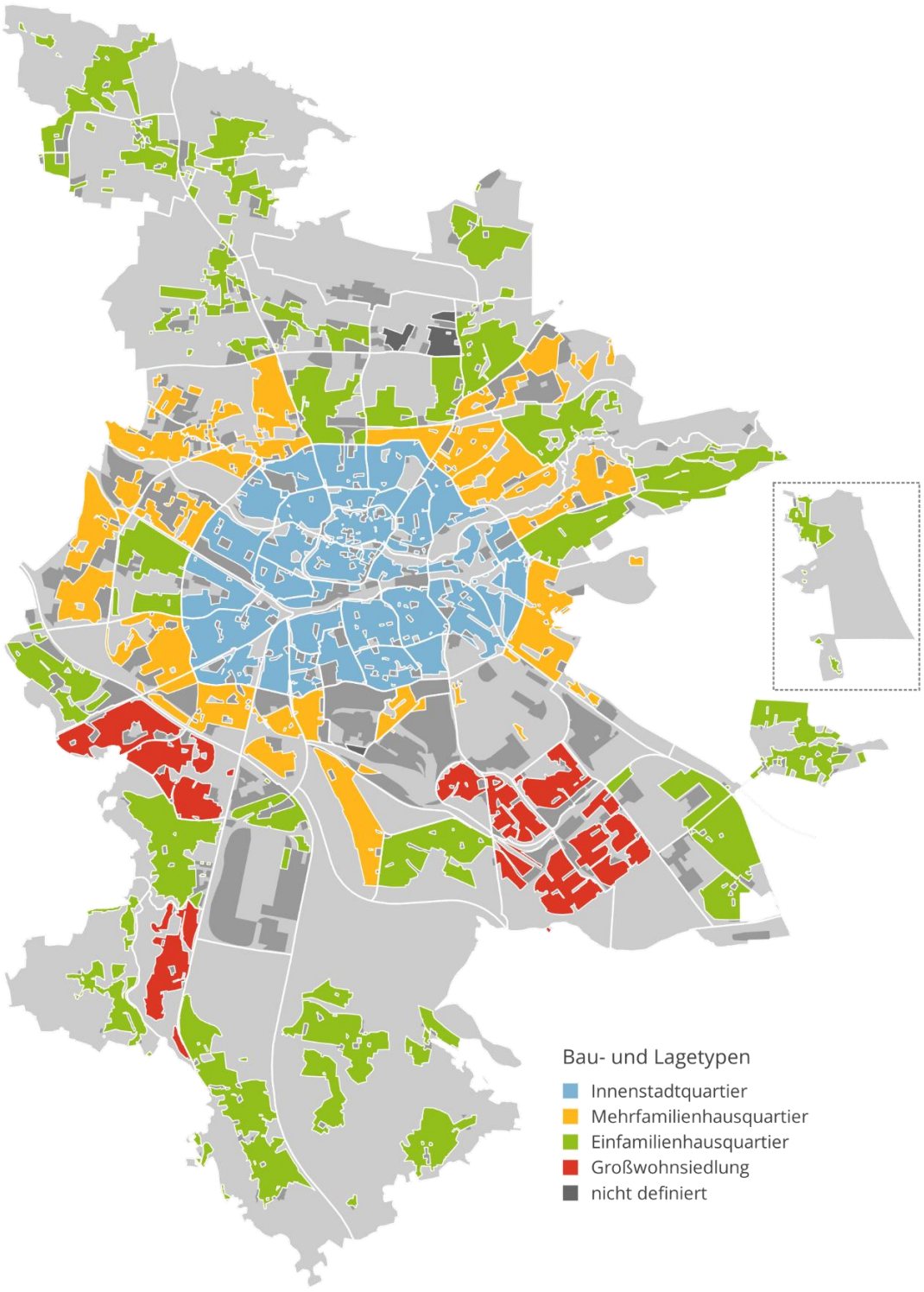
Im Mittelpunkt der quartiersbezogenen Analyse stehen drei thematische Schwerpunkte. Zunächst wird die **Altersstruktur der Bevölkerung** in den statistischen Bezirken betrachtet und mit der Fortzugsintensität nach Altersgruppen verknüpft. Diese Auswertung liefert Hinweise darauf, welche Quartiere für bestimmte Altersgruppen besonders attraktiv sind und in welchen Bereichen erhöhte Wanderungsbewegungen auftreten. Insbesondere die Fortzugsintensität erlaubt Rückschlüsse auf mögliche strukturelle Defizite oder veränderte Wohnbedürfnisse, etwa im Übergang zwischen verschiedenen Lebensphasen.

Darauf aufbauend wird die **Struktur des Wohnungsbestands** analysiert. Im Fokus stehen dabei die Aufteilung nach Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie nach Baualtersklassen. Diese Merkmale prägen nicht nur das Erscheinungsbild der Quartiere, sondern beeinflussen auch Wohnungsgrößen, energetische Standards und Nutzungsmöglichkeiten. Die Bestandsstruktur bildet damit eine wesentliche Grundlage für die Bewertung von Entwicklungs- und Anpassungspotenzialen in den einzelnen Quartieren.

Abschließend wird die **Entwicklung der Angebotsmieten** für Bestandswohnungen auf Ebene der statistischen Bezirke betrachtet. Diese Auswertung zeigt, wie sich die Mietpreisentwicklung kleinräumig unterscheidet und in welchem Umfang bestimmte Quartiere von

überdurchschnittlichen Preissteigerungen betroffen sind. In der Zusammenschau ermöglichen die dargestellten Analysen eine differenzierte Einschätzung der Quartiere als Wohnstandorte und liefern wichtige Hinweise für die quartiersbezogene Weiterentwicklung der Wohnungspolitik.

Abbildung 46: Typisierung der statistischen Bezirke nach Bau- und Lagetypen



Darstellung: Quaestio; Geometrie und Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

4.1 Innenstadtquartiere

Abbildung 47: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Innenstadtquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung							Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen						< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
		< 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.	50%							
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%		115	76	144	179	117	45	29
Innenstadtquartiere	254.820	15%	20%	25%	24%	16%		142	94	152	184	135	56	35
01 Altstadt, St. Lorenz	5.339	8%	27%	29%	21%	15%		**221**	**194**	**237**	213	**201**	**101**	**42**
02 Marienvorstadt	1.807	13%	24%	31%	19%	13%		**260**	**121**	136	152	**178**	35	**87**
03 Tafelhof	1.431	15%	25%	26%	24%	10%		92	**122**	**207**	**389**	**203**	**132**	29
04 Gostenhof	9.351	16%	22%	26%	25%	11%		**239**	**143**	**186**	**243**	**208**	**80**	**43**
05 Himpfelshof	6.059	14%	15%	26%	27%	19%		127	61	171	175	122	47	31
06 Altstadt, St. Sebald	9.661	8%	25%	30%	22%	15%		136	110	135	175	159	58	31
07 St. Johannis	8.278	12%	16%	26%	26%	20%		**218**	67	141	166	139	51	28
08 Pirckheimer-straße	8.158	12%	21%	27%	24%	16%		114	68	157	191	143	53	29
09 Wöhrd	10.371	11%	24%	27%	22%	16%		143	53	149	197	138	52	38
10 Ludwigsfeld	12.020	15%	22%	23%	24%	17%		135	84	129	149	126	52	29
11 Glockenhof	19.456	14%	26%	24%	23%	14%		140	76	145	207	130	47	34
12 Guntherstraße	3.794	13%	17%	23%	26%	20%		126	27	114	201	109	47	**43**
13 Galgenhof	20.461	15%	23%	25%	24%	13%		141	**114**	162	202	145	65	40
14 Hummelstein	11.393	16%	17%	23%	25%	20%		165	71	116	160	115	45	31
15 Gugelstraße	8.113	16%	22%	25%	25%	13%		151	105	**191**	178	129	**74**	**47**
16 Steinbühl	13.702	17%	21%	25%	23%	13%		141	108	155	193	152	**70**	**52**
17 Gibitzenhof	5.575	20%	17%	21%	25%	17%		80	73	148	151	100	40	42
18 Sandreuth	414	14%	21%	28%	25%	14%		**217**	**242**	**216**	**250**	**167**	**107**	36
19 Schweinau	5.026	15%	16%	21%	27%	20%		150	111	156	**238**	162	66	28
20 St. Leonhard	15.041	18%	20%	22%	25%	16%		119	89	146	185	121	55	37
21 Sündersbühl	7.362	23%	18%	25%	23%	12%		137	**167**	**218**	192	140	**85**	**61**
22 Bärenschanze	9.510	16%	20%	26%	25%	13%		169	**144**	158	187	153	**71**	**42**
23 Sandberg	11.070	14%	18%	28%	25%	16%		132	86	120	139	114	41	30
24 Bielingplatz	5.573	14%	15%	27%	25%	19%		162	**128**	159	179	126	38	33
25 Uhlandstraße	12.123	15%	17%	26%	25%	17%		105	60	143	182	111	36	25
26 Maxfeld	10.978	13%	15%	26%	24%	21%		135	68	153	135	114	46	26
27 Veilhof	12.311	12%	21%	26%	23%	17%		124	87	134	159	106	53	33
28 Tullnau	4.182	15%	18%	22%	26%	19%		126	41	132	192	89	40	13
29 Gleißhammer	6.261	15%	14%	21%	29%	21%		66	52	109	132	90	38	22

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

In den **Innenstadtquartieren innerhalb der Nürnberger Ringstraße (B4R)** konzentrieren sich große Teile der Arbeits- und Ausbildungsplätze, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Versorgungs- und Freizeitangebote der Stadt. Auch ein erheblicher Teil der Bevölkerung lebt in diesem Bereich, der rund 23 % der Stadtfläche umfasst. Mit knapp 255.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wohnen hier rund 46 % der Nürnberger Bevölkerung.

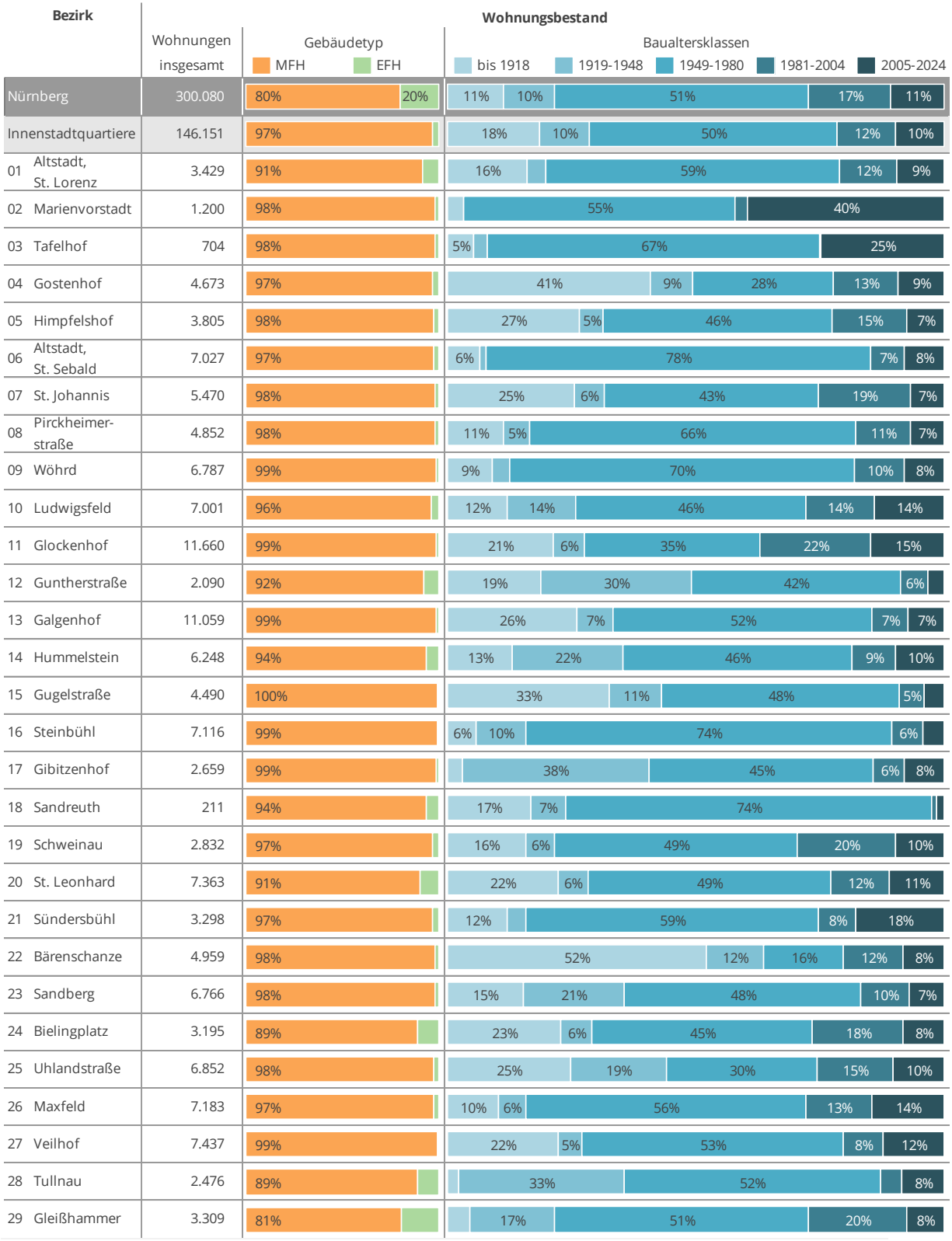
Die Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt, die hohe bauliche Dichte und die ausgeprägte urbane Atmosphäre machen diese Quartiere für bestimmte Bevölkerungsgruppen zu besonders attraktiven Wohnstandorten. Dazu tragen auch die hohen Anteile an Altbauwohnungen bei, die von Teilen der Bevölkerung gezielt nachgefragt werden. Die hohe Attraktivität der Innenstadtquartiere spiegelt sich entsprechend in **überdurchschnittlichen Wohnkosten** wider. Insbesondere die nördlich und östlich an die historische Altstadt angrenzenden Quartiere weisen hohe Miet- und Kaufpreise auf (vgl. Abbildung 33 und Abbildung 34). Für Teile der Südstadt – insbesondere die statistischen Bezirke Glockenhof (11), Guntherstraße (12), Galgenhof (13), Hummelstein (14), Gugelstraße (15), Steinbühl (16) und Gibitzenhof (17) – gilt dies jedoch in geringerem Maße. Hier liegen die Angebotsmieten im Durchschnitt unter dem gesamtstädtischen Mittel. Gleichwohl führt auch hier die urbane Lagequalität in einzelnen Quartieren und die hohe Fluktuation zu einer vergleichsweise hohen Preisdynamik in den vergangenen Jahren.

Besonders ausgeprägt ist die Attraktivität der zentralen Lagen für **junge Haushalte** im Alter von 18 bis unter 30 Jahren (vgl. Abbildung 47). Diese Altersgruppe ist in den Innenstadtquartieren insgesamt deutlich stärker vertreten als im übrigen Stadtgebiet und erreicht in sehr zentralen Bezirken wie St. Lorenz (01), Marienvorstadt (02), Tafelhof (03), St. Sebald (06), Wöhrd (09) und Glockenhof (11) Anteile von 24 % bis 27 %. Lediglich in einzelnen Innenstadtquartieren wie Gleißhammer (29) und Himpfelshof (05) liegt der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen leicht unter dem städtischen Durchschnitt.

Neben den jungen Haushalten ist auch die Altersgruppe der **30- bis unter 50-Jährigen** in den Innenstadtquartieren überdurchschnittlich stark vertreten. Gleichzeitig liegt in dieser Altersgruppe die **Wegzugsintensität deutlich über dem gesamtstädtischen Mittel** (vgl. Abbildung 47) und hat sich zuletzt nochmals leicht erhöht. Mit dem Übergang in die Phase der Familiengründung verändern sich häufig die Anforderungen an Wohnungsgröße und Wohnumfeld. Diese Bedarfe können in den Innenstadtquartieren für viele Haushalte nur eingeschränkt erfüllt werden. Neben einer möglichen Präferenz für ruhigere Wohnlagen wirken insbesondere die hohen Quadratmeterpreise sowie die begrenzten Möglichkeiten der Eigentumsbildung als zentrale Wegzugsfaktoren.

Entsprechend zeigt sich auch bei den **minderjährigen Altersgruppen** (0 bis unter 6 Jahre sowie 6 bis unter 18 Jahre) eine **überdurchschnittlich hohe Wegzugsintensität** aus den Innenstadtquartieren. Besonders ausgeprägt ist diese in sehr zentralen Bezirken wie Tafelhof (03), Gostenhof (04), St. Lorenz (01) sowie St. Johannis (07). Andere Quartiere können Familien offenbar besser halten. Dies betrifft innerhalb der Innenstadt insbesondere die statistischen Bezirke Gleißhammer (29), Hummelstein (14) und St. Leonhard (20), die sich durch einen vergleichsweise höheren Anteil an Einfamilienhäusern und Grünflächen auszeichnen. Vor dem Hintergrund des seit Jahren rückläufigen Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern und dem wohnungspolitischen Ziel, Familien in der Stadt zu halten, gewinnt die Schaffung attraktiver, familientauglicher Wohnungsangebote im Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung. In der Marienvorstadt sind in den vergangenen Jahren entsprechende Neubauvorhaben realisiert worden, bei denen diese Aspekte in vergleichsweise hohem Maße berücksichtigt wurden.

Abbildung 48: Wohnungsbestand der Innenstadtquartiere



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

In anderen Altersgruppen weisen die statistischen Bezirke St. Lorenz (01), Tafelhof (03), Gostenhof (04), Galgenhof (13), Gugelstraße (15), Steinbühl (16), Sandreuth (18), Sündersbühl (21) und Bärenschanze (22) überdurchschnittliche Wegzugsintensitäten auf. Insbesondere bei den Altersgruppen zwischen 18 und unter 50 Jahren deutet dies darauf hin, dass diese Quartiere in hohem Maße eine **Ankommensfunktion** erfüllen. Zuziehende aus dem Umland oder von außerhalb der Stadt wählen zunächst häufig zentrale Lagen in der Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen und verlagern ihren Wohnstandort nach einer Orientierungsphase innerhalb der Stadt oder ins Umland.

Von den rund 146.000 Wohnungen der Innenstadtquartiere sind rund **4.600 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden** (5,5 %). Diese leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und ermöglichen auch Haushalten mit geringeren Einkommen den Zugang zu zentral gelegenen Wohnstandorten. Angesichts der hohen Marktdynamik und steigender Mieten kommt dem Erhalt dieser Bestände eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der bestehenden Bindungen in den kommenden Jahren ausläuft (25 % der Bindungen bis 2033), wodurch sich das Risiko einer weiteren Verknappung bezahlbaren Wohnraums in diesen Lagen erhöht.

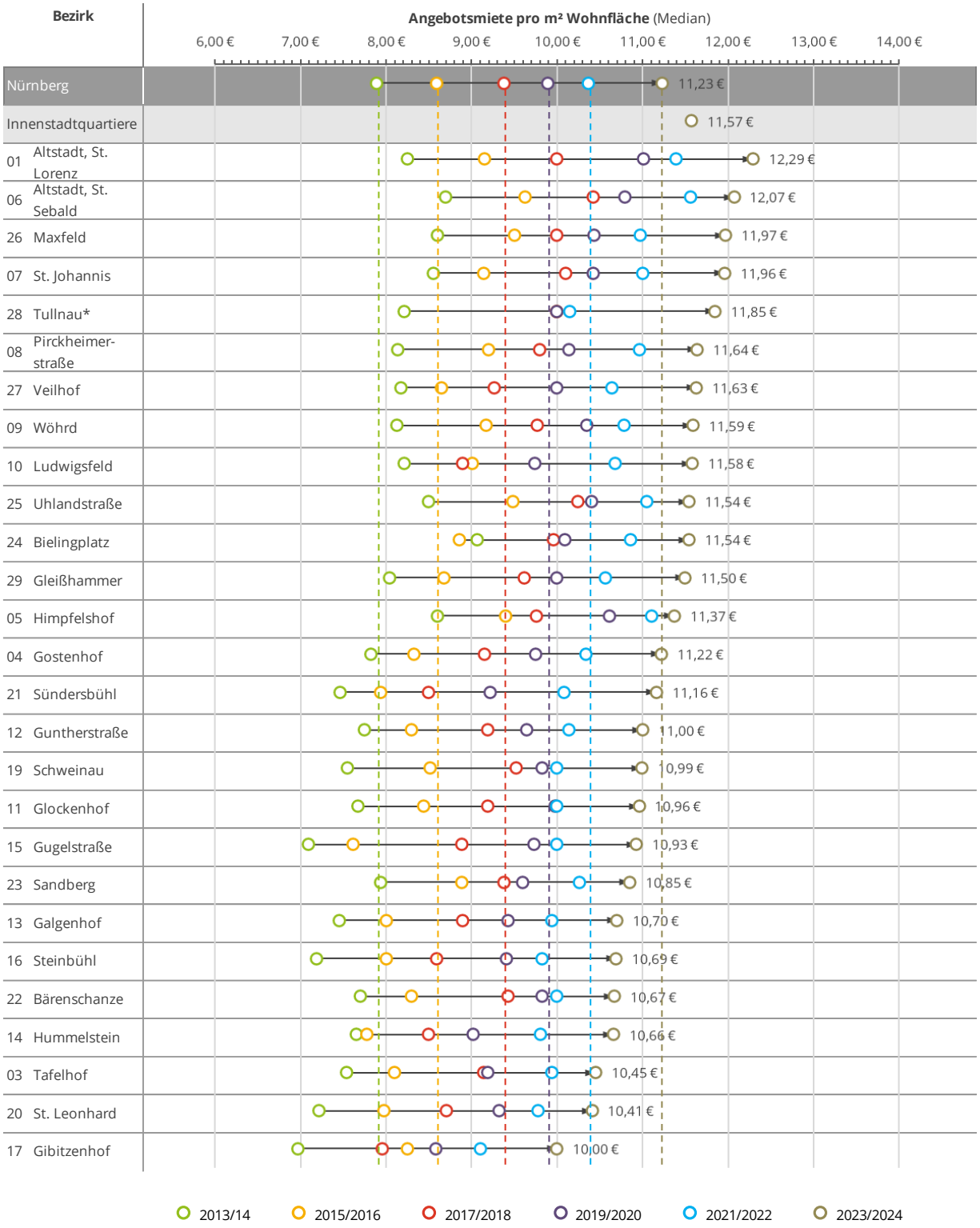
Wie Abbildung 49 zeigt, ist die **Mietpreisentwicklung innerhalb der Innenstadtquartiere stark ausdifferenziert**. Besonders hohe Mietpreissteigerungen zwischen 2012/13 und 2023/24 sind in den statistischen Bezirken Gugelstraße (15), St. Lorenz (01), Steinbühl (16), St. Leonhard (20) und Sündersbühl (21) zu beobachten, wobei sich diese Quartiere teilweise deutlich im Ausgangsniveau unterscheiden. In den bereits hochpreisigen Bezirken kam es seit dem letzten Betrachtungszeitraum (2021/22) nochmals zu überdurchschnittlichen Preissteigerungen, unter anderem in St. Lorenz (01), Maxfeld (26), St. Johannis (07), Tullnau (28) und Veilhof (27).

Die beobachteten Mietpreissteigerungen lassen sich in vielen Innenstadtquartieren maßgeblich durch eine rege Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren erklären. Dies gilt insbesondere für Bezirke wie Tafelhof (03), Sündersbühl (21), Bielingplatz (24), Steinbühl (16), Uhlandstraße (25) und Bärenschanze (22). In diesen Quartieren hat die Realisierung zahlreicher Neubauvorhaben einem Anstieg der Angebotsmieten geführt. Begleitend wurden in einzelnen Bereichen Investitionen in soziale Infrastruktur, etwa Kindertageseinrichtungen oder quartiersbezogene Unterstützungsangebote, vorgenommen.

In einzelnen Quartieren mit nur geringer Neubautätigkeit, darunter Himpfelshof (05) und Gugelstraße (15), könnten die Mietpreissteigerungen hingegen eher auf Maßnahmen im Bestand hindeuten, wie Sanierungen oder Modernisierungen. Vor dem Hintergrund der gleichzeitig rückläufigen Anteile von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern können kleinräumige Verdrängungseffekte in bestimmten Straßenabschnitten nicht ausgeschlossen werden. Zur fundierten Bewertung solcher Entwicklungen sind zusätzliche Indikatoren – etwa zur Wohndauer, zu Eigentumsumwandlungen oder zur sozialen Zusammensetzung – heranzuziehen.

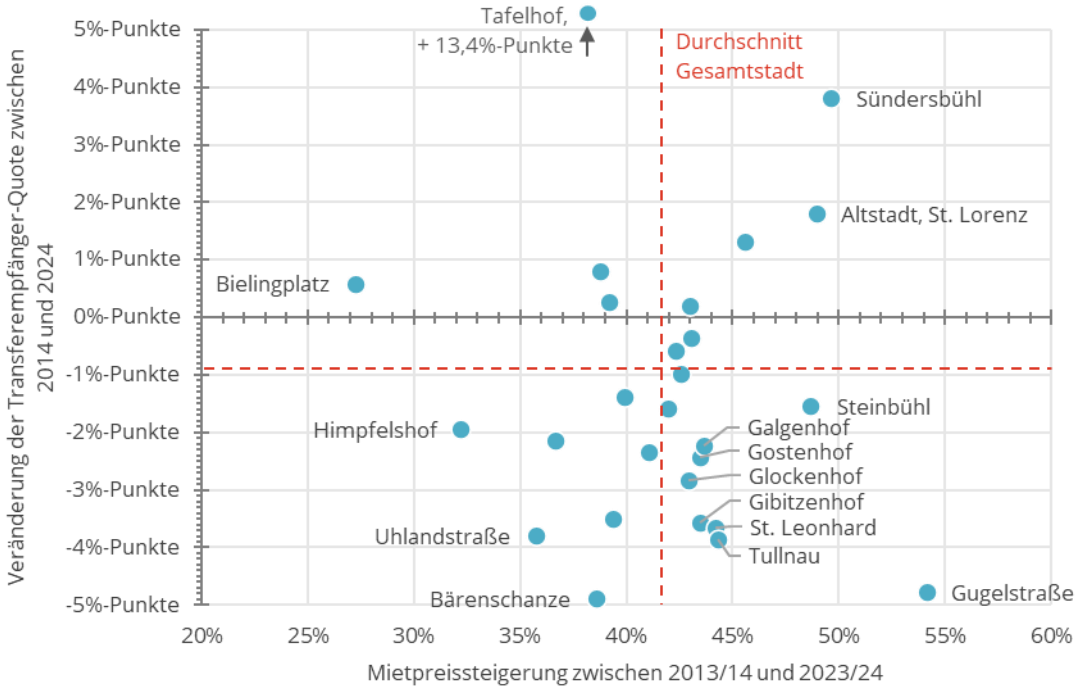
Für zentrale Lagen wie die Altstadt St. Lorenz oder den Bielingplatz überlagern sich beide Effekte: Neubautätigkeit, hohe Lagegunst und eine insgesamt hohe Nachfrage tragen hier gemeinsam zur Mietpreisdynamik bei. Veränderungen bei einzelnen Sozialindikatoren lassen sich in diesen Bereichen nicht immer eindeutig interpretieren und bedürfen gegebenenfalls weiterführender Analysen.

Abbildung 49: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Innenstadtquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG
* In Tullnau entsprechen die Werte für 2015/16 und 2017/18 dem vom 2019/20.
Hinweis: Für die statistischen Bezirke 03 Tafelhof und 18 Sandreuth liegen zu wenige auswertbare Angebote vor.

Abbildung 50: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2013/14 und 2023/2024



Darstellung: Quaestio; Daten: Value AG, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Anmerkung: Verdrängungseffekte finden generell in den Innenstadtquartieren statt, weshalb diese Auswertung nur für den entsprechenden Bau- und Lagetyp im Bericht aufgenommen worden ist.

In einigen Innenstadtquartieren ist zwischen 2013/14 und 2023/24 ein überdurchschnittlicher **Rückgang des Anteils der Transferleistungsempfänger** zu beobachten (Abbildung 50). Dieser Rückgang fällt in einzelnen statistischen Bezirken stärker aus als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleichzeitig sind in diesen Quartieren teils überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu verzeichnen, wenngleich sich aus der Gegenüberstellung kein durchgängig eindeutiges Muster ableiten lässt.

Besonders ausgeprägt sind die Rückgänge der Transferempfängeranteile in den statistischen Bezirken Gugelstraße (15), Bärenschanze (22) und Tullnau (28). Im Zusammenhang mit gleichzeitig steigenden Mieten fallen zudem Steinbühl (16), St. Leonhard (20), Glockenhof (11), Gibitzenhof (17), Galgenhof (13) und Gostenhof (04) auf. Das Quartier Gugelstraße hebt sich durch starke Mietsteigerungen – ausgehend von einem niedrigen Median von ca. 7,10 €/m² im Zeitraum 2013/14 – sowie einen deutlichen Rückgang des Transferempfängeranteils von 21,9 % auf 17,1 % ab. Der Anteil liegt damit weiterhin deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,2 %. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass im Bezirk mehrere städtische Unterkünfte für Asylbewerberinnen und Asylbewerber mit mehr als 200 Plätzen aufgegeben wurden. Da dort auch anerkannte Schutzberechtigte mit Leistungsbezug wohnten, dürfte dies zum Rückgang der Transferempfängerzahlen beigetragen haben. Die Entwicklung ist daher nicht allein als Ausdruck allgemeiner sozialstruktureller Veränderungen im Quartier zu interpretieren.

Auf mögliche Verdrängungseffekte kann allein auf Grundlage dieser Auswertung nicht geschlossen werden. Bereits die kurzfristigere Entwicklung von Mietpreisen und Transferempfängerquote zeigt, dass sich die in langer Frist beobachtbaren Effekte in den letzten Jahren bereits abgeschwächt oder gar umgekehrt haben (eine entsprechende Auswertung befindet sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung, Abb. 62 auf S. 100). Gerade diese Dynamik verdeutlicht jedoch, dass sich in einzelnen Innenstadtquartieren soziale und preisliche Dynamiken überlagern und daher **einer vertieften Beobachtung** bedürfen. Für eine belastbare Einordnung möglicher Verdrängungsprozesse sind deshalb zusätzliche Indikatoren – etwa zur Wohndauer, zu Haushaltsstrukturen oder zu Umwandlungen im Wohnungsbestand – erforderlich.

4.2 Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand

Abbildung 51: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Mehrfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung							Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen 50%						< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
		< 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.								
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%		115	76	144	179	117	45	29
Mehrfamilienhausquartiere	109.298	16%	14%	22%	27%	21%		109	76	143	176	112	44	29
30 Dutzendteich	1.064	16%	19%	30%	23%	12%		**167**	**132**	168	**222**	103	50	24
40 Hasenbuck	4.143	16%	14%	22%	27%	20%		110	64	138	134	95	53	**37**
43 Dianastraße	2.365	18%	19%	24%	25%	13%		81	**119**	149	**249**	**136**	**57**	32
45 Gartenstadt	7.414	15%	11%	18%	29%	26%		99	57	104	193	85	28	**36**
46 Werderau	4.659	17%	14%	20%	29%	21%		47	72	109	132	92	43	25
50 Hohe Marter	7.233	16%	16%	22%	26%	20%		117	**102**	122	157	107	43	22
60 Großreuth b. Schweinau	6.866	16%	12%	20%	29%	23%		78	66	106	155	81	33	19
63 Höfen	3.570	15%	15%	22%	29%	19%		110	**126**	**282**	**217**	**138**	**62**	**39**
64 Eberhardshof	11.141	16%	20%	25%	24%	15%		99	**96**	172	211	**145**	**62**	33
65 Muggenhof	2.858	15%	22%	26%	25%	12%		**206**	**131**	**209**	**214**	**169**	**105**	**61**
70 Westfriedhof	3.428	15%	11%	22%	29%	23%		78	37	116	119	64	29	23
71 Schniegling	4.033	16%	13%	22%	31%	18%		**150**	40	124	164	118	33	19
72 Wetzendorf	9.107	16%	10%	20%	30%	25%		72	43	91	170	81	25	19
80 Schleifweg	4.526	17%	18%	24%	24%	17%		**152**	**103**	**208**	**247**	**139**	**74**	**45**
81 Schoppershof	8.735	16%	17%	23%	27%	18%		95	67	117	135	102	32	33
82 Schafhof	2.123	13%	14%	20%	24%	30%		**200**	**135**	**259**	**224**	**170**	**63**	21
90 St. Jobst	10.937	17%	13%	23%	27%	20%		121	53	126	169	93	44	33
92 Mögeldorf	6.247	17%	14%	18%	28%	23%		65	39	106	111	95	31	26
95 Zerzabelshof	8.849	16%	12%	17%	26%	28%		**182**	**109**	152	175	**166**	**58**	30

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Als Mehrfamilienhausquartiere am Innenstadtrand werden die statistischen Bezirke definiert, die außerhalb der Nürnberger Ringstraße (B 4 R) liegen und deren Wohnungsbestand überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist. In diesen Quartieren entfallen mehr als 60 % aller Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Abseits dieser formalen Abgrenzung weisen die Mehrfamilienhausquartiere jedoch eine **hohe interne Heterogenität** auf, sowohl hinsichtlich ihrer baulichen als auch sozioökonomischen Zusammensetzung.

In einigen statistischen Bezirken – etwa Wetzendorf (72), St. Jobst (90), Mögeldorf (92), Zerzabelshof (95) oder der Gartenstadt (44) – ergänzt ein signifikanter Anteil an Einfamilienhausbebauung den Mehrfamilienhausbestand. Diese Quartiere sind häufig locker bebaut, ruhig gelegen und zugleich gut an die Innenstadt angebunden. Sie zählen zu den **besonders nachgefragten und entsprechend hochpreisigen Wohnlagen Nürnbergs**. Demgegenüber stehen Bezirke wie Eberhardshof (64) oder Muggenhof (65), die durch eine **enge Verzahnung von Wohnen und gewerblicher Nutzung** sowie durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt sind und zu den **einfacheren Wohnlagen** der Stadt gehören. In Muggenhof war die

Abbildung 52: Wohnungsbestand der Mehrfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnungen insgesamt	Wohnungsbestand: Gebäudetyp MFH	Gebäudetyp EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2024
Nürnberg	300.080	80%	20%	11%	10%	51%	17%	11%
Mehrfamilienhausquartiere	58.418	81%	19%	7%	15%	43%	21%	14%
30 Dutzendteich	622	90%		21%	14%	50%		14%
40 Hasenbuck	2.110	87%			25%	65%		6%
43 Dianastraße	1.178	98%		42%	5%	49%		
45 Gartenstadt	4.260	63%	37%		30%	54%	10%	5%
46 Werderau	2.177	64%	36%		29%	45%	12%	7%
50 Hohe Marter	3.656	89%			12%	63%	17%	
60 Großreuth b. Schweinau	3.255	84%				41%	25%	28%
63 Höfen	1.793	70%	30%	9%	9%	53%	21%	8%
64 Eberhardshof	6.092	96%		21%	16%	31%	10%	23%
65 Muggenhof	1.434	98%		19%	5%	29%	29%	19%
70 Westfriedhof	1.766	81%			14%	60%		20%
71 Schniegling	2.314	74%	26%	11%	6%	38%	34%	10%
72 Wetzendorf	4.924	67%	33%	5%	20%	54%		20%
80 Schleifweg	2.174	79%	21%		13%	53%	17%	12%
81 Schoppershof	4.858	93%			36%	50%		10%
82 Schafhof	1.134	94%				59%	26%	11%
90 St. Jobst	6.001	87%		6%	10%	36%	37%	11%
92 Mögeldorf	3.487	79%	21%	10%		40%	19%	26%
95 Zerzabelshof	5.183	66%	34%		23%	56%	5%	14%

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Preisdynamik in den vergangenen Betrachtungszeiträumen dennoch vergleichsweise hoch, was vor allem mit einer intensiven Neubautätigkeit erklärt werden konnte. Zwischen diesen beiden Polen ordnen sich die übrigen Mehrfamilienhausquartiere ein, die teils selbst stark differenziert sind und unterschiedliche bauliche und soziale Strukturen aufweisen.

Diese Unterschiede spiegeln sich deutlich in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider (Abbildung 51). Besonders markant sind die Abweichungen in der **Altersstruktur**, insbesondere bei den Personen ab 65 Jahren. In Zerzabelshof (95) mit seinen größeren Ein- und Mehrfamilienhausbeständen aus den 1970er-Jahren (Abbildung 52) ist die Generation der Erstbezieher mit dem Wohnungsbestand gealtert; hier sind rund 28 % der Bewohnerinnen und Bewohner über 64 Jahre alt. Ähnliche Altersstrukturen zeigen sich in der Gartenstadt (45) und in Schafhof (82). Demgegenüber liegt der Anteil der ältesten Altersgruppe in kleineren und weniger als Wohnstandort etablierten Quartieren wie Muggenhof (65), Dianastraße (43) und Dutzendteich (30) mit etwa 12 % bis 13 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 20 %. Diese Quartiere – ebenso wie Eberhardshof (64) und Schleifweg (80) – zeichnen sich vielmehr durch einen vergleichsweise hohen Anteil junger Haushalte im Alter von 18 bis unter 30 Jahren aus. Während dieser Anteil in Muggenhof bei über einem Fünftel der Bevölkerung liegt, ist er in Gartenstadt (45), Wetzendorf (72) und Westfriedhof (70) nur etwa halb so hoch.

Gleichzeitig ist in Muggenhof (65) in nahezu allen Altersgruppen eine auffallend hohe Abwanderung zu beobachten (Abbildung 51). Neben der durch Gewerbegebiete geprägten Siedlungsstruktur, die die Wohnqualität einschränkt, dürfte auch die räumliche Nähe zur Nachbarstadt Fürth eine Rolle spielen. Haushalten mit bereits bestehenden Bezügen in das Umland fällt ein Umzug über die Stadtgrenze unter Umständen leichter. Vergleichbare Effekte zeigen sich auch in den am Stadtrand gelegenen Quartieren Schniegling (71) und Höfen (63). Ähnlich hohe, in einzelnen Altersgruppen sogar noch stärkere **Fluktuationen** weisen zudem die ebenfalls gewerblich geprägten Bereiche des Bezirks Schafhof (82) auf.

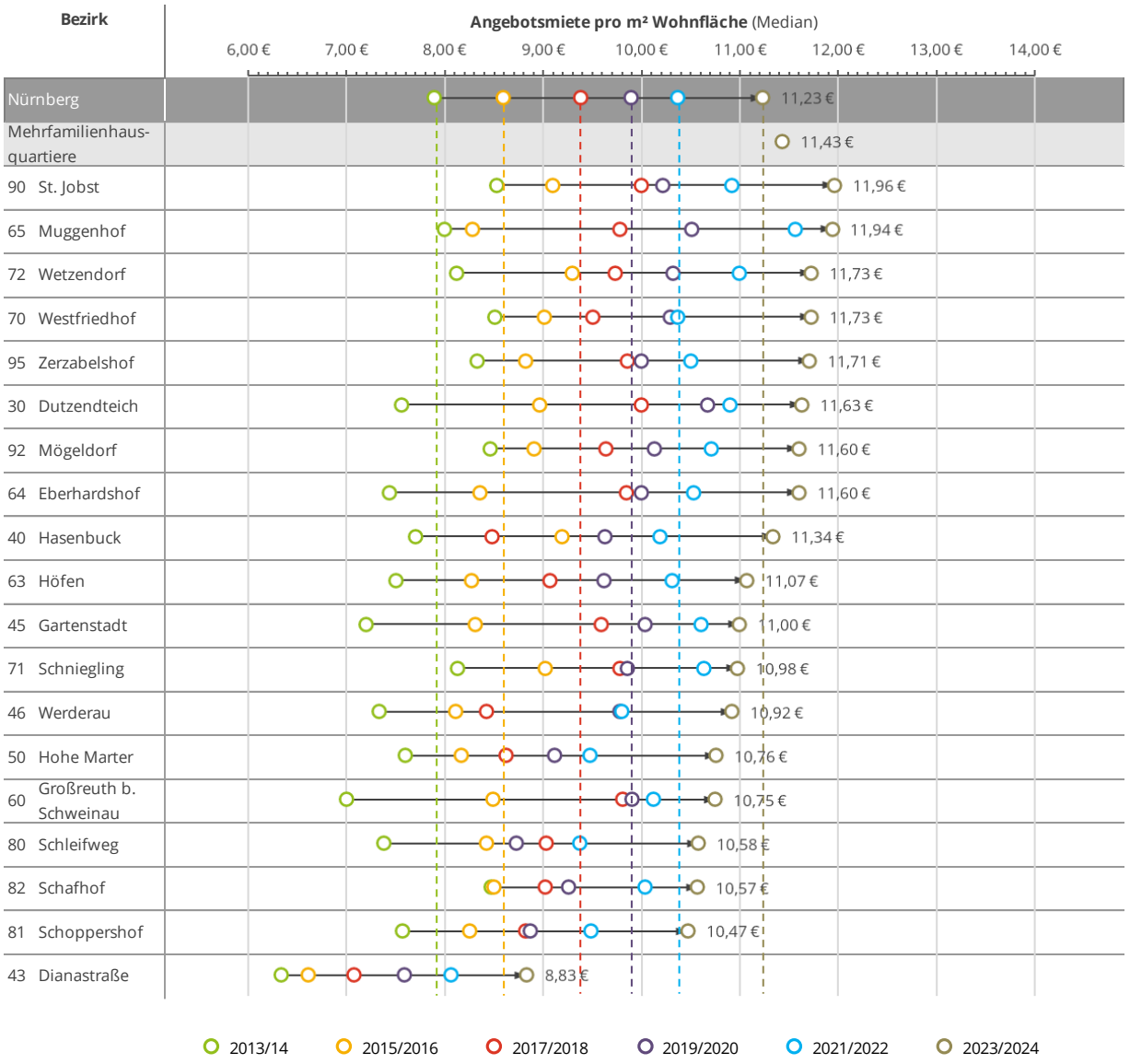
Deutliche Unterschiede bestehen zwischen den Mehrfamilienhausquartieren auch hinsichtlich der **Bindung von Familien**. Ein zentrales Indiz hierfür ist die Wegzugsintensität der unter 6-Jährigen, die gemeinsam mit ihren Eltern den Wohnort wechseln. Besonders hohe Werte zeigen sich – neben den bereits genannten Quartieren Muggenhof (65), Schafhof (82) und Dutzendteich (30) – auch in Zerzabelshof (95) und Schleifweg (80). Demgegenüber gelingt es anderen Quartieren, Familien vergleichsweise besser zu halten. Dies gilt insbesondere für Werderau (46) und Mögeldorf (92), die durch stabilere Wohnstrukturen und ein familienfreundlicheres Umfeld gekennzeichnet sind.

Auch die **Mietpreisentwicklung in den Mehrfamilienhausquartieren** ist stark ausdifferenziert (Abbildung 53). Obwohl Muggenhof durch einen hohen Gewerbeanteil geprägt ist, weist der Bezirk – nach dem im bevorzugten Nordosten gelegenen St. Jobst – die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten unter den Mehrfamilienhausquartieren auf. Eine besonders hohe Mietpreisdynamik seit 2013/14 zeigen die statistischen Bezirke Muggenhof (65), Wetzendorf (72), Eberhardshof (64) und Dutzendteich (30). Demgegenüber liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Schniegling (71), Werderau (46), Hohe Marter (50), Großreuth (60), Schleifweg (80), Schafhof (82) und Schoppershof (81) mit Werten unter 11 €/m² unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 11,23 €/m². Mit großem Abstand weist die Dianastraße (43) innerhalb dieser Quartiersgruppe das niedrigste Mietniveau auf.

Rund **2.200 der gut 58.000 Wohnungen in den Mehrfamilienhausquartieren am Innenstadtrand sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen** (6,6 %). Dabei zeigen sich Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren: Während in einigen Bereichen ein

stabiler Bestand gebundener Wohnungen vorhanden ist, laufen in anderen Quartieren verstärkt Bindungen aus, während in einigen gar kein gebundener Wohnungsbestand vorhanden ist. Insgesamt laufen 26 % der Bindungen in den Mehrfamilienhausquartieren bis 2033 aus. Der Erhalt und die gezielte Weiterentwicklung des geförderten Wohnungsbestands sind daher von zentraler Bedeutung für die langfristige soziale Ausgewogenheit dieser Quartiere.

Abbildung 53: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Mehrfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

4.3 Einfamilienhausquartiere

Abbildung 54: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Einfamilienhausquartiere

Bezirk	Wohnberechtigte Bevölkerung						Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
	Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen (50%)											
		< 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.	< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
Nürnberg	553.346	16%	16%	22%	26%	20%	115	76	144	179	117	45	29
Einfamilienhaus-quartiere	118.243	17%	11%	18%	30%	24%	77	50	120	168	83	31	21
35 Altenfurt Nord	1.286	15%	13%	21%	33%	19%	**211**	**96**	119	**274**	**124**	**54**	17
38 Altenfurt, Moorenbrunn	8.349	17%	10%	18%	28%	26%	59	52	104	176	71	31	22
44 Trierer Straße	5.205	17%	10%	18%	29%	26%	59	43	118	143	59	35	23
47 Maiach	1.701	21%	15%	22%	24%	18%	**226**	**285**	**707**	**590**	**288**	**99**	**42**
48 Katzwang, Reichelsdorf	11.397	16%	10%	19%	28%	27%	90	38	140	129	81	30	19
49 Kornburg, Worzeldorf	13.427	18%	10%	17%	29%	27%	45	47	97	156	68	23	17
53 Eibach	8.963	16%	12%	19%	29%	24%	54	49	118	183	73	**38**	**27**
55 Krottenbach, Mühlhof	2.402	17%	11%	18%	32%	23%	**108**	**79**	83	**299**	65	34	24
61 Gebersdorf	4.209	15%	11%	18%	31%	25%	89	**64**	112	159	87	23	10
62 Gaismannshof	6.105	18%	15%	17%	30%	20%	**117**	36	122	142	81	34	23
73 Buch	2.038	16%	17%	25%	29%	13%	34	**73**	98	74	61	40	**31**
74 Thon	5.580	19%	10%	20%	27%	24%	**113**	59	99	**208**	**109**	17	25
75 Almoshof	1.183	16%	16%	23%	29%	16%	43	43	67	49	56	**38**	**31**
76 Kraftshof	881	17%	15%	19%	29%	19%	19	10	103	173	35	23	0
77 Neunhof	1.652	20%	11%	18%	32%	19%	71	51	57	148	76	33	16
78 Boxdorf	2.918	17%	12%	21%	30%	20%	89	**63**	124	140	86	**60**	**28**
79 Großgründlach	4.865	17%	10%	19%	30%	25%	56	23	85	166	71	25	20
83 Marienberg	4.375	17%	10%	19%	30%	25%	35	26	129	142	67	20	22
84 Ziegelstein	5.730	17%	12%	18%	31%	23%	47	47	117	170	83	24	**26**
86 Buchenbühl	2.271	18%	9%	17%	30%	25%	42	21	120	88	58	19	21
91 Erlenstegen	4.288	16%	11%	18%	27%	28%	**122**	51	102	130	**110**	**45**	19
93 Schmausen-buckstraße	4.801	16%	10%	16%	32%	26%	**123**	43	127	165	**111**	33	20
94 Laufamholz	8.549	17%	11%	18%	30%	24%	87	46	98	**212**	89	31	22
96 Fischbach	5.058	17%	10%	18%	31%	23%	60	38	93	106	86	26	23
97 Brunn	1.010	17%	8%	19%	31%	24%	48	53	83	81	46	32	25

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Gut ein Fünftel der Einwohnerinnen und Einwohner Nürnbergs lebt in Quartieren, die durch einen hohen Anteil an **Einfamilienhäusern** geprägt sind. Der überwiegende Teil dieser Einfamilienhausquartiere liegt am Stadtrand. Auch wenn das Erscheinungsbild dieser Quartiere maßgeblich vom Einfamilienhausbestand bestimmt wird, befinden sich in vielen statistischen Bezirken zugleich nennenswerte Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 55).

Die mit der Wohnform Einfamilienhaus häufig **verbundene Eigentumsbildung** spiegelt sich deutlich in der sozioökonomischen und demografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft wider. Entsprechend ist der Anteil der **höheren Altersgruppen** (65 Jahre und älter), die in den vergangenen Jahrzehnten Wohneigentum gebildet haben und vielfach auch im Alter in den einmal erworbenen Häusern verbleiben, in den Einfamilienhausquartieren deutlich höher als im übrigen Stadtgebiet (vgl. Abbildung 54). Insgesamt machen diese Altersgruppen rund ein Viertel der Bevölkerung in den Einfamilienhausquartieren aus. Besonders ausgeprägt ist dieser Anteil in den statistischen Bezirken Erlenstegen (91), Katzwang/Reichelsdorf (48) sowie Kornburg/Worzeldorf (49), die durch größere Einfamilienhausgebiete aus den 1960er- bis 1980er-Jahren gekennzeichnet sind. In vielen Fällen wohnen hier noch die Bauherren oder Erstbezieher der damaligen Siedlungen.

Von diesem Muster weichen vor allem kleinere Stadtteile wie Maiach (47), Neunhof (77), Altenfurt Nord (35), Almoshof (75) und Buch (73) ab. Diese Quartiere weisen teils höhere Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen auf und sind durch einen eher dörflichen Charakter geprägt. Hier findet ein kontinuierlicher **Generationenwechsel** im Wohnungsbestand statt, der zu einer ausgewogeneren Altersstruktur führt.

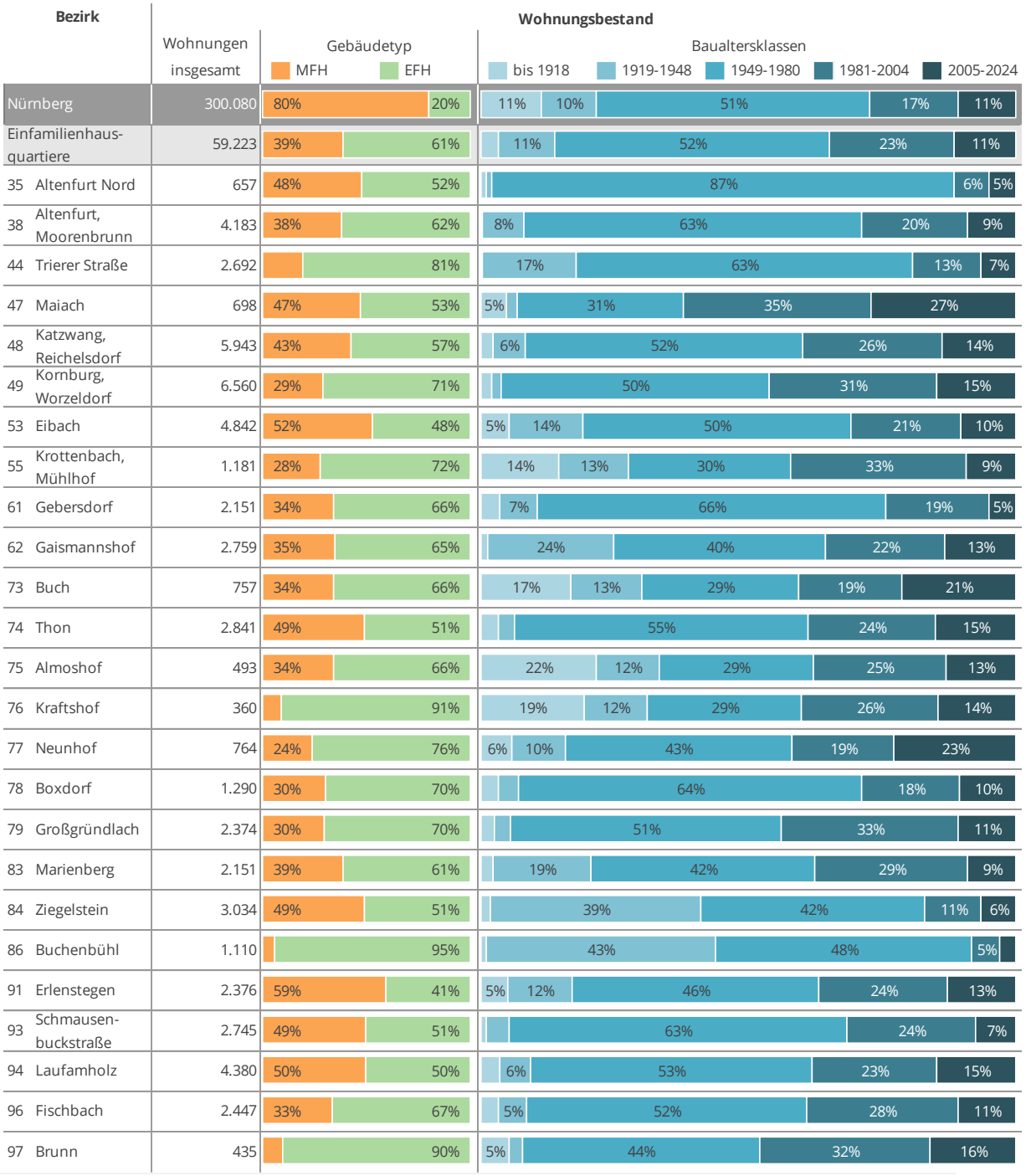
Die **Wegzugsintensität** aus den Einfamilienhausquartieren in andere Nürnberger Stadtteile oder in das Umland liegt in nahezu allen Altersgruppen **unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt** (vgl. Abbildung 54). Besonders geringe Wegzüge jüngerer Personen im Alter zwischen 18 und 24 Jahren zeigen sich in den statistischen Bezirken Kraftshof (76) und Marienberg (83). Demgegenüber weist Maiach (47) – wie bereits in den vergangenen Wohnungsmarktbeobachtungen – eine außergewöhnlich hohe Wegzugsintensität auf. Das kleine Einfamilienhausquartier ist durch seine Lage zwischen Hafen, Hafenindustriegebiet und Südwesttangente räumlich stark eingeengt und weist in allen Altersgruppen eine sehr hohe Fluktuation auf. In einzelnen statistischen Bezirken ist die Bevölkerungszahl insgesamt sehr gering (z.B. Kraftshof (76), Brunn (97), Almoshof (75) und Altenfurt Nord (35)), sodass die Wegzugsintensitäten bereits durch wenige Umzugsbewegungen stark beeinflusst werden. Die Ergebnisse sind dort entsprechend nur eingeschränkt belastbar (vgl. Abbildung 54).

Auch bei den **Angebotsmieten** zeigen sich Unterschiede zwischen den Einfamilienhausquartieren. Mit durchschnittlichen Angebotsmieten von über 11,23 €/m² liegen die statistischen Bezirke Thon (74), Gaismannshof (62), Erlenstegen (91), Schmausenbuckstraße (93), Ziegelstein (84), Marienberg (83), Krottenbach/Mühlhof (55) sowie Altenfurt/Moorenbrunn (38) über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die übrigen Einfamilienhausquartiere liegen darunter; in Ziegelstein (84), Altenfurt Nord (35) und Großgründlach (79) sogar knapp unter 10 €/m². Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswertung der Mietpreisdaten in den von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren aufgrund der vergleichsweise geringen Fallzahlen weniger belastbar ist als in anderen Bau- und Lagetypen. Für mehrere statistische Bezirke konnten aufgrund zu geringer Fallzahlen keine gesonderten Auswertungen vorgenommen werden.

In den von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren spielt der **Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen eine deutlich geringere Rolle**. Nur rund 750 der gut

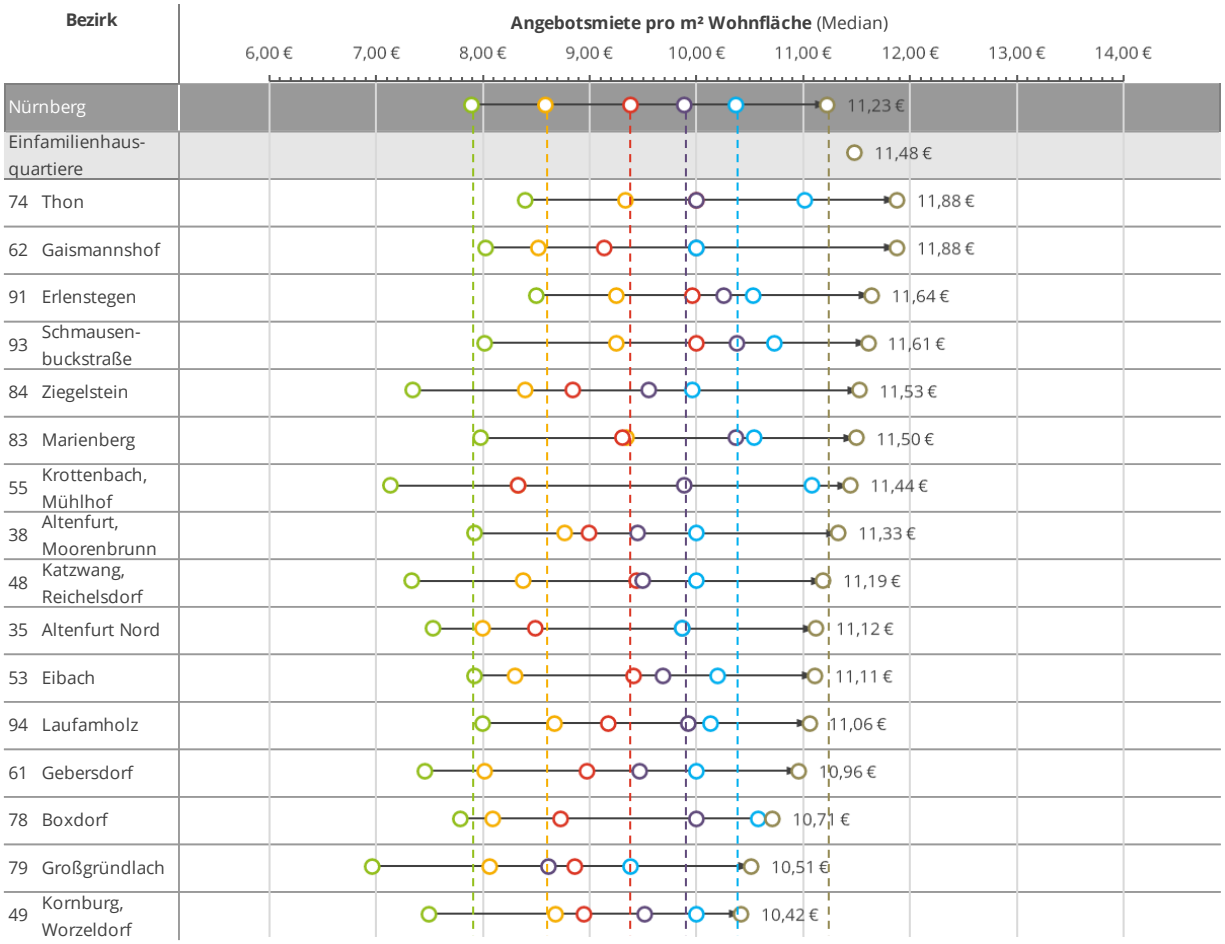
59.000 Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden (1,6 %). Entsprechend sind auch Effekte aus auslaufenden Bindungen hier nur von untergeordneter Bedeutung. Gleichwohl können punktuelle Ergänzungen durch geförderten Wohnungsbau – etwa im Rahmen von Nachverdichtungen oder neuen Baugebieten – dazu beitragen, die Angebotsstruktur zu diversifizieren und auch für Haushalte mit geringeren Einkommen Zugänge zu diesen Lagen zu eröffnen. Ein gelungenes Beispiel hierfür ist das in Kapitel 2.2 vorgestellte Wohnungsbauprojekt „Heinrich-Held-Straße“ in Katzwang (48).

Abbildung 55: Wohnungsbestand der Einfamilienhausquartiere



Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 56: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Einfamilienhausquartieren



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG
Hinweis: Für die statistischen Bezirke 44 Trierer Straße, 47 Maiach, 73 Buch, 75 Almoshof, 76 Kraftshof, 77 Neunhof, 86 Buchenbühl, 96 Fischbach und 97 Brunn liegen zu wenige auswertbare Angebote vor.

4.4 Großwohnsiedlungen

Abbildung 57: Bevölkerungsstruktur und Fortzugsintensität der Großwohnsiedlungen

Bezirk		Wohnberechtigte Bevölkerung						Fortzugsintensität nach Altersgruppe (Fortzüge ins Umland und Umzüge in andere Nürnberger Bezirke je 1.000 Einw. der Altersgruppe in 2024)						
		Einw. insg. (2024)	Anteil der Altersgruppen 50% < 18 J.	18-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.	< 6 J.	6-17 J.	18-24 J.	24-29 J.	30-44 J.	45-64 J.	65+ J.
Nürnberg		553.346	16%	16%	22%	26%	20%	115	76	144	179	117	45	29
Großwohn-siedlungen		67.650	17%	12%	19%	27%	26%	88	56	138	160	88	32	26
31	Rangierbahnhof Siedlung	4.353	15%	14%	21%	28%	21%	**158**	**103**	**165**	**192**	**153**	**43**	26
32	Langwasser Nordwest	7.509	16%	11%	18%	27%	27%	82	58	128	158	87	32	26
33	Langwasser Nordost	6.890	18%	10%	16%	27%	28%	38	53	**169**	**229**	87	35	25
36	Langwasser Südost	10.542	18%	12%	18%	26%	26%	88	50	126	157	84	26	**32**
37	Langwasser Südwest	8.492	15%	11%	20%	26%	27%	64	**66**	121	137	78	34	24
51	Röthenbach West	9.196	17%	11%	20%	26%	27%	83	60	132	147	81	34	28
52	Röthenbach Ost	12.656	15%	12%	20%	28%	25%	**107**	43	134	142	84	26	28
54	Reichelsdorf	8.012	18%	10%	20%	27%	25%	**100**	45	156	168	78	33	19

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Hinweis: Fortzugsintensitäten, die im Vergleich zum Quartierstyp 20% über dem Durchschnitt liegen, sind **fett** gedruckt.

Dem Quartierstyp der **Großwohnsiedlungen** werden acht statistische Bezirke zugeordnet, in denen mit knapp 68.000 Einwohnerinnen und Einwohnern rund 12 % der Nürnberger Bevölkerung leben. Trotz vergleichbarer Merkmale hinsichtlich Lage, Bebauungsdichte und Baualter weisen die Großwohnsiedlungen sehr unterschiedliche Ausgangssituationen auf, insbesondere im Hinblick auf ihre soziale Struktur. Der statistische Bezirk Röthenbach Ost (52) nimmt dabei eine Sonderstellung ein. Aufgrund seiner Bau- und Lagestruktur konnte er keinem der Bau- und Lagetypen eindeutig zugeordnet werden, wurde jedoch zum Zweck der Vergleichbarkeit mit der benachbarten Großwohnsiedlung Röthenbach West ebenfalls dieser Kategorie zugeschrieben.

Ein Blick auf die **Altersstruktur der Bevölkerung** zeigt, dass der Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner – insbesondere der Altersgruppe ab 65 Jahren – in den Großwohnsiedlungen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt (vgl. Abbildung 56). Eine Ausnahme bildet lediglich die Rangierbahnhof-Siedlung (31). Bei einem Großteil dieser älteren Bevölkerung handelt es sich vermutlich um Personen, die nach der Fertigstellung der Großwohnsiedlungen vor allem in den 1970er- und 1980er-Jahren in die neu errichteten Wohnungen eingezogen sind und bis heute dort wohnen geblieben sind. Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt in den Quartieren Langwasser Nordwest (32), Langwasser Nordost (33), Langwasser Südost (36), Langwasser Südwest (37) sowie Röthenbach West (51), in denen jeweils mehr als ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner 65 Jahre oder älter ist.

Ähnlich wie in den Einfamilienhausquartieren liegt auch in den Großwohnsiedlungen die **Wegzugsintensität in allen Altersgruppen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt**. Zwar gibt es auch in diesen Quartieren Bereiche mit Einfamilienhausbebauung, in denen Eigentumsbildung möglich ist (vgl. Abbildung 57). Dennoch ist davon auszugehen, dass die

vergleichsweise geringe Wegzugsintensität in den Großwohnsiedlungen auch auf eingeschränkte finanzielle Handlungsspielräume eines Teils der Bewohnerschaft zurückzuführen ist. Für diese Haushalte ist ein Wohnortwechsel in andere, meist teurere Stadtteile nur eingeschränkt möglich (sogenannter Lock-in-Effekt). Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass ein Teil der Bevölkerung mit der Wohnsituation zufrieden ist und daher keinen Wohnortwechsel anstrebt. Eine etwas höhere Wegzugsintensität ist in der Rangierbahnhof-Siedlung (31) in nahezu allen Altersgruppen sowie in Langwasser Nordost (33) insbesondere bei Personen im Alter zwischen 24 und unter 30 Jahren zu beobachten. Teilweise handelt es sich hierbei um längerfristige Entwicklungen, die unter anderem mit dem Auslaufen von Bindungen im geförderten Wohnungsbau in Zusammenhang stehen könnten.

Die **Angebotsmietpreise** liegen in allen statistischen Bezirken, die dem Bau- und Lagetyp der Großwohnsiedlungen zugeordnet werden, **unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt**. Die höchsten Werte weisen dabei die Bezirke Röthenbach Ost (52) und Röthenbach West (51) auf. In einzelnen Großwohnsiedlungen ist im Betrachtungszeitraum eine vergleichsweise hohe Preisdynamik zu beobachten.

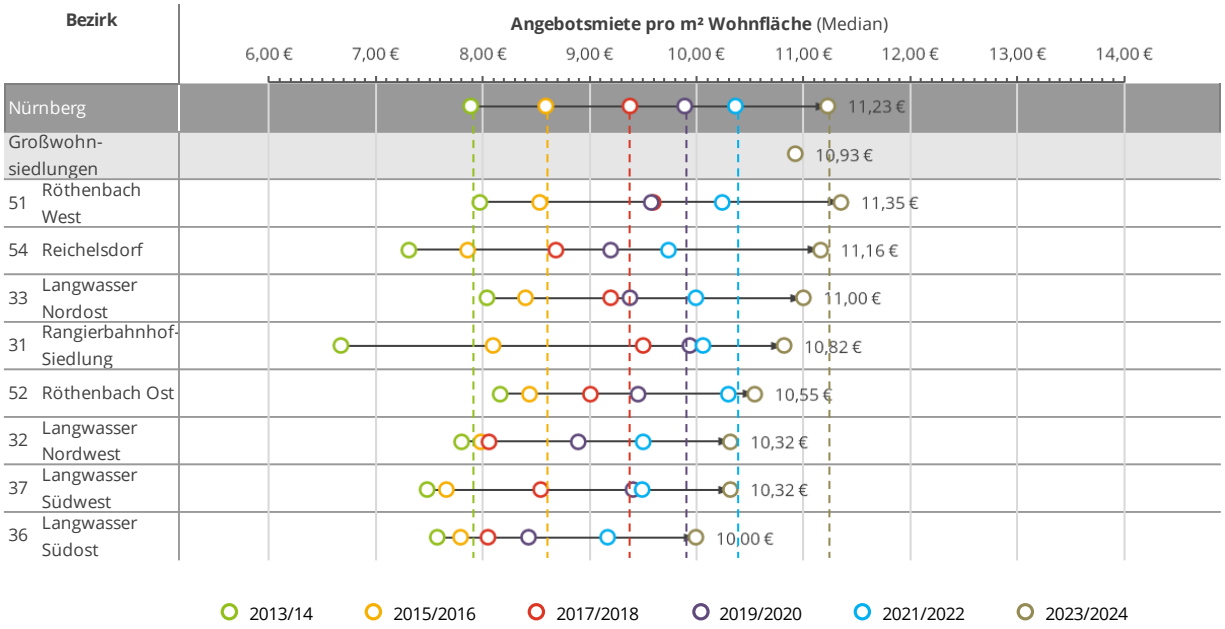
Die Großwohnsiedlungen weisen traditionell einen **vergleichsweise hohen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** auf. Über 4.700 der rund 35.000 Wohnungen in den Quartieren sind gebunden (21,8 %; ohne die kommunal mit der wbg vereinbarten Bindungen). Diese Bestände prägen die soziale Struktur der Quartiere in besonderem Maße und leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum. Mit dem Auslaufen von Bindungen in Teilen des Bestands ist jedoch zu beobachten, dass sich die preisliche Struktur einzelner Teilmärkte verändert und die Gefahr einer schrittweisen Erosion preisgünstiger Wohnungsangebote besteht. Zwar sind bis 2033 nur 6 % der gebundenen Wohnungen durch auslaufende Bindungen betroffen, bis 2045 ist es mit 55 % aber mehr als jede zweite. Vor diesem Hintergrund kommt dem Erhalt sowie der gezielten Ergänzung des geförderten Wohnungsbestands eine zentrale Rolle für die Stabilisierung dieser Quartiere zu.

Abbildung 58: Wohnungsbestand der Großwohnsiedlungen

Bezirk	Wohnungen insgesamt	Wohnungsbestand: Gebäudetyp MFH	Gebäudetyp EFH	Baualtersklassen bis 1918	1919-1948	1949-1980	1981-2004	2005-2024
Nürnberg	300.080	80%	20%	11%	10%	51%	17%	11%
Großwohnsiedlungen	35.041	82%				69%	19%	7%
31 Rangierbahnhof Siedlung	2.103	94%		16%	19%	57%		5%
32 Langwasser Nordwest	3.976	90%				96%		
33 Langwasser Nordost	3.350	72%	28%	19%		73%		8%
36 Langwasser Südost	5.055	87%				95%		
37 Langwasser Südwest	4.644	84%				93%	5%	
51 Röthenbach West	4.873	84%				65%	25%	7%
52 Röthenbach Ost	6.941	77%	23%			47%	31%	19%
54 Reichelsdorf	4.099	71%	29%	8%		70%	10%	8%

Darstellung: Quaestio; Daten: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Abbildung 59: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Großwohnsiedlungen



Darstellung und Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG

4.5 Zwischenfazit

Die quartiersbezogene Betrachtung zeigt, dass sich die Wohn- und Lebensbedingungen in Nürnberg kleinräumig deutlich unterscheiden. Bauliche Struktur, Lagequalität, Alterszusammensetzung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der Wohnkosten prägen die Attraktivität und Stabilität der einzelnen Quartiere in unterschiedlicher Weise. Die Analysen verdeutlichen, dass sich demografische und wohnungsmarktliche Entwicklungen nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen, sondern in den Quartieren spezifische Ausprägungen annehmen.

In den **Innenstadtquartieren** innerhalb der Ringstraße zeigt sich eine hohe Attraktivität insbesondere für junge Haushalte, verbunden mit einer ausgeprägten Ankommensfunktion. Gleichzeitig führen steigende Wohnkosten und begrenzte Möglichkeiten zur Eigentumsbildung dazu, dass insbesondere Familien diese Quartiere überdurchschnittlich häufig verlassen. In einzelnen Bezirken überlagern sich Mietpreissteigerungen und soziale Veränderungen, was die Bedeutung einer kontinuierlichen Beobachtung sozialer Dynamiken unterstreicht.

Die **Mehrfamilienhausquartiere** am Innenstadtrand weisen eine große Heterogenität auf. Sie reichen von bevorzugten, innenstadtnahen Wohnlagen mit hoher Nachfrage bis hin zu einfacheren Quartieren mit gewerblicher Prägung und höherer Fluktuation. Unterschiede in der Altersstruktur, der Bindung von Familien sowie der Mietpreisentwicklung machen deutlich, dass diese Quartiere sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen und Entwicklungsdynamiken aufweisen und entsprechend differenziert betrachtet werden müssen.

Einfamilienhausquartiere sind überwiegend durch stabile Bewohnerstrukturen und eine geringe Fluktuation gekennzeichnet. Gleichzeitig zeigt sich hier eine fortgeschrittene Alterung der Bewohnerschaft, die auf langfristige Eigentumsstrukturen zurückzuführen ist. Der

Generationenwechsel vollzieht sich entsprechend der Altersstruktur der Quartiere in einzelnen Bezirken bereits kontinuierlich, während andere nach wie vor durch einen Verbleib der Erstbezieher geprägt sind.

In den **Großwohnsiedlungen** fällt insbesondere der hohe Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner auf, verbunden mit insgesamt niedrigen Wegzugsintensitäten. Neben Zufriedenheit mit dem Wohnstandort spielen hier auch begrenzte finanzielle Wechselmöglichkeiten eine Rolle. Gleichzeitig bleiben diese Quartiere aufgrund vergleichsweise niedriger Mietpreise wichtige Wohnstandorte für Haushalte mit geringeren Einkommen, stehen jedoch vor spezifischen Herausforderungen, etwa durch alternde Bewohnerschaften und auslaufende Bindungen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die **Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte eine zentrale Voraussetzung für eine ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung** in Nürnberg ist. Neben der Schaffung neuen Wohnraums kommt der qualitativen Weiterentwicklung bestehender Quartiere, der Sicherung sozialer Durchmischung sowie der bedarfsgerechten Anpassung von Wohnungsangeboten und Infrastruktur eine wachsende Bedeutung zu. Eine differenzierte, quartiersbezogene Wohnungspolitik bleibt damit ein wesentlicher Ansatzpunkt, um langfristig attraktive und stabile Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu sichern.

5 Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Eines der fünf Leitziele des Handlungsprogramms Wohnen ist der Ausbau und die Unterstützung des Dialogs mit und zwischen den Wohnungsmarktakteuren. Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt kommt dem **kontinuierlichen Austausch** mit der Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, Verbänden sowie weiteren Akteurinnen und Akteuren eine besondere Bedeutung zu. Seit Beginn der Wohnungsmarktbeobachtung sind die Ergebnisse des **Wohnungsmarktbarometers**, der Befragung von Wohnungsmarktakteuren durch den Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, ein fester Bestandteil des Berichts. An dieser Stelle werden nun auch die Dialogformate und Veranstaltungen kurz dokumentiert, die in den Jahren 2024/2025 durchgeführt wurden.

5.1 Veranstaltungen und Dialogformate 2024/2025

Befragung der Nürnberger Wohnungsgenossenschaften

Die Wohnungsgenossenschaften stellen eine wichtige Stütze für bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg dar. Im April 2025 führte der Stab Wohnen eine Befragung der Nürnberger Wohnungsbaugenossenschaften durch. Ziel war es, die aktuelle Situation der Genossenschaften zu beleuchten, bestehende Herausforderungen zu identifizieren und zu ermitteln, welche Unterstützung sie sich von der Stadt wünschen.

Sechs der insgesamt 17 angeschriebenen Genossenschaften beteiligten sich an der Befragung. Die teilnehmenden Genossenschaften verfügen jeweils über einen Wohnungsbestand zwischen rund 400 und 3.000 Wohnungen in Nürnberg. Gemeinsames Ziel aller Genossenschaften ist es, ihren Mitgliedern **gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen** zu ermöglichen.

Die Befragung verdeutlichte, dass die Genossenschaften derzeit vor erheblichen Herausforderungen stehen. Genannt wurden insbesondere stetig wachsende Anforderungen und steigende Nebenkosten, die Schwierigkeit, Mieten trotz umfangreicher Auflagen zur Erreichung der Klimaneutralität bezahlbar zu halten, die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben – etwa des Gebäudeenergiegesetzes –, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Senioren sowie fehlendes Bauland für dringend benötigte Neubauten.

Der **Schwerpunkt** der Genossenschaften liegt aktuell auf der **Bestandsmodernisierung**; Neubauprojekte spielen gegenwärtig eine untergeordnete Rolle. Nur eine Genossenschaft strebt aktiv Grundstücksankäufe an. Hohe Baukosten, steigende Auflagen und personelle Engpässe bremsen die Bautätigkeit. Aus Sicht der Genossenschaften wären günstiges Bauland, mehr Eigenkapital, ausreichende personelle Ressourcen sowie verlässliche Förder- und Zuschussbedingungen erforderlich, um wieder verstärkt in den Neubau einzusteigen.

Vor dem Hintergrund des **Nürnberger Baulandbeschlusses**, der unter bestimmten Voraussetzungen auch genossenschaftlichen Neubau auf die Förderquote anrechnet,[6] gaben zwei Genossenschaften an, sich einen Einstieg in den Grundstückserwerb und eine Ausweitung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus vorstellen zu können. Drei weitere Genossenschaften sehen hiervon ab – unter anderem aufgrund fehlenden Kapitals, fehlenden Bedarfs oder hoher Grundstückspreise.

Die Ergebnisse der Befragung fließen in die strategische Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik ein.

Runder Tisch „Azubi-Wohnen“

Im Juni 2025 richtete der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Runden Tisch zum Thema „Azubi-Wohnen“ aus. Teilnehmende waren Vertreterinnen und Vertreter von Verbänden, Betreibern, städtischen Dienststellen sowie der wbg Nürnberg. Im Mittelpunkt standen **Fördermöglichkeiten für Azubi-Wohnheime, die Vernetzung relevanter Akteure sowie die Analyse und Konkretisierung des Bedarfs**.

Die beteiligten Institutionen bewerteten das Thema übereinstimmend als **äußerst relevant und dringend**. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt insbesondere junge Menschen in Ausbildung vor große Herausforderungen. Zugleich wurde betont, dass attraktives und bezahlbares Wohnen ein wichtiger Standortfaktor ist. Ein ausreichendes Angebot an Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung, da es entscheidend für die Gewinnung und Bindung von Arbeitskräften ist. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des zunehmenden Fachkräftemangels gewinnt dieser Aspekt weiter an Bedeutung.

Insbesondere in bestimmten Branchen – etwa Gastronomie und Gesundheitswesen – gewinnt die Zuwanderung von Fach- und Nachwuchskräften an Bedeutung, wodurch sich der Bedarf an Azubi-Wohnraum weiter verschärfen dürfte.

Die Ergebnisse des Runden Tisches wurden unter anderem im IHK-Fachausschuss Bau- und Immobilienwirtschaft, im Fachgespräch Wohnen sowie im Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Als eine konkrete Maßnahme in Folge der Veranstaltung hat die **wbg Nürnberg für das Jahr 2026 ein Azubi-Wohnheim zur Förderung** eingereicht.

Kommunikation zum Förderstopp

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert. Vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und Finanzierungskosten hat der geförderte Wohnungsbau für Investoren erheblich an Attraktivität gewonnen. Die dadurch **stark gestiegene Nachfrage nach staatlicher Wohnraumförderung führte im Februar 2025 zu einem bayernweiten Förderstopp**.

Im Wohnungsmarktbarometer gaben 68 % der Befragten an, dass dieser Förderstopp einen direkten Einfluss auf eigene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen hat. Der Stab Wohnen hat die Situation gegenüber Investoren transparent und umfassend **kommuniziert**.

---

[6] Wortlaut des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg (Stand: Februar 2026): „"Im Einzelfall können auch Wohnungen im genossenschaftlichen Neubau angerechnet werden, wenn die Einhaltung der Mietobergrenzen analog der Kriterien im geförderten Wohnungsbau gesichert und der Anteil auf maximal ein Drittel der für geförderten Wohnungsbau nachzuweisenden Geschossfläche begrenzt ist."

Als sich im Laufe des Jahres 2025 abzeichnete, dass vertragliche Verpflichtungen aufgrund des Förderstopps voraussichtlich bis Ende 2026 nicht eingehalten werden können, reagierte der Stab Wohnen zeitnah und entwickelte in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft das **Modell des preisgedämpften Wohnungsbaus als Alternative zum ersatzlosen Wegfall des vereinbarten geförderten Wohnraums**.

Fachgespräch Wohnen

Das Fachgespräch Wohnen ist ein **jährlich stattfindendes Forum zum Austausch** zwischen dem Stab Wohnen, der Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin sowie Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft.

- Im Herbst 2025 standen insbesondere folgende Themen im Mittelpunkt:
- Trotz ausbleibender Fördermittel bezahlbaren Wohnraum zu generieren sowie Wohnungsbauprojekte eine kurzfristige Realisierung zu ermöglichen
- Aktuelles zu Entwicklungen der staatlichen Wohnraumförderung und zum preisgedämpften Wohnungsbau,
- Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers,
- Ergebnisse der Befragung der Nürnberger Wohnungsgenossenschaften,
- Bericht über die Veranstaltung Runder Tisch Azubi-Wohnen, Fördermöglichkeiten und Initiativen im Bereich Azubi-Wohnen.

Das Fachgespräch wird von den Akteuren aus dem Nürnberger Wohnungsmarkt als wichtige Plattform für Information, Austausch und Dialog bewertet.

5.2 Das Wohnungsmarktbarometer

Das Wohnungsmarktbarometer dient als ergänzendes Instrument zur quantitativen Wohnungsmarktbeobachtung und erfasst die **Einschätzungen zentraler Akteure zum aktuellen Marktgeschehen**. Ziel ist es, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, qualitative Hinweise zu Nachfrage- und Angebotsstrukturen zu gewinnen sowie Ursachen für beobachtete Marktprozesse besser einordnen zu können. Damit fungiert das Wohnungsmarktbarometer als eine Art Frühwarnsystem für den Wohnungsmarkt.

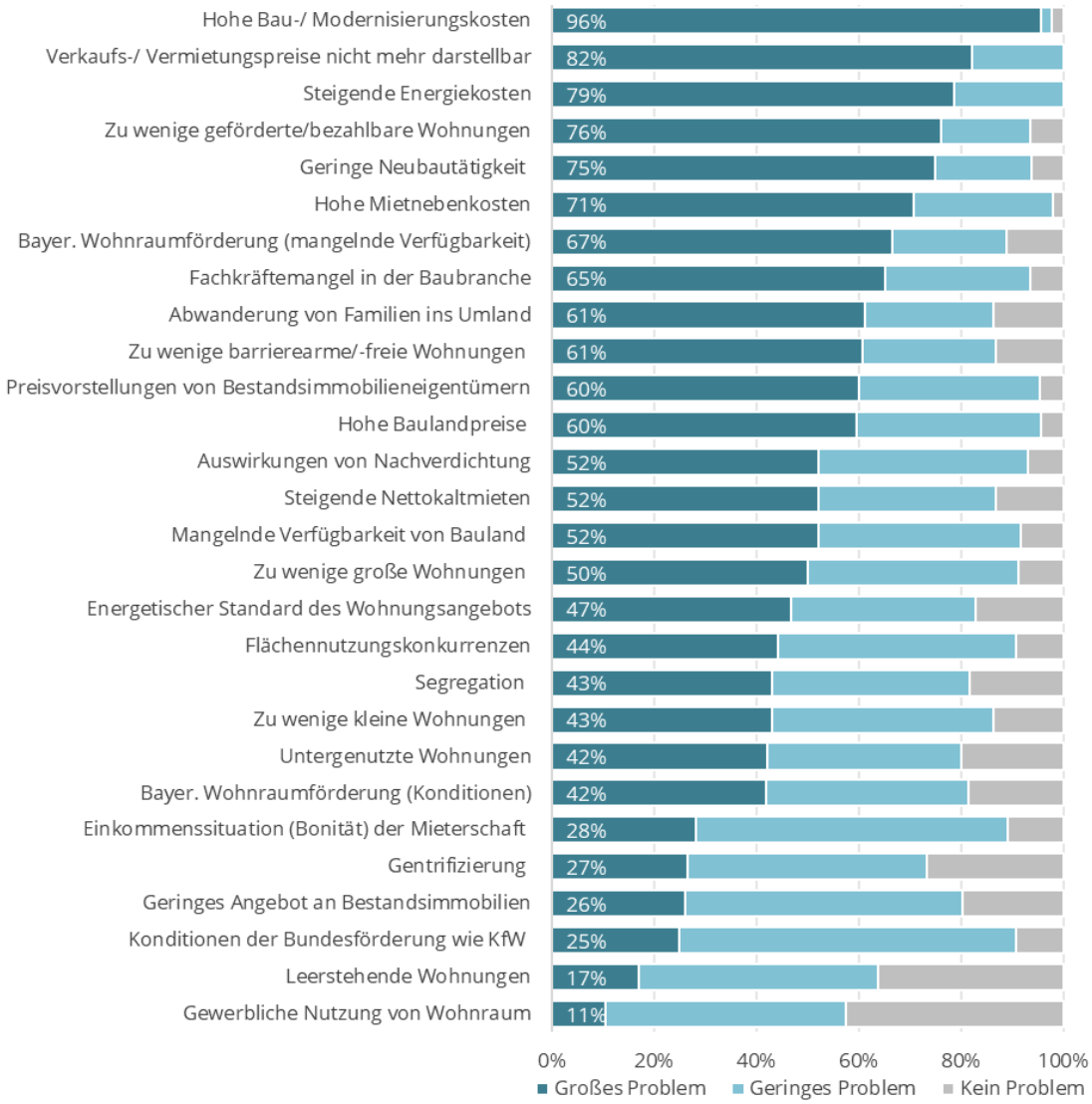
An der **Befragung im Jahr 2025** beteiligten sich 48 Akteure aus unterschiedlichen Bereichen des Wohnungsmarkts. Hierzu zählen Bauträger, Bauunternehmen und Investoren, Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen, Architektur- und Planungsbüros, Sachverständige sowie Vertreter aus Wissenschaft, Makler- und Beratungsunternehmen, private Vermieter, soziale Einrichtungen und Verbände sowie öffentliche Stellen. Die Zusammensetzung der Befragten gewährleistet eine breite fachliche Perspektive auf die aktuellen Entwicklungen des Nürnberger Wohnungsmarkts.

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometer (Stand: Oktober 2025) bestätigen die bereits in den vorangegangenen Kapiteln dargestellte Einschätzung einer weiterhin **angespannten Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt**. Eine deutliche Mehrheit der befragten Akteure bewertet die aktuelle Wohnungsmarktlage als angespannt oder sehr angespannt. Eine entspannte oder sehr entspannte Marktlage wird von keinem der Befragten gesehen. Damit bleibt die Grundwahrnehmung des Wohnungsmarkts im Vergleich zu den Vorjahren

auf hohem Belastungsniveau, auch wenn sich einzelne Rahmenbedingungen zuletzt stabilisiert haben.

Besonders aufschlussreich ist die Auswertung der **von den Marktakteuren benannten Problemlagen** (Abbildung 60). Diese verdeutlicht, dass sich die Schwerpunkte der wahrgenommenen Herausforderungen in den vergangenen Jahren teilweise verschoben haben. Während der Mangel an Wohnraum weiterhin eine zentrale Rolle spielt, rücken zunehmend **ökonomische und umsetzungsbezogene Faktoren in den Vordergrund**. Dazu zählen insbesondere die hohen Baukosten, die eingeschränkte Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben sowie die erschwerten Finanzierungsbedingungen. Diese Aspekte werden von einem Großteil der Befragten als zentrale Hemmnisse für eine Ausweitung des Wohnungsangebots benannt und decken sich mit den in Kapitel 3 dargestellten Ergebnissen zur Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus.

Abbildung 60: Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer



Quelle: Befragung des Stab Wohnens der Stadt Nürnberg

Ein weiteres häufig genanntes Problem ist die **mangelnde Bezahlbarkeit von Wohnraum**, insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Dabei wird deutlich, dass sich die Problemlage nicht auf einzelne Marktsegmente beschränkt. Sowohl steigende Mieten im Bestand als auch hohe Einstiegspreise im Eigentumssegment werden als Belastungsfaktoren wahrgenommen.

Ein zentrales Ergebnis der aktuellen Befragung ist die **sehr kritische Bewertung des Investitionsklimas im Wohnungsbau**. Der Großteil der Befragten beurteilt die Rahmenbedingungen für Investitionen derzeit als negativ. Besonders deutlich fällt diese Einschätzung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser aus: 91 % der Befragten bewerten das Investitionsklima für Einfamilienhäuser im Bauträgergeschäft als schlecht, 74 % für den individuellen Wohnungsbau. Aber auch im Mehrfamilienhaussegment überwiegen negative Einschätzungen. So bewerten 72 % das Investitionsklima für den Neubau von Mehrfamilienhäusern zum Verkauf an Eigennutzer als schlecht, 62 % für den Verkauf an Kapitalanleger und 60 % für den Mietwohnungsbau.[7]

Im Vergleich zur Befragung 2023 zeigt sich in diesen Segmenten teilweise eine leichte Verbesserung. Als besonders **negative Einflussfaktoren auf das Investitionsklima** werden weiterhin die Baukosten (91 %), die konjunkturelle Lage (80 %) sowie die Kapitalmarktbedingungen (76 %) genannt. Während sich die Einschätzungen zur Konjunktur und zu den Kapitalmarktbedingungen im Vergleich zu 2023 leicht verbessert haben, bleiben die Baukosten der dominierende Hemmfaktor.

Vor diesem Hintergrund ist auch die veränderte **Bewertung einzelner Standortfaktoren** einzuordnen. Die Verfügbarkeit von Bauland wird aktuell nur noch von 57 % der Befragten als Hemmnis gesehen und liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie 2023, jedoch deutlich unter den Werten früherer Jahre. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Wirtschaftlichkeit von Projekten zunehmend durch die am Markt erzielbaren Preise begrenzt wird. So geben 52 % der Befragten an, dass die erzielbaren Verkaufs- und Mietpreise einen negativen Einfluss auf das Investitionsklima haben. Eng damit verknüpft ist die Einschätzung, dass auch die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen zunehmend eingeschränkt ist, was von 50 % der Befragten als problematisch bewertet wird. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben nicht nur durch Kostensteigerungen, sondern auch durch begrenzte Erlöspotenziale erschwert wird.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich auch unmittelbar auf die Projektentwicklung ausgewirkt. Während in der Befragung 2023 noch 82 % der befragten Investoren angaben, **Projekte gestoppt oder aufgeschoben** zu haben, berichten zwei Jahre später immerhin 36 %, dass sie einzelne oder alle Projekte wieder fortsetzen konnten. Gleichwohl bleibt die Situation angespannt. Derzeit bewerten 54 % der befragten Immobilienunternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als eher gut oder sehr gut. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass darunter auch Bestand haltende Unternehmen sind, die weniger stark von den aktuellen Investitionsbedingungen betroffen sind als Projektentwickler.

Eine differenzierte Betrachtung zeigt zudem, dass sich das **Investitionsklima im geförderten Wohnungsbau zuletzt verschlechtert** hat. So bewerten 2025 rund 58 % der Befragten das Investitionsklima für den Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen als schlecht (2023: 40 %). Diese Entwicklung ist weniger auf die Förderkonditionen selbst zurückzuführen, die nur von 16 % der Befragten als negativer Einflussfaktor bewertet werden, sondern vielmehr auf den zeitweise geltenden **Förderstopp in Bayern**. Dieser erschwert eine

[7] Die detaillierten Auswertungen der einzelnen Fragen des Wohnungsmarktbarometers finden sich im Anhang der Wohnungsmarktbeobachtung.

verlässliche Kalkulation und Planung erheblich. Entsprechend geben 68 % der Befragten an, dass sich der Förderstopp direkt auf ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen auswirkt. Auch in der Bewertung der Problemlagen wird die Verfügbarkeit von Fördermitteln deutlich kritischer eingeschätzt als deren konkrete Ausgestaltung.

Darüber hinaus verweisen die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers auf strukturelle Herausforderungen, die über den Neubau hinausgehen. Dazu zählen unter anderem soziale Spannungen in einzelnen Quartieren, die wachsende Bedeutung von Transferleistungen für den Zugang zu Wohnraum sowie die zunehmende Polarisierung zwischen nachgefragten und weniger nachgefragten Lagen. Diese Problemlagen verdeutlichen, dass wohnungspolitische Handlungsansätze **nicht allein auf die Erhöhung der Neubauzahlen** abzielen können, sondern zunehmend auch Bestandsentwicklung, soziale Stabilisierung und quartiersbezogene Maßnahmen berücksichtigen müssen.

Insgesamt zeigt das Wohnungsmarktbarometer, dass die Akteure den Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin als strukturell angespannt wahrnehmen. Die Problemwahrnehmung verschiebt sich dabei zunehmend von Fragen der Flächenverfügbarkeit hin zu ökonomischen und umsetzungsbezogenen Hemmnissen. Damit liefern die Ergebnisse eine **wichtige Ergänzung zu den quantitativen Analysen** der Wohnungsmarktbeobachtung und verdeutlichen den Handlungsbedarf insbesondere bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben sowie bei der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

5.3 Zwischenfazit

Die Auswertungen des Wohnungsmarktbarometers sowie die im Berichtszeitraum durchgeführten Dialogformate verdeutlichen, dass der **Nürnberger Wohnungsmarkt weiterhin als strukturell angespannt wahrgenommen** wird. Insbesondere die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Bereich der Förderkulisse stellen aus Sicht der Akteure zentrale Hemmnisse dar. Die Ergebnisse zum Investitionsklima zeigen dabei deutlich, dass die aktuellen Rahmenbedingungen in weiten Teilen als nicht tragfähig eingeschätzt werden und Investitionsentscheidungen erheblich erschweren. Gleichzeitig bleibt die Bezahlbarkeit von Wohnraum – insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen – eines der dominierenden Themen.

Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers zeigen, dass sich die **Problemlage** aus Sicht der befragten Wohnungsmarktakteure in den vergangenen Jahren **teilweise verschoben** haben. Während Fragen der Baulandverfügbarkeit und Baurechtschaffung weiterhin relevant sind, rücken zunehmend die **wirtschaftliche Tragfähigkeit von Projekten und die Planungs- und Investitionssicherheit** in den Vordergrund. Zugleich wird deutlich, dass nicht nur steigende Kosten, sondern auch begrenzte am Markt realisierbare Preise die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben zunehmend einschränken. Diese Einschätzungen decken sich mit den in Kapitel 3 dargestellten Wirtschaftlichkeitsanalysen und bestätigen die dort beschriebenen Umsetzungshemmnisse.

Die ergänzend durchgeführten Dialogformate – darunter die Befragung der Wohnungsgenossenschaften, der Runde Tisch „Azubi-Wohnen“ sowie das Fachgespräch Wohnen – haben verdeutlicht, dass ein **enger Austausch zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsmarktakteuren** dem Bedürfnis nach Information, Beratung und Kooperation entspricht und wesentlich zur Einordnung aktueller Entwicklungen beiträgt. Zugleich zeigen sie, dass

wohnungspolitische Fragestellungen zunehmend sektorübergreifend zu betrachten sind, etwa im Hinblick auf Fachkräftesicherung oder soziale Stabilität in den Quartieren.

Die hohe Nachfrage nach Fördermitteln, die Auswirkungen des Förderstopps sowie die Entwicklung alternativer Instrumente wie des preisgedämpften Wohnungsbaus unterstreichen, dass der **Wohnungsmarkt aktuell in hohem Maße von verlässlichen Rahmenbedingungen und kooperativen Lösungsansätzen abhängig** ist. Die Ergebnisse zeigen zudem, dass weniger die Ausgestaltung der Förderkonditionen als vielmehr deren Verfügbarkeit und Planbarkeit entscheidend für Investitionsentscheidungen sind. Der Dialog zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Genossenschaften und weiteren Akteuren bleibt daher ein zentraler Baustein der Nürnberger Wohnungspolitik.

Insgesamt zeigt sich, dass eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung allein nicht ausreicht. Erst im Zusammenspiel mit einem strukturierten Austausch mit den Marktakteuren können quantitative Analysen, qualitative Einschätzungen und praktische Erfahrungen zu einem ganzheitlichen Bild zusammengeführt werden. Der **Ausbau und die Verstetigung dieser Dialogformate** leisten damit einen wichtigen Beitrag zur strategischen Weiterentwicklung der Nürnberger Wohnungspolitik.

Anhang

Annahmen und ergänzende Ergebnisse der Berechnungen von Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Tabelle 4: Annahmen für die Berechnung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Kosten für Erwerb/Miete einer Wohnung			2014	2016	2018	2020	2022	2024
50 m²	Miete	Mietenspiegel	6,90 €/m²	7,42 €/m²	7,95 €/m²	8,65 €/m²	9,41 €/m²	9,80 €/m²
		Angebotsmiete	7,82 €/m²	8,65 €/m²	9,42 €/m²	10,00 €/m²	10,50 €/m²	11,40 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.720 €/m²	2.007 €/m²	2.350 €/m²	2.933 €/m²	3.647 €/m²	3.346 €/m²
		Neubauwohnung	3.593 €/m²	4.155 €/m²	5.194 €/m²	5.480 €/m²	6.311 €/m²	6.455 €/m²
65 m²	Miete	Mietenspiegel	6,63 €/m²	7,13 €/m²	7,76 €/m²	8,27 €/m²	8,89 €/m²	9,46 €/m²
		Angebotsmiete	7,69 €/m²	8,38 €/m²	9,23 €/m²	9,70 €/m²	10,15 €/m²	11,00 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.775 €/m²	2.071 €/m²	2.425 €/m²	3.026 €/m²	3.685 €/m²	3.346 €/m²
		Neubauwohnung	3.458 €/m²	3.998 €/m²	4.998 €/m²	5.273 €/m²	6.130 €/m²	6.273 €/m²
90 m²	Miete	Mietenspiegel	6,75 €/m²	7,11 €/m²	7,91 €/m²	8,36 €/m²	8,88 €/m²	9,65 €/m²
		Angebotsmiete	7,97 €/m²	8,73 €/m²	9,57 €/m²	9,99 €/m²	10,54 €/m²	11,71 €/m²
	Kaufpreis Eigentum	Bestandswohnung	1.940 €/m²	2.263 €/m²	2.650 €/m²	3.307 €/m²	3.910 €/m²	3.481 €/m²
		Neubauwohnung	3.288 €/m²	3.802 €/m²	4.753 €/m²	5.015 €/m²	5.890 €/m²	5.907 €/m²
Wohnnebenkosten		50 m² Wohnung	2,55 €/m²	2,58 €/m²	2,66 €/m²	2,80 €/m²	3,74 €/m²	4,13 €/m²
		65 m² Wohnung	2,75 €/m²	2,78 €/m²	2,87 €/m²	3,02 €/m²	4,03 €/m²	4,45 €/m²
		90 m² Wohnung	2,68 €/m²	2,71 €/m²	2,80 €/m²	2,95 €/m²	3,93 €/m²	4,34 €/m²
weitere Annahmen zur Berechnung der Wohnkosten im Eigentum								
Sanierungskosten			10%	10%	10%	10%	10%	10%
Erwerbsnebenkosten			8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Finanzierung der Investition		Zinssatz*	2,5%	1,8%	1,9%	1,3%	4,0%	3,5%
		Tilgung**	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
		Eigenkapital**	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Hausgeld		Nebenkosten zzgl.	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Instandhaltungskosten (p.a.)			10,93 €/m²	10,93 €/m²	11,14 €/m²	11,68 €/m²	12,20 €/m²	13,45 €/m²

* Quelle: Deutsche Bundesbank: Tabelle BBK01.SUD131 "Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte (effektiver Jahreszinssatz einschl. Kosten)"

** Quelle: Einheitliche Durchschnittswerte in Anlehnung an Verband deutscher Pfandbriefbanken (2025): Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2025. Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten

Daten: Value AG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt Nürnberg, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Verband deutscher Pfandbriefbanken

Tabelle 5: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Mietwohnungssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen											
		Mietenspiegel						Angebotsmiete					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	27%	28%	27%	27%	31%	27%	29%	31%	31%	30%	33%	30%
	Mitte	32%	33%	32%	32%	37%	33%	35%	37%	37%	36%	39%	36%
50 m² Whg.	Geringv.	40%	42%	41%	40%	46%	41%	44%	47%	46%	45%	49%	45%
Paar, unverheiratet	Mitte +	23%	24%	23%	23%	26%	23%	25%	27%	27%	26%	29%	26%
	Mitte	27%	29%	28%	27%	32%	28%	31%	32%	32%	31%	34%	31%
65 m² Whg.	Geringv.	34%	36%	35%	34%	40%	35%	38%	40%	40%	39%	43%	39%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	26%	27%	27%	26%	31%	27%	29%	31%	31%	30%	33%	30%
	Mitte	32%	33%	33%	32%	37%	33%	35%	37%	37%	36%	40%	36%
65 m² Whg.	Geringv.	40%	41%	41%	40%	46%	41%	44%	46%	46%	45%	50%	45%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	23%	23%	23%	23%	26%	23%	26%	27%	27%	26%	29%	27%
	Mitte	27%	28%	28%	27%	31%	28%	31%	33%	32%	31%	34%	32%
90 m² Whg.	Geringv.	34%	35%	35%	34%	39%	35%	38%	41%	41%	39%	43%	40%

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Tabelle 6: Einkommensbelastung durch die Wohnkosten für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Eigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen											
		Bestand						Neubau					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	32%	32%	34%	34%	51%	40%	51%	51%	58%	50%	71%	62%
	Mitte	39%	39%	41%	40%	61%	48%	62%	61%	69%	60%	85%	75%
50 m² Whg.	Geringv.	48%	49%	51%	50%	77%	61%	77%	77%	86%	75%	107%	93%
Paar, unverheiratet	Mitte +	29%	29%	31%	30%	45%	36%	44%	44%	49%	43%	61%	53%
	Mitte	35%	35%	37%	36%	55%	43%	53%	52%	59%	51%	74%	64%
65 m² Whg.	Geringv.	44%	44%	46%	45%	68%	53%	66%	66%	73%	64%	92%	80%
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	34%	34%	35%	35%	52%	41%	51%	50%	56%	49%	71%	62%
	Mitte	40%	40%	42%	42%	63%	49%	61%	60%	68%	59%	85%	74%
65 m² Whg.	Geringv.	50%	51%	53%	52%	79%	62%	76%	76%	85%	74%	106%	92%
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	30%	30%	32%	32%	46%	36%	42%	41%	46%	40%	59%	50%
	Mitte	36%	36%	38%	38%	56%	43%	50%	50%	56%	48%	70%	60%
90 m² Whg.	Geringv.	46%	46%	48%	47%	70%	54%	62%	62%	69%	61%	88%	75%

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, Statistisches Bundesamt

Tabelle 7: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30% für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Mietwohnungssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Mietwohnungen											
		Mietenspiegel						Angebotsmiete					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	56 m²	54 m²	55 m²	56 m²	49 m²	55 m²	51 m²	48 m²	49 m²	50 m²	46 m²	50 m²
	Mitte	47 m²	45 m²	46 m²	47 m²	41 m²	46 m²	43 m²	40 m²	41 m²	42 m²	38 m²	41 m²
	Geringv.	38 m²	36 m²	37 m²	37 m²	33 m²	37 m²	34 m²	32 m²	32 m²	33 m²	30 m²	33 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	85 m²	82 m²	83 m²	85 m²	74 m²	83 m²	77 m²	73 m²	73 m²	76 m²	68 m²	75 m²
	Mitte	71 m²	68 m²	69 m²	71 m²	61 m²	69 m²	64 m²	61 m²	61 m²	63 m²	57 m²	62 m²
	Geringv.	57 m²	55 m²	55 m²	57 m²	49 m²	55 m²	51 m²	48 m²	49 m²	51 m²	45 m²	50 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	74 m²	71 m²	72 m²	74 m²	64 m²	72 m²	66 m²	63 m²	63 m²	66 m²	59 m²	65 m²
	Mitte	62 m²	59 m²	60 m²	62 m²	53 m²	60 m²	55 m²	53 m²	53 m²	55 m²	49 m²	54 m²
	Geringv.	49 m²	47 m²	48 m²	49 m²	43 m²	48 m²	44 m²	42 m²	42 m²	44 m²	39 m²	43 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	119 m²	116 m²	115 m²	119 m²	104 m²	115 m²	105 m²	99 m²	100 m²	104 m²	94 m²	101 m²
	Mitte	99 m²	96 m²	96 m²	99 m²	87 m²	96 m²	88 m²	83 m²	83 m²	87 m²	78 m²	84 m²
	Geringv.	79 m²	77 m²	77 m²	80 m²	70 m²	77 m²	70 m²	66 m²	67 m²	70 m²	63 m²	67 m²

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Tabelle 8: Finanzierbare Wohnungsgröße bei einer Einkommensbelastung von 30% für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen im Eigentumssegment

Haushaltstyp und Einkommensgruppe		Eigentumswohnungen											
		Bestand						Neubau					
		2014	2016	2018	2020	2022	2024	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Single	Mitte +	46 m²	46 m²	44 m²	45 m²	29 m²	37 m²	29 m²	29 m²	26 m²	30 m²	21 m²	24 m²
	Mitte	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	31 m²	24 m²	24 m²	22 m²	25 m²	18 m²	20 m²
	Geringv.	31 m²	31 m²	30 m²	30 m²	20 m²	25 m²	19 m²	20 m²	17 m²	20 m²	14 m²	16 m²
Paar, unverheiratet	Mitte +	67 m²	67 m²	64 m²	65 m²	43 m²	55 m²	44 m²	45 m²	40 m²	46 m²	32 m²	37 m²
	Mitte	56 m²	56 m²	53 m²	54 m²	36 m²	46 m²	37 m²	37 m²	33 m²	38 m²	26 m²	31 m²
	Geringv.	45 m²	45 m²	43 m²	43 m²	29 m²	36 m²	30 m²	30 m²	27 m²	31 m²	21 m²	24 m²
Alleinerziehend mit 1 Kind	Mitte +	58 m²	58 m²	55 m²	56 m²	37 m²	47 m²	39 m²	39 m²	35 m²	40 m²	28 m²	32 m²
	Mitte	48 m²	48 m²	46 m²	47 m²	31 m²	40 m²	32 m²	32 m²	29 m²	33 m²	23 m²	26 m²
	Geringv.	39 m²	39 m²	37 m²	37 m²	25 m²	32 m²	26 m²	26 m²	23 m²	26 m²	18 m²	21 m²
Familie mit 2 Kindern	Mitte +	89 m²	89 m²	85 m²	85 m²	58 m²	75 m²	65 m²	65 m²	58 m²	67 m²	46 m²	54 m²
	Mitte	74 m²	74 m²	71 m²	71 m²	48 m²	62 m²	54 m²	54 m²	49 m²	56 m²	38 m²	45 m²
	Geringv.	59 m²	59 m²	56 m²	57 m²	39 m²	50 m²	43 m²	43 m²	39 m²	45 m²	31 m²	36 m²

Berechnung: Quaestio; Datengrundlage: Value AG, Stab Wohnen der Stadt Nürnberg; Statistisches Bundesamt

Rechenweg und Annahmen der wohnungswirtschaftlichen Berechnungen

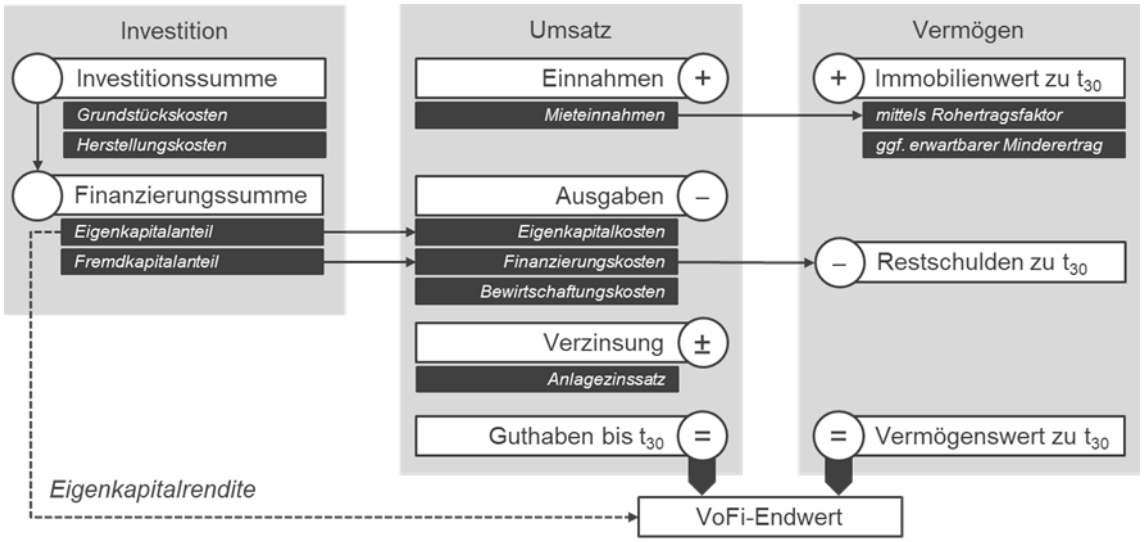
Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohnungsmarktbeobachtung (Kapitel 3.4) wurde auf den Rechenweg des *vollständigen Finanzplans* (VoFi) zurückgegriffen. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle in einem bestimmten Betrachtungszeitraum anfallenden Einnahmen (v. a. Mieteinnahmen) und Ausgaben (v. a. Eigenkapitalkosten, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten), sowie die Wertentwicklung der Immobilie betrachtet. In den vorliegenden Berechnungen beträgt dieser Betrachtungszeitraum 25 Jahre. Die Betrachtung ermöglicht es, neben der Wirtschaftlichkeit eines „normalen" freifinanzierten Mietwohnungsbaus auch die Beschränkungen und Konditionen des geförderten Mietwohnungsbaus abzubilden und beide Segmente miteinander zu vergleichen. In Abbildung 61 ist der Rechenweg des vollständigen Finanzplans für ein Wohnungsbauvorhaben schematisch dargestellt.

Als zentrales Ergebnis der Berechnungen im VoFi stehen zwei Kennzahlen, welche die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbausegmente unter den gegebenen Rahmenbedingungen ausdrücken.

- VoFi-Endwert: Dies ist das Ergebnis aller mit dem Bau und der Bewirtschaftung der Immobilie verbundenen Einnahmen und Ausgaben in einem bestimmten Betrachtungszeitraum (hier: 25 Jahre) sowie der Wertentwicklung.
- Eigenkapitalrendite: Diese setzt den VoFi-Endwert in das Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital (hier: 20% der Investitionssumme). Sie gibt die durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals im Betrachtungszeitraum durch die Investition an. Sie dient als Maßstab für den Vergleich mit anderen Investitionen (unter zusätzlicher Berücksichtigung des Investitionsrisikos).

Die auf den folgenden Seiten aufgelisteten Annahmen entsprechen den in der schematischen Darstellung des Rechenwegs in dunkelgrau dargestellten Berechnungsbestandteilen. Die Annahmen für die Jahre 2020 und 2022 sind der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 zu entnehmen. Blau hinterlegte Werte werden nicht jährlich angepasst.

Abbildung 61: Rechenweg im vollständigen Finanzplan (VoFi) für ein Wohnungsbauvorhaben



Darstellung: Quaestio

Investition

Grundstückskosten

Erwerbsnebenkosten beim Grundstücksankauf	**10,0%**

Erläuterung: setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer (3,5%), den Notar- und Grundbuchkosten (1,5%), der Maklerprovision (3,57%) und einem Kostenpuffer (1,43%)

Herstellungskosten

Herstellungskosten pro m² Wohnfläche (KG 300-700)	**4.120 €/m²**
davon Kostengruppen 300+400	**3.250 €/m²**

Erläuterung: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKI) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:

			Stand Jahr 2025
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m² Wohnfläche			3.250 €/m²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	*Anteil an 300+400:*	*4,4%*	143 €/m²
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	*Anteil an 300+400:*	*1,4%*	46 €/m²
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	*Anteil an 300+400:*	*21,0%*	683 €/m²
Summe der Kostengruppen 300-700			4.121 €/m²

Anteil der Netto-Wohnfläche an der Geschossfläche bei Mehrfamilienhäusern	**80%**
Durchschnittliche Wohnungsgröße bezogen auf Geschossfläche	**80 m²**

Fremd- und Eigenkapitalanteil

Eigenkapitalanteil	**20,0%**

Erläuterung: geläufiger Wert in der Finanzierung von Immobilien (z.B. auch geforderter Mindestanteil für die Wohnungsbauförderung in anderen Bundesländern); vorgeschriebener Eigenkapitalanteil EOF Bayern: mind. 15%

Umsatz

Mieteinnahmen

Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)		**1,0%**
Erläuterung: Setzung		
Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum		**25 Jahre**
Erstvermietungsmiete geförderter Mietwohnungen		**12,28 €/m²**
Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	erstmals nach 5 Jahren	**7,5%**
	anschließend alle 3 Jahre	**7,5%**
zumutbare Mieten für wohnberechtigte Haushalte im geförderten Wohnungsbau		
in der Einkommensstufe I	*Anteil der Wohnungen: 100%*	**6,50 €/m²**
in der Einkommensstufe II	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**7,50 €/m²**
in der Einkommensstufe III	*Anteil der Wohnungen: 0%*	**8,50 €/m²**

Erläuterung: Wohnraum-Förderbestimmungen 2023 (WFB 2023), Anteil der Wohnungen in den Einkommensstufen als Setzung; seit 2023 weitere Bindungsdauern von 40 bzw. 55 Jahren möglich

Finanzierungskosten

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	**3,8% Zinsen**	**1,0% Tilgung**

Erläuterung: Interhyp AG: Hypothekenzinssatz zur Baufinanzierung mit 20 Jahren Laufzeit, Mittelwert des vorigen Jahres.

Konditionen für den geförderten Wohnungsbau

förderfähige Kosten / Kostenobergrenze		**3.000 €/m²**
Zuschuss		**600 €/m²**
für den Anteil des objektabhängigen Darlehens	**0,50% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
	1,00% VerwK	↑ ab dem 4. Jahr ← Jahre 1-3
max. Anteil des objektabh. Darlehens	**40%**	↓ ab dem 11. Jahr
für den Anteil des belegungsabhängigen Darlehens	**2,75% Zinsen**	**1,0% Tilgung**
Vergleichszinssatz zur Bemessung	**4,75% Zinsen**	

Erläuterung: Wohnraum-Förderbestimmungen 2023 (WFB 2023)

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	**359 €/WE**
Instandhaltungskosten	**14,00 €/m²**
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	**2,0%**
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	**2,0%**

Erläuterung: nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

Anlage- und Abzinsungszinssatz

Liegenschaftszinssatz verwendet als Abzinsungszinssatz	**2,0%**
Liegenschaftszinssatz verwendet als Anlagezinssatz	**2,0%**

Vermögen

Ermittlung des Immobilienwerts mittels Rohertragsfaktor

Rohertragsfaktor	**28,0**

Erläuterung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg, Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser

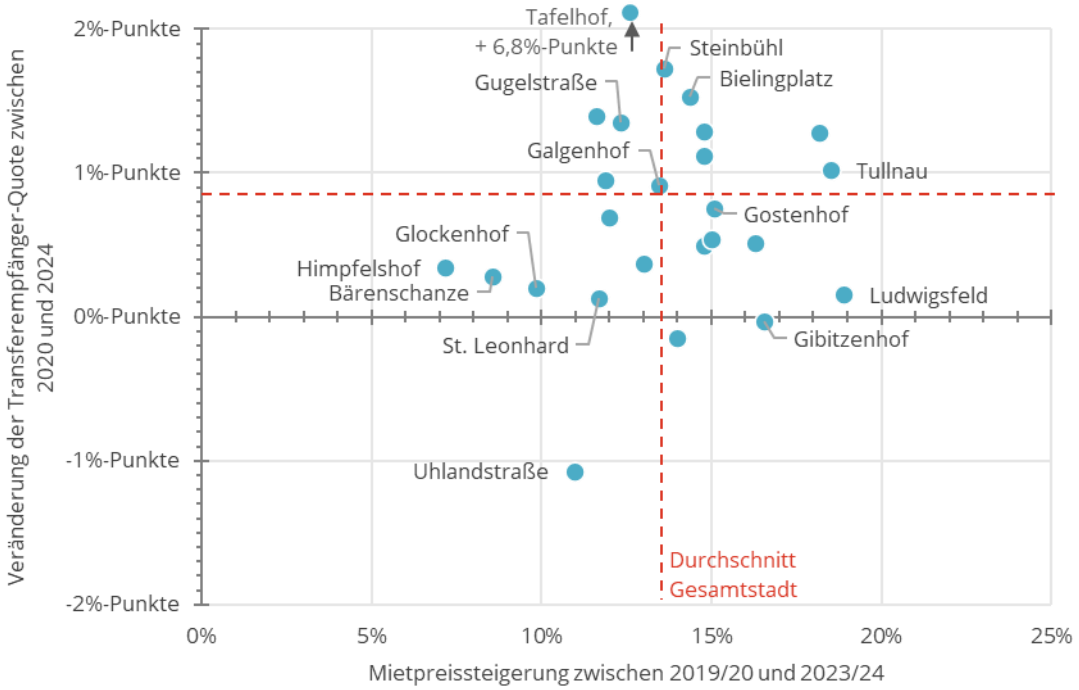
Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags

Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	**3,0%**

Erläuterung: Setzung im Rahmen des § 558 BGB

Ergänzende Auswertung zur kurzfristigen Entwicklung von Mietpreisen und Transferempfängerquote

Abbildung 62: Entwicklung der Mietpreise und des Anteils der Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) in den Innenstadtquartieren zwischen 2019/20 und 2023/2024



Darstellung: Quaestio; Daten: Value AG, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Ergebnisse der Befragung zum Wohnungsmarktbarometer

1 Aktuelle Wohnungsmarktlage

1.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage in Nürnberg insgesamt?

Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist...	Antworten	Trend Vorjahr
sehr angespannt	15%	↓
angespannt	71%	↗
ausgewogen	15%	↗
entspannt	0%	→
sehr entspannt	0%	→

2 Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage in den nächsten zwei Jahren in Nürnberg ein?[8]

Die Marktsituation wird sich in den nächsten 2 Jahren wahrscheinlich...	Antworten	Trend Vorjahr
sehr anspannen	19%	↓
anspannen	40%	↘
nicht verändern	38%	↑
entspannen	4%	↘
sehr entspannen	0%	→

[8] Anmerkung: Vorher „in den nächsten vier Jahren“. Die Spalte „Trend Vorjahr“ bezieht sich auf den Vergleich mit der alten Frage (vier Jahre).

3 Einschätzung der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen

3.1 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen?[9]

Die Nachfrage nach ... ist aktuell	größer als das Angebot		etwa so groß wie das Angebot		geringer als das Angebot	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
EFH oberes Preissegment	16%	↑	49%	↑	35%	↓
EFH mittleres Preissegment	43%	↑	34%	↗	23%	↓
EFH unteres Preissegment	59%	↑	23%	↗	18%	↓
EFH im Neubau	28%		26%		47%	
EFH im Bestand	41%		43%		16%	
ETW oberes Preissegment	16%	↑	49%	↑	35%	↓
ETW mittleres Preisegment	44%	↑	36%	↗	20%	↓
ETW unteres Preissegment	76%	↑	20%	↓	4%	↓
ETW im Neubau	29%		29%		42%	
ETW im Bestand	43%		43%		13%	
MietW oberes Preissegment	32%	↑	49%	↓	19%	↘
MietW mittleres Preissegment	76%	↑	20%	↓	4%	↘
MietW unteres Preissegment	92%	↑	8%	↗	0%	↓
geförderte MietW	89%	↑	11%	↘	0%	↓
MietW im Neubau	57%		36%		6%	
MietW im Bestand	81%		19%		0%	
Mikroapartments (teil-/möbliert)	38%		49%		13%	
1- bis 2-Zimmerwohnungen	68%	↑	28%	↓	4%	↘
3- bis 4-Zimmerwohnungen	77%	↑	17%	↓	6%	↘
Großen Wohnungen (5 Zi +)	62%	↑	26%	↑	13%	↓

[9] Kategorien ohne Trendpfeil sind in dieser Ausgabe erstmals abgefragt worden, sodass kein Vergleich möglich ist.

3.2 Wie schätzen Sie die künftige Wohnungsmarktlage nach Teilbereichen ein?

Das Angebot und die Nachfrage nach ... wird in den nächsten zwei Jahren wahrscheinlich		steigen / zunehmen	konstant bleiben	fallen / abnehmen
Eigenheimen (Ein-/Zwei-familienhäuser, Reihenhäuser)	Das Neubauangebot wird ...	7%	36%	58%
	Die Nachfrage nach Neubauten wird ...	31%	49%	20%
	Die Kaufpreise für Neubauten werden ...	67%	24%	9%
	Das Angebot im Bestand wird ...	33%	58%	9%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	56%	38%	7%
	Die Kaufpreise im Bestand werden ...	67%	27%	7%
Eigentums-wohnungen	Das Neubauangebot wird ...	15%	43%	41%
	Die Nachfrage nach Neubauten wird ...	41%	48%	11%
	Die Kaufpreise für Neubauten werden ...	63%	28%	9%
	Das Angebot im Bestand wird ...	26%	61%	13%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	54%	37%	9%
	Die Kaufpreise im Bestand werden ...	62%	31%	7%
Miet-wohnungen	Das Angebot an neuen Mietwohnungen wird ...	29%	29%	42%
	Die Nachfrage nach neuen Miet-wohnungen wird ...	64%	34%	2%
	Die Mietpreise im Neubau werden ...	88%	13%	0%
	Das Angebot im Bestand wird ...	25%	60%	15%
	Die Nachfrage im Bestand wird ...	79%	21%	0%
	Die Mietpreise im Bestand werden ...	88%	13%	0%
Wohnungs-größen	Die Nachfrage nach Mikroapartments (teil-/möbliert) wird ...	35%	59%	7%
	Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern wird ...	72%	28%	0%
	Die Nachfrage nach Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern wird ...	68%	32%	0%
	Die Nachfrage nach großen Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr wird ...	46%	46%	9%

3.3 Wie beurteilen Sie die aktuelle Wohnungsmarktlage nach Nutzergruppen?

Die Nachfrage nach ... ist aktuell	größer als das Angebot	etwa so groß wie das Angebot	geringer als das Angebot
Wohnungen und Wohnheimplätzen für Auszubildende	73%	22%	4%
Wohnungen und Wohnheimplätzen für Studierende	76%	13%	11%
Familiengeeigneten Wohnungen	81%	13%	6%
Seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen	69%	21%	10%
Wohnungen in gemeinschaftlichen oder genossenschaftlichen Wohnprojekten	53%	26%	21%
Mitarbeiterwohnungen (vom Arbeitgeber bereitgestellt)	59%	18%	23%
Temporärem Wohnbedarf (z.B. Boardingshouses)	27%	56%	18%

3.4 Welche Miet- oder Käufergruppen werden in Nürnberg Ihrer Meinung nach künftig an Bedeutung gewinnen?

Die Miet- oder Käufergruppe ... wird in den nächsten zwei Jahren wahrscheinlich	an Bedeutung gewinnen	konstant bleiben	an Bedeutung verlieren
Singles und junge Paare	67%	33%	0%
Familien	49%	43%	9%
Auszubildende und Studierende	45%	51%	4%
Senioren	77%	19%	4%
Ausländische Fachkräfte, Expats, mobile Arbeitskräfte	43%	50%	7%
Nachfrager nach gemeinschaftlichen oder genossenschaftlichen Wohnformen	57%	37%	7%
Haushalte mit geringem Einkommen	76%	22%	2%

4 Aktuelles Investitionsklima

4.1 Wie schätzen Sie in Nürnberg das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima für... ist derzeit...	(eher) schlecht		weder gut noch schlecht		(eher) gut	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Neubau Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser						
...im Bauträgergeschäft	91%	↗	9%	↘	0%	→
...im individuellen Wohnungsbau / in Eigenregie	74%	↘	17%	↘	9%	↑
Neubau Mehrfamilienhäuser						
...zum Verkauf an Eigennutzer	72%	↓	28%	↑	0%	↘
...zum Verkauf an Kapitalanleger	62%	↓	30%	↑	9%	↗
...zur Vermietung (freifinanziert)	60%	↓	33%	↑	6%	↓
...zur mietpreis- und belegungsgebundenen Vermietung	58%	↑	29%	↓	13%	↓
Erwerb (Bestandsimmobilien) von						
...Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern	38%	↓	43%	↗	19%	↗
...Eigentumswohnungen	30%	↓	57%	↑	13%	↘
...Mehrfamilienhäusern	38%	↓	44%	↑	19%	↑
Sanierung/Modernisierung (Bestandsimmobilien) von						
...selbstgenutztem Wohneigentum	40%	↑	45%	↗	15%	↓
...vermietetem Wohneigentum	64%	↑	30%	↓	6%	↘

4.2 Welche Faktoren beeinflussen derzeit das Investitionsklima im Wohnimmobilienmarkt in Nürnberg?

... wirkt/wirken sich auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (Anreiz)		kaum oder gar nicht aus		negativ aus (Hemmnis)	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Das Steuer-/Abschreibungsrecht	22%	↑	51%	↘	27%	↓
Das Angebot an Bestandsimmobilien	13%	↓	58%	↗	29%	↑
Die Verfügbarkeit von Bauland	4%	↘	38%	↘	57%	↑
Die Kosten von Bauland	4%	↗	21%	↘	74%	↘
Die Baukosten	2%	↘	6%	↗	91%	↗
Die auf dem Markt erzielbaren Verkaufs-/ Vermietungspreise	17%		30%		52%	
Die Kapitalmarktbedingungen	9%	↑	15%	↑	76%	↓
Die Konjunkturlage	4%	↗	16%	↗	80%	↓
Die Arbeitsmarktsituation	9%	↘	35%	↓	57%	↑
Die Verfügbarkeit von Material und Arbeitskräften	9%	↑	20%	↓	72%	↑
Das Interesse an Eigentumsbildung	33%	↗	54%	↘	13%	↘
Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	33%	↓	46%	↗	22%	↗
Die Alterung in der Gesellschaft	16%	↗	53%	↓	31%	↑
Die Zahlungsfähigkeit der Mieter	5%	↘	68%	↗	27%	→
Das Mietrecht	0%	→	37%	↓	63%	↑
Die Realisierbarkeit von Mieterhöhungen	4%	↘	46%	↑	50%	↘
Die bayerische Wohnraumförderung	24%	↓	50%	↘	26%	↑
Die Bundesförderung wie KfW	25%	↑	59%	↑	16%	↓
Die Wohnungspolitik	2%	↗	28%	↑	70%	↓
Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	4%	↗	20%	↓	76%	↗

Sonstige: Baugenehmigungsverfahren, lange Genehmigungszeiten für Bauvorhaben, klimabedingte Auflagen wirken sich negativ aus. Die Kontrolle zur Einhaltung der Mietpreisbremse fehlt.

5 Für Investoren: Aktuelle Lage und Investitionsverhalten

5.1 Konnten Sie gestoppte/aufgeschobene Projekte zwischenzeitlich wieder fortsetzen?

Konnten Sie gestoppte/aufgeschobene Projekte zwischenzeitlich wieder fortsetzen?	Antworten
traf auf uns nicht zu	49%
konnten alle Projekte fortsetzen	7%
konnten einzelne Projekte fortsetzen	29%
konnten die Projekte noch nicht wieder fortsetzen	15%

5.2 Wirkt sich der aktuelle Stopp bei der Vergabe von Wohnraumördermitteln in Bayern direkt auf Ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aus?

Auswirkungen des Stopps bei der Vergabe von Wohnraumördermitteln in Bayern?	Antworten
Ja	68%
Nein	32%

5.3 Wie schätzen Sie die aktuelle Geschäftslage Ihres Unternehmens insgesamt ein?

Einschätzung der aktuellen Geschäftslage	Antworten
sehr gut	12%
eher gut	42%
weder gut noch schlecht	33%
eher schlecht	12%
sehr schlecht	2%

5.4 Wie hat sich die Situation hinsichtlich Ihrer Geschäftslage/Ihrer Projekte in den letzten zwei Jahren verändert (verglichen mit 2022/23)?

Veränderung der Geschäftslage/Projekte zu 2022/23	Antworten
deutlich besser	9%
etwas besser	21%
gleich geblieben	42%
etwas schlechter	21%
deutlich schlechter	7%

5.5 Welche Rahmenbedingungen sollte die Stadt Nürnberg verändern, um die weitere Investitionstätigkeit in den folgenden Teilmärkten anzuregen?

Rahmenbedingungen	Wohneigentums-markt		Freifinanzierter Mietwohnungsbau		geförderter Mietwohnungsbau	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis	69%	↘	80%	↓	58%	↓
Erhöhung der Verfügbarkeit von Bauland	47%	↘	69%	↑	51%	↘
Verstärkte Investorenberatung	20%	↘	40%	↑	27%	↘

6 Aktuelle Probleme auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt

Welche Probleme sehen Sie aktuell auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt?	Großes Problem		Geringes Problem		Kein Problem	
	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr	Antworten	Trend Vorjahr
Zu wenige große Wohnungen	50%	↑	41%	↗	9%	↓
Zu wenige kleine Wohnungen	43%	↗	43%	↗	14%	↓
Zu wenige geförderte/bezahlbare Wohnungen	76%	↓	17%	↑	7%	↘
Zu wenige barrierearme/-freie Wohnungen	61%	↑	26%	↓	13%	↘
Zu wenige Wohnungen entsprechen den aktuellen energetischen Standards	47%	↗	36%	↘	17%	↗
Geringe Neubautätigkeit	75%	↗	19%	↓	6%	↑
Mangelnde Verfügbarkeit von Bauland	52%	↓	40%	↗	8%	↗
Hohe Baulandpreise	60%	↓	36%	↑	4%	↗
Überhöhte Preisvorstellungen von Bestandsimmobilieneigentümern	60%	↓	36%	↑	4%	↘
Verkaufs-/ Vermietungspreise nicht mehr darstellbar	82%		18%		0%	
Geringes Angebot an Bestandsimmobilien	26%	↗	54%	↗	20%	↘
Hohe Bau-/ Modernisierungskosten	96%	↗	2%	↓	2%	↗
Fachkräftemangel in der Baubranche	65%		28%		7%	
Einkommenssituation (Bonität) der Mieterschaft	28%	↑	61%	↘	11%	↓
Steigende Nettokaltmieten	52%	↗	35%	↓	13%	↗
Hohe Mietnebenkosten	71%	↘	27%	↗	2%	↗
Steigende Energiekosten	79%	↘	21%	↗	0%	↘
Konditionen der bayerischen Wohnraumförderung	42%	↑	40%	↓	19%	↓
Konditionen der Bundesförderung wie KfW	25%	↓	66%	↑	9%	↓
Mangelnde Verfügbarkeit von bayerischen Wohnraumfördermitteln	67%		22%		11%	
Gentrifizierung	27%	↑	47%	↓	27%	↑
Segregation	43%	↑	39%	↓	18%	↗
Abwanderung von Familien ins Umland	61%	↑	25%	↓	14%	↘
Untergenutzte Wohnungen (z.B. Alleinstehende in	42%		38%		20%	
Flächennutzungskonkurrenzen (Wohnen, Gewerbe, Grün- und Freiflächen)	44%	↑	47%	↓	9%	↓
Gewerbliche Nutzung von Wohnraum	11%	↑	47%	↑	43%	↓
Leerstehende Wohnungen	17%	↑	47%	↑	36%	↓
Auswirkungen von Nachverdichtung (Widerstände in der Nachbarschaft;	52%	↑	41%	↘	7%	↓

7 Angaben zu den Befragungsteilnehmern

In welchem Bereich sind Sie tätig?	2022	2025
Bauträger, Bauunternehmer, Baubetreuer	17	7
Wohnungsgenossenschaft	10	5
Wohnungsunternehmen / -gesellschaft	7	5
Architektur	3	2
Sachverständige, Gutachter , Wissenschaft	4	6
Makler, Immobilienberatung, Hausverwaltung	12	10
Mitglied in sozialen Einrichtungen, Verbänden, Mietvereinen	4	3
Finanzierungsinstitut	3	1
Vermieter, Privateigentümer	2	5
Behörde	5	4
Sonstige	3	0

Beschlussvorlage
Stpl/024/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.07.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungspläne in der nordwestlichen Altstadt
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.03.2026
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03.03.2026

Anlagen:
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.03.2026
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03.03.2026
Entscheidungsvorlage
Bestandsaufnahme der nordwestlichen Altstadt, Stand 10.06.2026

Sachverhalt (kurz):

Die Anträge der Stadtratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen greifen die veränderte städtebauliche Situation der Innenstadt auf. Die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bleiben eine Kernfragestellung im Gebiet der Lorenzer und Sebalder Altstadt. Gleichzeitig haben sich durch die Veränderungen im Einzelhandel und in der Gastronomie in den vergangenen Jahren neue Handlungsbedarfe ergeben.

Planungsrechtlich ist die Gastronomie in der nordwestlichen Innenstadt durch Bebauungspläne teils stark reguliert. In der Vergangenheit wurden bereits schrittweise Liberalisierungen bzw. Flexibilisierungen bei gleichzeitiger Sicherung der Wohnqualität umgesetzt. Dieser Trend setzt sich fort. Handlungsoptionen sind nun einerseits die Prüfung eines geeigneten planungsrechtlichen Verfahrens zur Anpassung der genannten Bebauungspläne sowie die Ausweitung der Betrachtung weiterer Quartiere im Bereich der Innenstadt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Ausgaben für mögliche Fachgutachten bei weiteren Planungen

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Wird im Laufe des weiteren Verfahrens in die Begründung mit eingearbeitet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung die Bedürfnisse der Anwohnerschaft und der Gastronomie für die künftige Entwicklung des Trödelmarkts in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Hierzu soll 2026 ein entsprechendes Beteiligungsformat erfolgen. Über das Ergebnis und das weitere Verfahren wird berichtet.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betrachtung auf weitere Teilbereiche der vorliegenden Bebauungspläne auszuweiten und zu prüfen, an welchen Stellen die städtebauliche Realität vom geltenden Planungsrecht abweicht und dabei aufzuzeigen, inwiefern in der Sebalder Altstadt mögliche Konflikte zwischen Gastronomienutzung und Wohnnutzung durch planungsrechtliche Anpassungen gelöst werden können.

SPD Fraktion im Stadtrat Nürnberg

SPD-Stadtratsfraktion | Rathausplatz 2 | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 3. März 2026
Antragsteller: Dr. Ahmed, Kayser

Bebauungspläne Innenstadt

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Gastronomie leistet heute bereits einen wichtigen Beitrag zur Belebung unserer Innenstadt. Ihre Bedeutung dafür wird aufgrund des geänderten Freizeit- und Konsumverhaltens in Zukunft noch wachsen.
Gerade im Sommer erfreut sich die Außengastronomie großer Beliebtheit. Insbesondere seit der Corona-Pandemie unterstützt die Stadt Nürnberg die Gastronomie durch die großzügigere Regelung zu Freischankflächen, Gastro-Parklets und die Ausweisung von „Sommerstraßen".
In weiteren Bereichen der Altstadt wurden vor langer Zeit Gaststätten mit Bebauungsplänen weitgehend ausgeschlossen. Diese Haltung ist nicht mehr zeitgemäß.

Im Sinne einer Anpassung an das veränderte Ausgehverhalten sehen wir es für angebracht an, den B-Plan dahingehend zu ändern, dass Gastronomiebetriebe mit Ausschank bis 22:00 Uhr ermöglicht werden und auch die Außenbereiche länger betrieben werden dürfen.

Die SPD-Fraktion stellt daher folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft die Anpassung der Bebauungspläne 3573, 4121 und 4358 in der nördlichen Altstadt mit dem Ziel der Aufhebung der Festsetzungen zur Reduktion der Öffnungszeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kayser
Fraktionsvorsitzende

Dr. Nasser Ahmed
Fraktionsvorsitzender

Rathaus, Wolff´scher Bau
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Fon 0911 231 2906
Fax 0911 231 3895
Mail spd@stadt.nuernberg.de

spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
instagram.com/spdnuernberg
facebook.com/spd.nuernberg

Ö 1.1

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 03.03.2026

Lebendige Innenstadt: Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4208 hinsichtlich der Festsetzung der gewerblichen Nutzungszeiten (Trödelmarkt und Umgebung)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Bebauungsplan Nr. 4208 bezieht sich auf das Gebiet rund um den Trödelmarkt, Unschlittplatz, Obere und Untere Wörthstraße sowie Hintere Ledergasse. Ein lebendiges Quartier, das über eine vielfältige Gastronomie verfügt. Doch: Es enthält für Teile seines Geltungsbereichs sehr restriktive Festsetzungen zur gastronomischen Nutzung, die nur als Tagescafé bis 19 Uhr erlaubt ist. Das schränkt – gerade kleine, nachhaltige Betriebe – unverhältnismäßig ein und erschwert tragfähige Konzepte.

Die Nürnberger Altstadt steht vor der Herausforderung, Nutzungsmischung, Aufenthaltsqualität und wirtschaftliche Tragfähigkeit kleinerer Betriebe dauerhaft zu sichern. Gerade gastronomische Angebote tragen wesentlich zur Belebung öffentlicher Räume, zur sozialen Kontrolle sowie zur touristischen und kulturellen Attraktivität bei.

Eine maßvolle Erweiterung der gewerblichen Nutzungszeiten, unter klaren immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, kann die Altstadt auch in den frühen Abendstunden beleben, zur wirtschaftlichen Stabilität bestehender Betriebe beitragen, Leerstände vermeiden, und steht im Einklang mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen Nürnbergs. Dabei ist ausdrücklich sicherzustellen, dass die berechtigten Interessen der Anwohnerschaft gewahrt bleiben und entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Ziel ist keine pauschale Liberalisierung, sondern eine differenzierte, zeitgemäße Anpassung des Bebauungsplans, die eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers ermöglicht.

Wir stellen deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:
Die Verwaltung prüft und berichtet

- ob und in welcher Form eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 4208 hinsichtlich der Festsetzungen zu den zulässigen gewerblichen Nutzungszeiten, insbesondere für gastronomische Nutzungen, möglich und städtebaulich sinnvoll ist,
- ob die derzeitige Beschränkung auf eine Nutzung als Tagescafé mit Öffnungszeiten von 07:00 bis 19:00 Uhr noch zeitgemäß ist, ob eine maßvolle Erweiterung der zulässigen Öffnungszeiten (z. B. bis in die frühen Abendstunden) unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ermöglicht werden kann, und ob eine entsprechende Satzungsänderung mit den Zielen der Stadtentwicklung, des Denkmalschutzes und des Lärmschutzes vereinbar ist.

Mit freundlichen Grüßen





Cengiz Sahin
Stadtrat

Achim Mletzko
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Bebauungspläne in der nordwestlichen Altstadt
Anträge der Stadtratsfraktionen der SPD und von Bündnis 90/Die Grüne vom 03.03.2026

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Stadtratsfraktionen der SPD und von Bündnis 90/Die Grünen thematisieren in ihren jeweiligen Anträgen vergleichbare Problemstellungen für die Nürnberger Innenstadt. Beide Fraktionen zeigen dabei Hindernisse sowie Potenziale für die urbane Belebung von Teilen der Nürnberger Altstadt auf und streben eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Gastronomie in den innerstädtischen Randlagen an.

Die SPD beantragt hierzu, dass die Verwaltung:
- die Anpassung der Bebauungspläne (BP) Nr. 3573, 4121 und 4358 in der nördlichen Altstadt prüft, mit dem Ziel, die Festsetzungen zur Reduktion der Öffnungszeiten aufzuheben.

Bündnis 90/Die Grünen beantragt, dass die Verwaltung prüft und berichtet:
- ob und in welcher Form eine Änderung des BPs Nr. 4208 hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Nutzungszeiten, insbesondere für gastronomische Betriebe, möglich und städtebaulich sinnvoll ist.
- ob die derzeitige Beschränkung auf eine Nutzung als Tagescafé mit Öffnungszeiten von 7:00 bis 19:00 Uhr noch zeitgemäß ist, ob eine maßvolle Erweiterung der zulässigen Öffnungszeiten (z. B. bis in die frühen Abendstunden) unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ermöglicht werden kann, und ob eine entsprechende Satzungsänderung mit den Zielen der Stadtentwicklung, des Denkmalschutzes und des Lärmschutzes vereinbar ist.

Beide Anträge verfolgen vergleichbare Ziele für die Weiterentwicklung der Nürnberger Innenstadt für gastronomische Nutzungen. Wegen dieses engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs werden die beiden vorliegenden Anträge im weiteren Verlauf zusammenfassend behandelt.

Problemstellung
Die Nürnberger Altstadt steht vor der Herausforderung, ihre Funktion als zentralen Wohnstandort mit den Anforderungen eines urbanen Aufenthalts- und Erlebnisraums in Einklang zu bringen. Der historische Stadtkern gliedert sich hierbei in die Lorenzer und die Sebalder Altstadt. Auf einer Gesamtfläche von rund 166 Hektar leben über 14.000 Menschen, wobei die beiden Hälften unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen. Während die Sebalder Altstadt im Bereich zwischen Kaiserburg und Pegnitz als hochverdichteter Siedlungsraum den Bevölkerungsschwerpunkt bildet, liegt auf der Lorenzer Seite das primäre kommerzielle Zentrum der Innenstadt. Dennoch weist auch die Lorenzer Altstadt eine hohe Einwohnerdichte auf, die den Nürnberger Gesamtdurchschnitt um das Doppelte übertrifft. In der gesamten Altstadt ergeben sich somit Nutzungskonflikte und konkurrierende Ansprüche zwischen den wirtschaftlichen Belangen von Einzelhandel und Gastronomie, dem Bestreben der Stadtentwicklung nach einer lebendigen Innenstadt sowie den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung.

Die bestehenden genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Anträgen sollen den Wohnstandort der Altstadt sichern und die Transformation innerstädtischer Gebiete begleiten, indem intakte und dichte Wohnquartiere innerhalb eines planungsrechtlichen Rahmens gesichert werden. Ziel ist es außerdem, die Wohnverträglichkeit mit den übrigen Nutzungen sicherzustellen. Infolgedessen gelten bisher stark regulierende Festsetzungen, insbesondere für Gaststätten

und sonstige Unterhaltungsangebote. Da sich die Prioritäten innerhalb der Altstadt inzwischen im Sinne einer Abkehr von einer reinen Einkaufsstadt hin zu einem urbanen, großstädtischen Zentrum und sozialen Treffpunkt mit hoher Verweilqualität verschieben, ist eine Überprüfung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und der aktuellen städtebaulichen Anforderungen sinnvoll.

Sebalder Altstadt: Bebauungspläne Nr. 3573, 4121 und 4358
Die Geltungsbereiche der im Antrag der SPD-Stadtratsfraktion genannten Bebauungspläne Nr. 3573, Nr. 4121 und Nr. 4358 umfassen zusammenhängend das Gebiet der nordwestlichen Sebalder Altstadt mit dem Burgviertel. Das Quartier ist durch einen überdurchschnittlichen hohen Anteil an historischer Bausubstanz geprägt und bildet durch die Lage entlang der städtebaulichen Achse zwischen Hauptmarkt und Kaiserburg einen zentralen Identitätskern der Altstadt und des Tourismus in Nürnberg.

Planungsrechtliche Ausgangslage
<u>Bebauungsplan Nr. 3573</u>

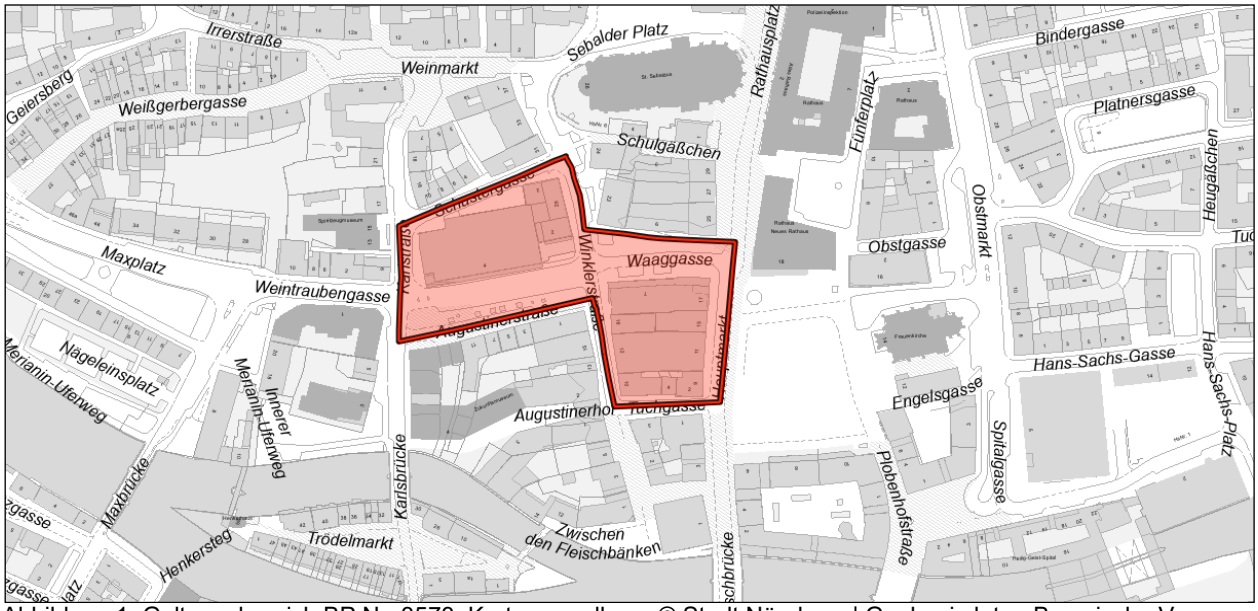


Abbildung 1: Geltungsbereich BP Nr. 3573, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der BP Nr. 3573 umfasst das Gebiet zwischen Hauptmarkt, Tuchgasse, Winkler-, Augustiner-, Karlstraße, Schustergasse und Waaggasse (s. Abb. 1). Dieser trat 1965 in Kraft und regelt die städtebauliche Ordnung und die optische Gestaltung zweier Baublöcke westlich des Hauptmarkts. Es wird ein Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, welches zur Wahrung des Altstadtcharakters strikte gestalterische Vorgaben trifft. Zusätzliche nutzungsbezogenen Einschränkungen sind nicht vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 4121

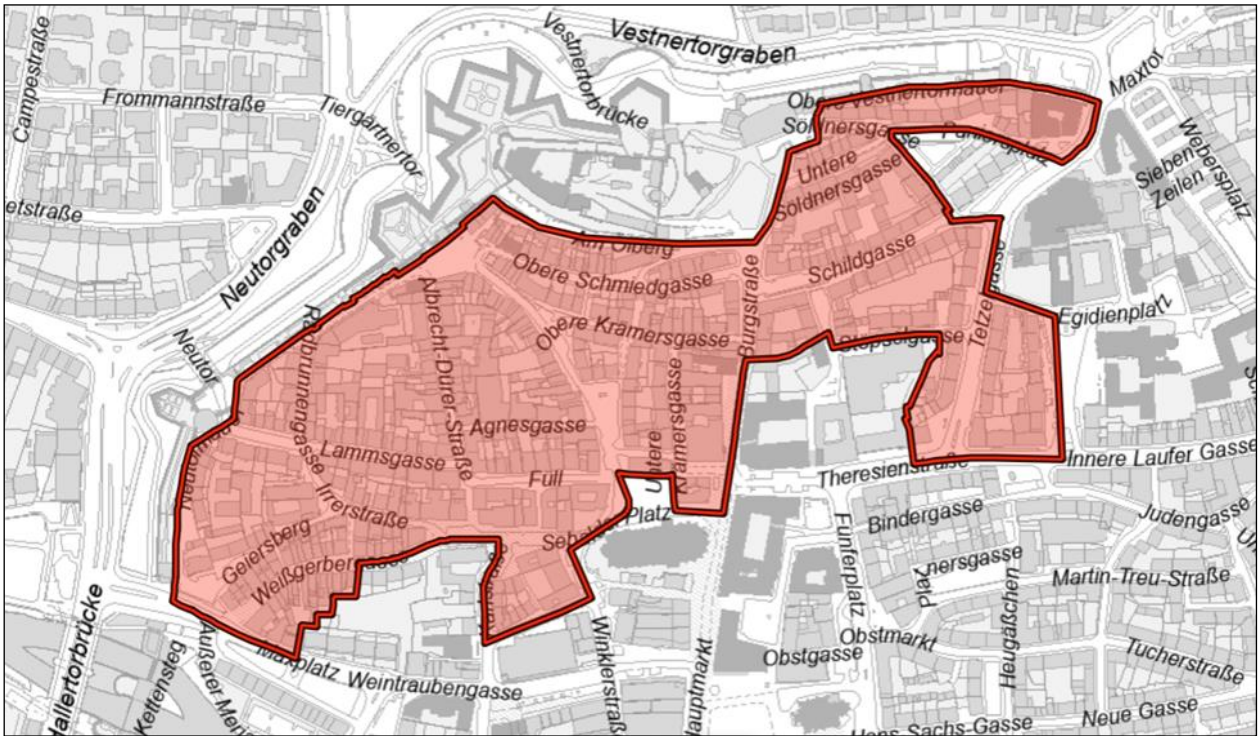


Abbildung 2: Geltungsbereich BP Nr. 4121, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der BP Nr. 4121 umfasst das Gebiet des Burgviertels (s. Abb. 2) und trat 1981 in Kraft und trifft als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Ziel ist es, der zunehmenden Konzentration von Gaststätten sowie Freizeit- und Vergnügungsstätten im Burgviertel entgegenzuwirken und dadurch die Wohnnutzung sowie ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen zu sichern. Der BP setzt allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) fest und regelt darüber hinaus baublockbezogen die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften bzw. Vergnügungsstätten. Durch die Festsetzungen ist gesichert, dass Schank- und Speisewirtschaften in den Baugebieten nach der Zahl und ihrem Umfang beschränkt bleiben. Die Konflikte im Nebeneinander zwischen Wohnen und gastronomischer Nutzung sollen durch die Festsetzungen auf eng begrenzte Teilräume beschränkt werden.

Seit der Aufstellung wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert und dabei schrittweise flexibilisiert. So wurden beispielsweise die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften erweitert, Freischankflächen ermöglicht sowie der untergeordnete Verkauf von Speisen und Getränken im Einzelhandel zugelassen. Die heutige Steuerung der gastronomischen Nutzung erfolgt im Wesentlichen über eine Bestandsliste, die die vorhandenen Gaststätten erfasst und im Sinne eines baurechtlichen Bestandschutzes festschreibt.

Bebauungsplan Nr. 4358

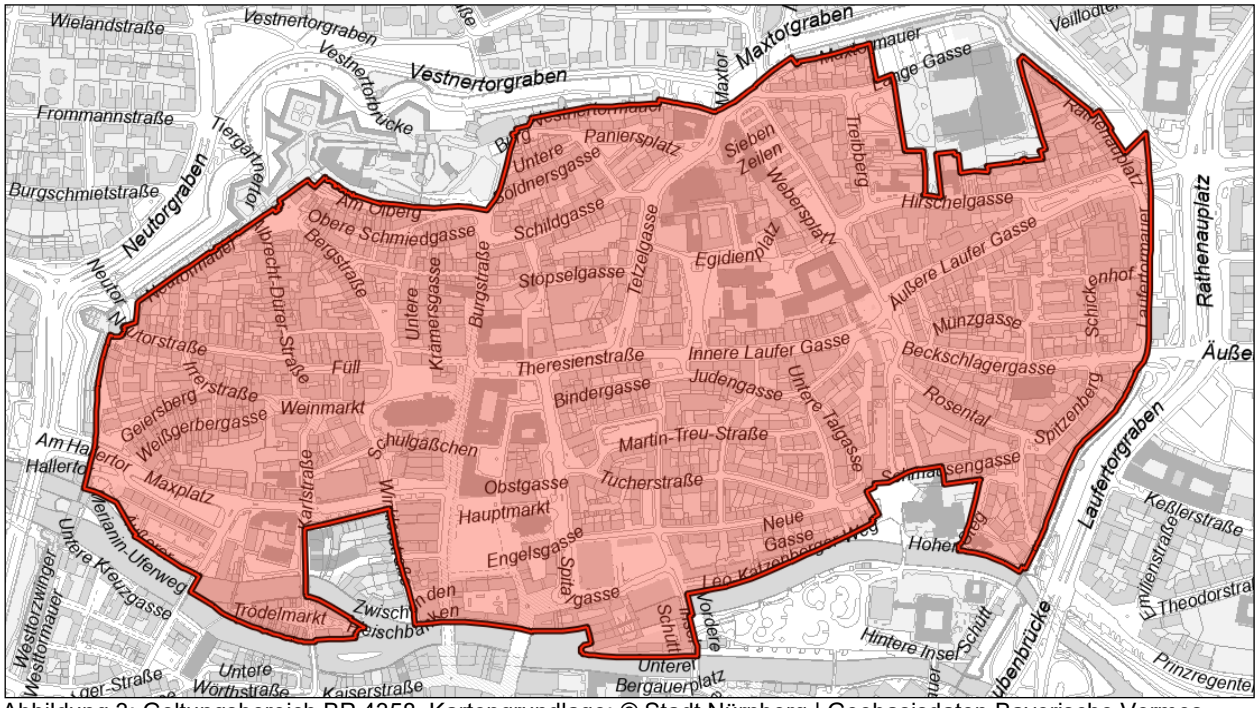


Abbildung 3: Geltungsbereich BP 4358, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4358 wurde im Jahr 1995 mit dem Ziel der Sicherung der Wohnfunktion eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasst nahezu die komplette Sebalder Stadtseite sowie die Trödelmarktinsel und die Vordere Insel Schütt (s. Abb. 3). Nach der Einstellung des BPs Nr. 4333 „Augustinerhof“ wurde das Verfahren für diesen großflächigen BP nicht weiter verfolgt. Da das Verfahren seither „ruht“, ist der BP für die aktuelle Prüfung ohne Bedeutung.

Bewertung
Aus dieser planungsrechtlichen Ausgangslage ergeben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen und Konfliktsituationen für die Sebalder Altstadt. Im kleinräumigen Gebiet des BPs Nr. 3573 westlich des Hauptmarkts ist die Festsetzung als Kerngebiet (MK) städtebaulich unproblematisch. Die Gebietsfestsetzung bietet ausreichenden Spielraum für die Ansiedlung zulässiger Nutzungen, u.a. auch für Gastronomiebetriebe, und weist keinen weiteren Handlungsbedarf auf.

Zur Prüfung des gestellten Fraktionsantrags wurde zunächst für den westlichen Teilbereich des BPs Nr. 4121 sowie dessen nahes Umfeld eine Bestandsaufnahme der Erd- und Obergeschossnutzungen erstellt. Ein erster Überblick über die Erdgeschosszonen bestimmter Straßenzüge zeigt eine vielfältige gemischte Struktur auf (Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel mit z.T. gastronomischen Angebot, Dienstleistungsgewerbe und Büronutzung - s. Abb. 4). Die Bestandsaufnahme sollte für den gesamten Geltungsbereich fortgeführt und präzisiert werden, um auf einer soliden Grundlage die tatsächliche Gebietskategorie mit den planungsrechtlichen Festsetzungen abgleichen zu können.



Abbildung 4: Erdgeschossnutzungen Weinmarktviertel/Weißgerbergasse (Ortsbegehung Mai 2026), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

In den Anträgen an die Verwaltung wird die Regelung der Öffnungszeiten der Außengastronomie über planungsrechtliche Festsetzungen empfohlen. Dies ist allerdings planungsrechtlich nicht möglich, da hier die Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB fehlt. Die Einschränkung der Außenbewirtschaftung resultiert vielmehr aus dem bundesrechtlichen Immissionsschutz in Verbindung mit dem Gebot der Rücksichtnahme. Da das Gebiet derzeit als WA festgesetzt ist, gilt nach TA Lärm für die Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ein einzuhaltender Immissionsrichtwert von 40 dB(A). Zusätzlich ist zu beachten, dass die im Betrachtungsgebiet bestehenden Gastronomiebetriebe aktuell bereits deutlich länger als 22 Uhr geöffnet haben, dann jedoch nur im Innenraum.

Empfehlung
Angesichts veränderter Rahmenbedingungen, bestehender Leerstände sowie aktueller Bauanträge zur Nutzungsänderung von Gewerbe hin zu Gastronomie erscheint es sinnvoll, die Nutzungsfestsetzungen im BP Nr. 4121 in der Sebalder Altstadt zu überprüfen. Derzeit müssen aktuelle Anträge für Gastronomienutzungen planungsrechtlich abgelehnt werden.

Die im Fraktionsantrag genannte Prüfung der Aufhebung der Festsetzungen und Reduktion der Öffnungszeiten könnte planungsrechtlich beispielsweise durch eine Anpassung des Schutzstatus der vorhandenen Wohnbebauung (z.B. durch Umwidmung in ein MI) umgesetzt werden. Dies würde der Ordnungsbehörde erst den rechtlichen Spielraum eröffnen, längere Bewirtschaftungszeiten für den Außenbereich von Gaststättenbetrieben zu prüfen. Anstatt das gastronomische Angebot weiterhin über punktuelle Ausnahmeregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu bestimmen, würde so eine Gesamtlösung für die kleineren Geschäftsstraßen erzielt werden, in denen die Baugebiete bisher vorrangig als WA ausgewiesen sind. Auch im Hintergrund der strategischen Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) Altstadt, würde eine zu prüfende Anpassung die Profilierung und Sicherung der Randlagen in der Sebalder Altstadt unterstützen.

Hierbei muss jedoch auch die bisherige Aufteilung der Nutzungsschwerpunkte auf beiden Seiten der Altstadt sensibel abgewogen und berücksichtigt werden. Im Gegensatz zur Lorenzer Altstadt, die als kommerzielles Zentrum und Standort bedeutsamer Geschäftsstraßen gilt, ist Sebald ein etablierter und erhaltenswerter Standort für das innerstädtische Wohnen. Diese Gebietsidentität und die Wohnfunktion müssen auf der Sebalder Seite langfristig erhalten bleiben.

Die weitere Etablierung von Gastronomie soll stattdessen vorranging in der Lorenzer Altstadt erfolgen, denn gerade hier entstehen durch die Umbrüche im Einzelhandel neue Potenziale für

vielseitige Nachnutzungen. So ließe sich auch auf dieser Seite der Altstadt eine stärkere abendliche Belebung erzielen, jedoch mit deutlich weniger Nutzungskonflikten als in Sebald.

Lorenzer Altstadt: Bebauungsplan Nr. 4208

Der Antrag der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen bezieht sich auf die nordwestliche Lorenzer Altstadtseite, konkret auf die Trödelmarktinsel und ihr näheres Umfeld. In diesem Betrachtungsgebiet liegt der BP 4208, welcher die Insel sowie das Quartier rund um den Unschlittplatz umfasst (s. Abb. 5). Das nähere Umfeld der Insel ist über mehrere Brücken direkt mit dem rechten Ufer der Pegnitz verbunden. Hierzu gehören die angrenzenden Quartiere des Maxplatzes auf Sebalder Seite sowie das Quartier des Augustinerhofs. Da der BP Nr. 4450 für den Augustinerhof im Antrag jedoch nicht explizit genannt wird, bleibt dieser Bereich in der folgenden planungsrechtlichen Betrachtung unberücksichtigt.

Planungsrechtliche Ausgangslage



Abbildung 5: Geltungsbereich Nr. 4208, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der BP 4208 trat 1983 mit dem Ziel in Kraft, die Wohnfunktion im Geltungsbereich zu sichern und die typische kleinteilige Mischung aus Wohnen, Handwerk und Dienstleistungen aufzuwerten. Hauptanlass für die Aufstellung war das unbeschränkte Vordringen von Gaststätten und Unterhaltungsaktivitäten in diesen Teilbereich der Lorenzer Altstadt. Um die Wohnruhe zu wahren, wird die Zulässigkeit von gastronomischen Betrieben stark eingeschränkt bzw. nur auf ausgewählte MI beschränkt. Der Etablierung von Schank- und Speisewirtschaft auf der Trödelmarktinsel wird in diesem BP restriktiv begegnet, da in den Baugebieten auf der gesamten Südseite der Trödelmarktinsel Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind. Eine Besonderheit bildet die nordwestliche Häuserzeile auf der Trödelmarktinsel, für die die Öffnungszeiten von Tagescafés planungsrechtlich auf 19 Uhr begrenzt sind. Eine solche Festsetzung zu den Betriebszeiten widerspricht dem planungsrechtlichen Instrumentarium eines BPs und kann nicht über den abschließenden Katalog des § 9 BauGB geregelt werden.

Da der ursprüngliche BP die Gaststättennutzung nur innerhalb der Gebäude regelte, wurde im Jahr 2004 eine Änderungssatzung erlassen, um vorhandene Freischankflächen rechtlich abzusichern, ohne die Gaststättenanzahl zu erhöhen. Die Änderung erlaubte zudem den Einzelhandelsbetrieben in den MI ausnahmsweise bis zu 30% ihrer Verkaufsfläche für untergeordnete gastronomische Angebote zu nutzen.

Bewertung
Der Antrag der Stadtfraktion von Bündnis 90/Die Grünen bezieht sich vorrangig auf die Trödelmarktinsel. Diese bildet als Schnittstelle zwischen der Lorenzer und Sebalder Altstadt tagsüber einen Transit- und Aufenthaltsraum mit ausgeprägt urbanem Charakter. Faktisch liegt hier eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und Gastronomie vor (s. Abb. 6). Das Potenzial für die abendliche Lebendigkeit wird jedoch durch die bestehenden Festsetzungen gehemmt. Dass ein einzelner Betrieb am Trödelmarkt bereits planungsrechtlich zulässig bis spät in die Abendstunden (Öffnungszeiten bis 23 Uhr) geführt wird, zeigt gleichzeitig eine Vertretbarkeit einer länger als bis 19 Uhr geöffneten Gastronomie in diesem Bereich.

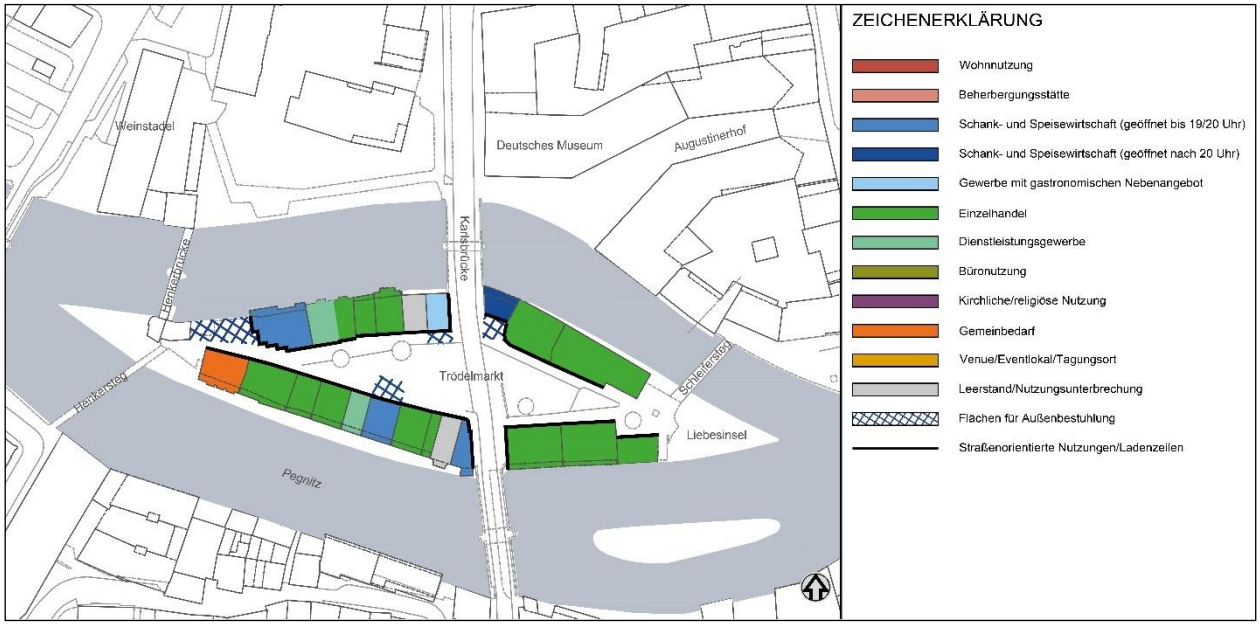


Abbildung 6: Erdgeschossnutzungen Trödelmarkt (Ortsbegehung Mai 2026), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Empfehlung
Die restriktiven Festsetzungen des BP 4208 entsprechen aus planerischer Sicht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen für den Standort des Trödelmarkts. Um hier neue Spielräume für eine abendliche Belebung zu untersuchen, wird die Prüfung eines hierfür geeigneten planungsrechtlichen Verfahrens empfohlen. Es bieten sich sowohl ein Änderungsverfahren als auch eine Teilaufhebung des bestehenden BPs an. In Anbetracht der prominenten Lage des Trödelmarkts, wo Wohn- und Aufenthaltsfunktion aufeinander treffen, sind die Bedürfnisse der Anwohnerschaft als auch der Gewerbetreibenden in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Hierzu soll es 2026 ein entsprechendes Beteiligungsformat geben. Über das Ergebnis und das weitere Verfahren wird berichtet.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Planung keine Kosten. Für weitere Planungen und Fachgutachten können Kosten anfallen.

Fazit und weiteres Vorgehen
Die beiden Anträge der Fraktionen spiegeln die aktuellen Nutzungskonflikte der Innenstadt wider. In den vergangenen Jahren haben sich durch die Umbrüche in Einzelhandel und Gastronomie neue Handlungsbedarfe ergeben. In der Vergangenheit wurden schrittweise Öffnungen der Regelungen und Beschränkungen für die Gastronomie bei gleichzeitigem Erhalt der Wohnqualität umgesetzt bzw. genehmigt. Dieser Trend setzt sich fort. Die mögliche Anpassung oder Änderung des Planungsrechts ist zu prüfen. Hierdurch können sich Spielräume und die Möglichkeit der Außenbewirtschaftung eröffnen.

Aufgrund der Komplexität der zu betrachtenden Belange und möglichen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen ist die detaillierte Bestandsaufnahme fortzuführen. Eine Beteiligung der Betroffenen ist vorgesehen. Bis zu einer Klärung der Anwendung der planerischen Mittel und der Formulierung konkreter Planungsziele sind eingehende Anträge zu einer Nutzungsänderung zur Gastronomie hin aufgrund des bestehenden Planungsrechts weiterhin restriktiv zu behandeln.

Ö 1.1

Beim Tiergärtnertor
Neutorturm
Neutorstraße
Lammsgasse
Abrecht-Dürer-Straße
Bergstraße
Albrecht-Dürer -Platz
Agnesgasse
Füll
Schürstabhaus
Pfarrhaus
Sebalder Platz
Irrerstraße
Weinmarkt
Sebalduskirche
Rathausplatz
Altes Rathaus
Geiersberg
Weißgerbergasse
Hallertor
Spielzeugmuseum
Karlstaße
Parkhaus Hauptmarkt
Industrie- und Handelskammer
Winklerstraße
Waaggasse
Weintraubengasse
Augustinerstraße
Maxplatz
Sozialgericht
Nägeleinsplatz
Weinstadel
Deutsches Museum
Augustinerhof
Tuchgasse
Hauptmarkt
Pegnitz
Maxbrücke
Henkersteg
Karlsbrücke
Trödelmarkt
Schleifersteg
Zwischen den Fleischbänken
Fleischbrücke
Liebesinsel
Unschlittplatz

ZEICHENERKLÄRUNG

- Wohnnutzung
- Beherbergungsstätte
- Schank- und Speisewirtschaft (geöffnet bis 19/20 Uhr)
- Schank- und Speisewirtschaft (geöffnet nach 20 Uhr)
- Gewerbe mit gastronomischen Nebenangebot
- Einzelhandel
- Dienstleistungsgewerbe
- Büronutzung
- Kirchliche/religiöse Nutzung
- Gemeinbedarf
- Venue/Eventlokal/Tagungsort
- Leerstand/Nutzungsunterbrechung
- Flächen für Außenbestuhlung
- Straßenorientierte Nutzungen/Ladenzeilen

348

GMKG: Nürnberg-Sebald/-Lorenz

0 60m

PLANNAME: Bestandsaufnahme Nordwestliche Altstadt-Layout3-A3_Q_TK

Nordwestliche Altstadt

Erdgeschossnutzungen, Bestandsaufnahme 06/2026

M 1: 2.000 Stand: 10.06.2026 Stpl :2M-1

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Beschlussvorlage
Stpl/018/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	25.06.2026	öffentlich	Beschluss
Stadtplanungsausschuss	23.07.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A
für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf
Einleitung und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Für das oben genannte Gebiet ist am 14.12.2005 der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A in Kraft getreten. Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet, und der darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a - 135 c BauGB, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Änderung wird die rechtskonforme Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ermöglicht.

Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich aufgrund der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel 1.4.4. der Begründung „Gender und Diversity“.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Plan des Stadtplanungsamts vom 19.05.2026 umfasste Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf, die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A aufzustellen ist. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A auf Grundlage des Plans vom 19.05.2026 und der Entwurfsbegründung vom 19.05.2026.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl.Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl.Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf, ist der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A seit 14.12.2005 in Kraft. Es werden unter anderem allgemeine Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche im Umfang von 4,45 ha festgesetzt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A ist die Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung. Anlass für die Änderung ist die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen. Der Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung wird mit der Sammelzuordnung nicht ausreichend Rechnung getragen. Die Sammelzuordnung steht der rechtskonformen Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg entgegen.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ und Nr. 4256 Teil A zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird.

Verfahren
Da die erforderliche Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegensteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Gemäß § 13 BauGB kann dabei auf die frühzeitigen Beteiligungen sowie die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Kosten
Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des Bebauungsplans der ökologische Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet werden.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung wird die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss kann die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen werden.

Fazit
Um das Verfahren zügig voranzubringen, soll die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet und der Entwurf der Änderung gebilligt werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

Ö 1.2

nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

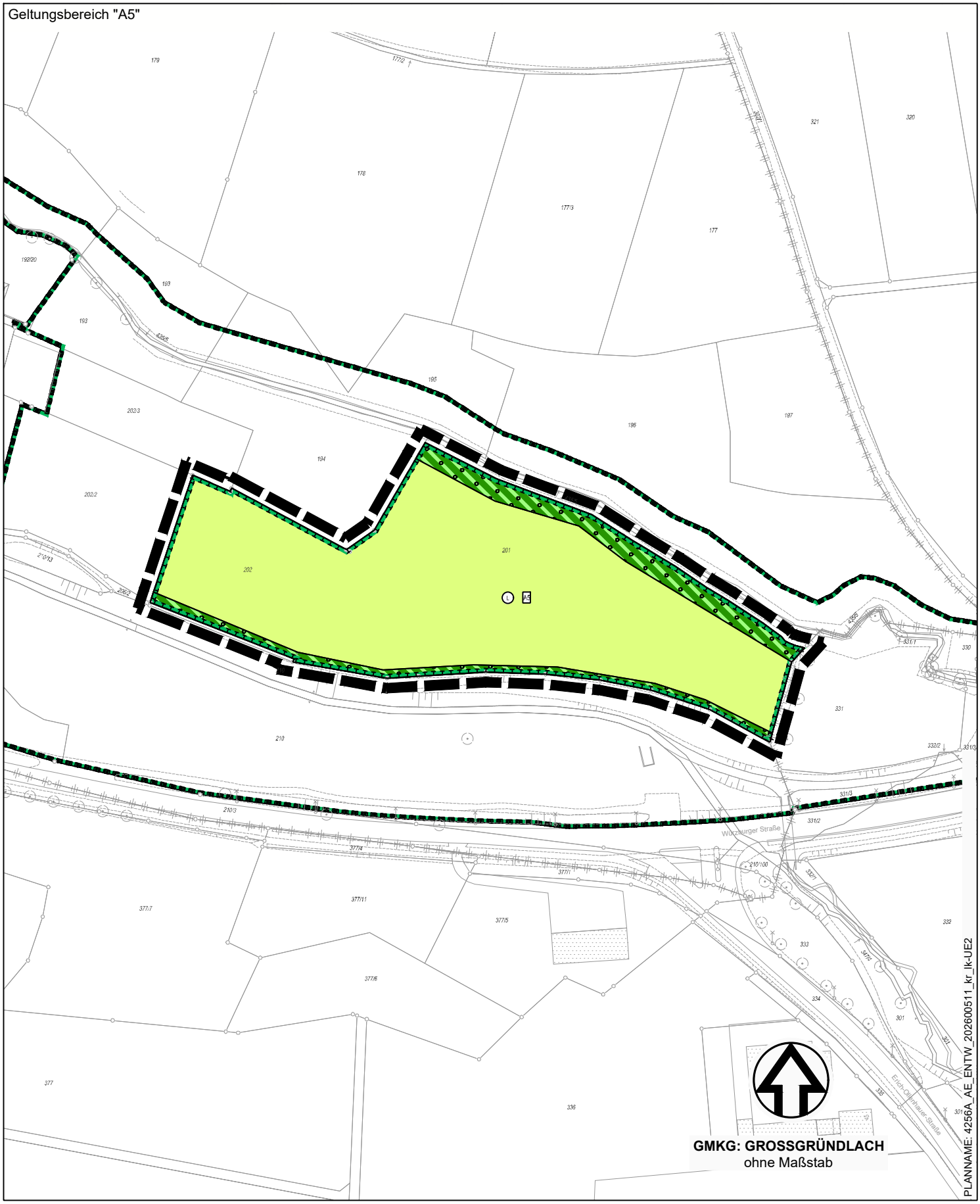
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs Wetzendorfer Landgraben und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

NÜRNBERG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Vom …….

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ……. auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A vom 30.11.2005 (Amtsblatt S. 458) für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf wird durch die Festsetzungen im geänderten Planteil, durch die nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie durch den Geltungsbereich "A5" geändert und ergänzt.

1. § 1 der Bebauungsplan-Satzung erhält folgende Fassung:

   „Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A besteht aus dem Textteil in der Fassung dieser Änderungssatzung, dem Planteil vom 30.11.2005, dem Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A vom 19.05.2026 und dem Geltungsbereich "A5"."

2. § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   a) Nach § 3 wird folgende Überschrift eingefügt:

   „Naturschutzrechtlicher Ausgleich"

   b) § 3 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

   „1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen, die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Flächen festgesetzt:

   a) Ausgleichsfläche A1:
      Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 566 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen
   b) Ausgleichsfläche A2:

Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 4.553 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

c) Ausgleichsfläche A3:
Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 570 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

d) Ausgleichsfläche A4:
Entwicklung von Baumhecken auf 2.115 m² durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen

e) Ausgleichsfläche A5 gemäß Geltungsbereich "A5":
Entwicklung einer extensiven Wiese ohne Düngung und Entwicklung von Ufergehölzsäumen auf insgesamt 15.737 m²“

c) § 3 Nr. 2 und Nr. 3 entfallen.

d) § 3 Nr. 4 wird zu § 3 Nr. 2.

e) In § 3 Nr. 2 (neu) werden die Wörter „31 Bäume“ durch „30 Bäume“ ersetzt.

f) Nach § 3 Nr. 2 (neu) wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. In der Fläche für Gemeinbedarf sind 20 heimische Laubbäume gemäß Planteil zu pflanzen.“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a

Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung - EBS).

Die in § 3 Nr. 1 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstückflächen in den Baugebieten, den Gemeinbedarfsflächen, der Versorgungsfläche sowie den Verkehrsflächen gemäß der nachstehenden Tabelle zugeordnet (Einzelzuordnung):

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flur-nummer)	Anteil am Ausgleichs-umfang in %
644/3	3,03
644/6	1,35
644/7	2,17
644/8	2,25
644/20	2,90
644/21	3,32
644/22	0,32
644/25	1,23
644/26	1,33
644/29 (Teilfläche)	1,92
644/31	0,41
644/33	1,29
644/34	0,32
644/35	0,05
644/36	0,02
644/37	0,02
644/38	0,02
644/39	0,02
644/40	0,02
644/41	0,02
644/42	0,02
644/43	0,02
644/44	0,02
644/45	0,02
644/46	0,02
644/47	0,02
644/48	0,02
644/49	0,02
644/50	0,02
644/51	0,02
644/52	0,02
644/53	0,02
644/54	0,16
644/55	0,54
644/56	0,10
644/57	0,57
644/58	0,27
644/59	0,29
644/60	0,35
644/61	0,44
644/65	0,05

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flur-nummer)	Anteil am Aus-gleichsumfang in %
644/67	0,05
644/68	0,05
644/71	0,10
644/90	0,40
644/91	0,34
644/92	0,33
644/93	0,32
644/94	0,31
644/95	0,31
644/96	0,59
644/97	0,29
644/98	0,29
644/100	0,49
644/101	0,05
644/105	0,20
644/106	0,20
644/107	0,20
644/108	0,19
644/109	0,20
644/110	0,20
644/111	0,19
644/112	0,33
644/113	0,22
644/114	0,21
644/115	0,28
644/116	0,21
Gemeinbedarfsfläche	
644/9	28,84
Versorgungsfläche	
644/10	1,99
Verkehrsflächen	
VF	38

4. § 4 der Bebauungsplan-Satzung wird vor § 5 wie folgt ergänzt:

„Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil des Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 03.03.2021 gemäß § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 25.02.2026 um zwei Jahre verlängert.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für die innerhalb dieses Bereichs gelegenen Flächen gelten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 ff. WHG in entsprechender Anwendung. Insbesondere bestehen Beschränkungen und Genehmigungspflichten hinsichtlich der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen sowie sonstiger Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen bau- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.“

Artikel 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

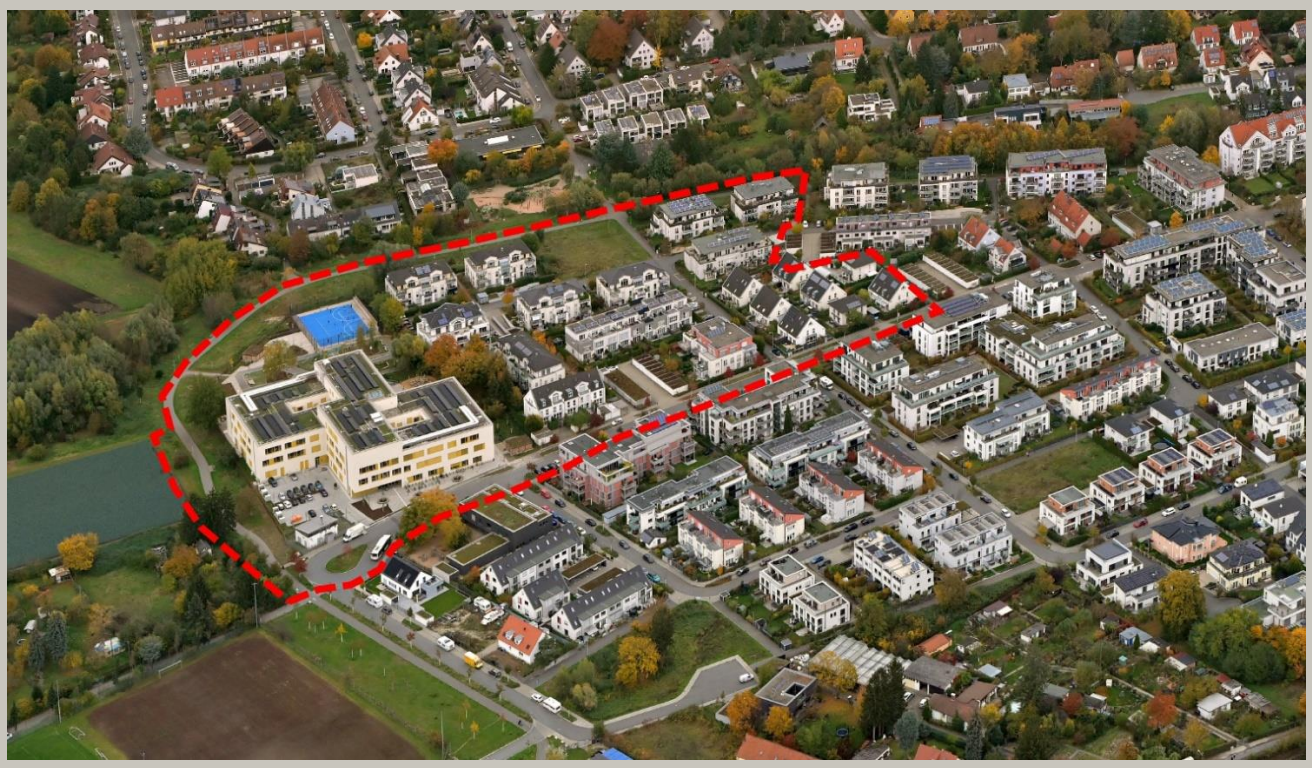
Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Stand: Mai 2026



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 5

I.4. PLANUNGSKONZEPT 5

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 5

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 6

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS 6

I.4.4. ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS DER AUSGLEICHSFLÄCHE IM BEREICH DER GRUNDSCHULE FORCHHEIMER STRASSE 6

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG 7

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN 8

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 10

I.5.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 10

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH 10

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 11

II. VERFAHREN 12

II.1. BETEILIGUNGEN 12

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 12

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 12

III. KOSTEN 12

IV. QUELLENANGABEN 12

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 Teil A
für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (BP) Nr. 4256 (in Kraft seit 14.12.2005) umfasst das Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs Wetzendorf Er Landgraben und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet und darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) nach § 135 a – 135 c BauGB (Baugesetzbuch) ist die Änderung des BP hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich aufgrund der Überplanung durch den BP Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht. Darüber hinaus soll die bauliche Nutzung des Gemeinbedarfsgrundstücks an die aktuelle Situation angepasst sowie die dort umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Rechtsgrundlage für die Änderung des BPs Nr. 4256 Teil A ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Wie in den Überleitungsvorschriften des BauGB enthalten, gilt das BauGB zur Einleitung des BPs. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Die Aufstellung des BPs erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da durch die Änderung des BPs

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Ziel der Änderung des BPs Nr. 4256 Teil A ist die Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung von Sammelzuordnung auf Einzelzuordnung. Anlass für die Änderung ist die Feststellung, dass durch die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung nicht ausreichend Rechnung getragen wird und dies der rechtskonformen Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg entgegensteht.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Zuordnung der Ausgleichs-Maßnahmen im Plangebiet und der darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) ist die Änderung des BPs hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Anstelle der bisherigen Sammelzuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Einzelzuordnung zu einzelnen Baugrundstücken. Die Zuordnung bemisst sich nach dem Eingriff (Maß der baulichen Nutzung) in Verbindung mit der ökologischen Wertigkeit (Bestandsbewertung nach Biotoptyp in Wertpunkten gem. Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg) und Größe der Eingriffsfläche (Bestand). Dies bedeutet, dass jeder Eingriffsfläche ein spezifischer Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen, je nach Grundstücksgröße und Eingriffsumfang, zugeordnet wird.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4641 A und Nr. 4256 Teil A zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

Im Plangebiet wurde mittlerweile die Schule mit den zugehörigen Pausenhofflächen errichtet. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden seinerzeit die Pausenhofflächen nicht berücksichtigt. Daher ist eine GRZ von 0,7 anstelle von 0,4 festzusetzen. Auch die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur als Teil des Ausgleichs konnte nicht wie ursprünglich beabsichtigt im Gebiet des BPs realisiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde stattdessen in Form eines Gehölzstreifens angelegt. Die realisierte Ausgleichsfläche ist deutlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Deswegen werden andere, zusätzlich hergestellte Gehölzflächen und Einzelbäume im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf als Ersatz herangezogen, sodass noch ein Defizit hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs von 4,5 % besteht.

Da die erforderliche Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung den Zielen des BPs nicht entgegensteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des BPs im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Der Planbereich umfasst 4,45 ha und liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gmkg. Wetzendorf. Nördlich des Wetzendorfer Landgrabens grenzt Einfamilienhausbebauung an, nordöstlich und östlich befinden sich Baugebiete sowohl für Familieneigenheime als auch für Geschosswohnungen, südlich wird er durch die verlängerte Forchheimer Straße begrenzt. Im Bereich südlich der verlängerten Forchheimer Straße wurden im BP

Nr. 4256 Teil B weitere Wohnbauflächen sowie eine Kindertagesstätte geschaffen. Westlich grenzt der BP Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ an den Geltungsbereich an.

Das Planungsgebiet hat ein leichtes Süd-Nordgefälle, mit Tiefpunkt im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens. Die geplante Verlagerung des Wetzendorfer Landgrabens nach Norden (außerhalb des Planungsbereichs) ist vollzogen. Er ist Teil des übergeordneten Biotopverbundsystems „Wetzendorfer Landgraben“.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A ist durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser geprägt, vereinzelt sind Grundstücke unbebaut. Auf der Gemeinbedarfsfläche wurde die Grundschule Forchheimer Straße errichtet. Eingerahmt wird der bebaute Bereich des BPs 4256 Teil A von diversen Grünstrukturen im Westen und Nordwesten sowie dem Wetzendorfer Landgraben im Norden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Aufgrund der Anpassung der Ausgleichsflächenzuordnung werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der BP ist auch weiterhin aus dem FNP entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der BP Nr. 4256 Teil A ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.12.2005 in Kraft getreten. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden Teilbereiche durch den BP Nr. 4641 A, welcher mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.01.2025 in Kraft getreten ist, überplant. Veränderungssperren bestehen nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Die Gemeinbedarfsfläche für die Schule befindet sich im öffentlichen Eigentum.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des BPs Nr. 4256 Teil A war und ist die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser in verkehrsgünstiger Stadtrandlage. Durch die BP-Änderung wird das Nutzungskonzept nicht berührt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Durch die BP-Änderung sind Aspekte von Gender und Diversity nicht betroffen.

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich grenzt östlich an den BP Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ an. Im Bereich der Wendeschleife am westlichen Ende der Forchheimer Straße erfolgt aufgrund der Überlagerung durch den 4641 A eine Überplanung. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A um die betreffenden (Teil-)Flurstücke reduziert. Die betreffenden Flächen entfallen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der Ausgleich und die Kompensation des erneuten Eingriffs erfolgt im BP Nr. 4641 A.

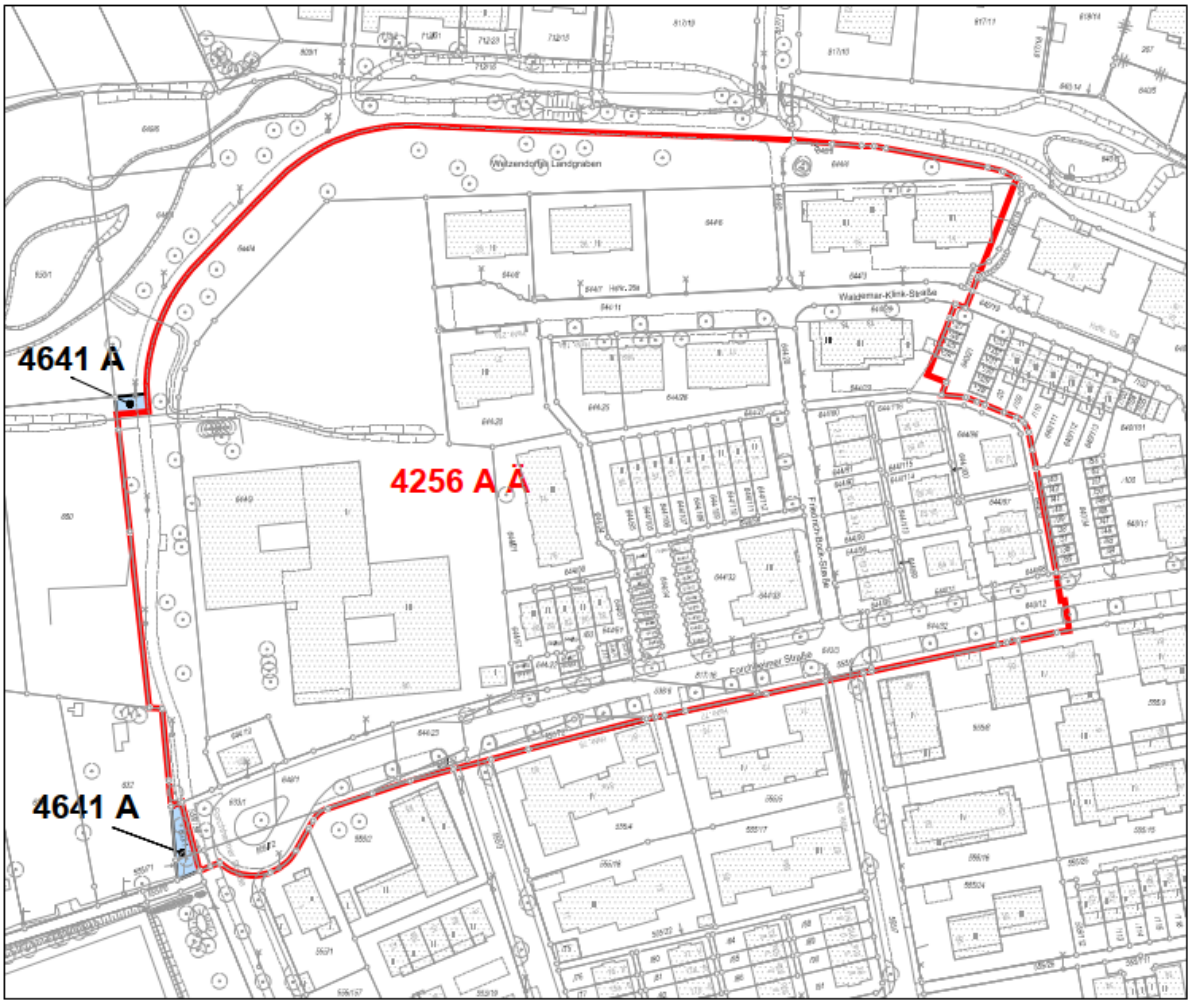


Abbildung: Reduzierung des Geltungsbereichs © Stadtplanungsamt Nürnberg; Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4. ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS DER AUSGLEICHSFLÄCHE IM BEREICH DER GRUNDSCHULE FORCHHEIMER STRASSE

Im Gebiet des BPs Nr. 4256 Teil A wurde mittlerweile die Schule mit den zugehörigen Außenspielflächen errichtet. Hierfür ist eine GRZ von 0,7 anstelle von 0,4 festzusetzen. Die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur als Teil des Ausgleichs konnte nicht wie ursprünglich beabsichtigt im Gebiet des BPs realisiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde bereits in Form eines Gehölzstreifens angelegt, als

Entwicklungsziel ist daher eine Baumhecke durch die Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" vorzusehen. Die realisierten Ausgleichsflächen sind deutlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Deswegen werden andere, im Plangebiet zusätzlich hergestellte Gehölzflächen und Einzelbäume als Ersatz herangezogen, sodass hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes noch ein Defizit von 4,5 % zu verzeichnen ist.

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG

Aufgrund der notwendigen Umstellung vom Gauß-Krüger-Koordinaten-System in das UTM-Koordinaten-System ergeben sich Unterschiede bzgl. der Flächengrößen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des rechtsverbindlichen BPs und der Bilanzierung der nunmehr erfolgten Zuordnung. Das Verhältnis der Flächengrößen untereinander und folglich der Anteil am Gesamt-Eingriffsumfang ändert sich dadurch jedoch nicht. Für die Flächenberechnung wurden die amtlichen Flurstücksgrößen verwendet.

Aufgrund der von 0,4 auf 0,7 erhöhten GRZ muss die Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf angepasst werden. Die Flächengrößen variieren aufgrund des mittlerweile geänderten Koordinatensystems und der geänderten Ausgleichsflächen in dem Bereich. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die angepassten Planungstypen (die Bestandsituation ändert sich nicht) im betroffenen Bereich:

Planungstyp	Faktor	Fläche in m²	Planungswert
9.6 überbaute Fläche (GRZ 0.7)	0.0	6.781	0
5.3 Arten und strukturarme Grünfläche (30 % der Baufläche)	0.3	2.906	872
Summe		10.027	872

Der Planungswert hat sich von 1163 auf 872 reduziert. Der Gesamteingriff hat sich dadurch von 6393 auf 6683 Wertpunkte erhöht. Das entspricht einer Erhöhung von 4,5 %.

Die Kompensation entspricht demnach rechnerisch nur noch 95,5 % des Eingriffes. Eine vollständige rechnerische Kompensation unter den aktuellen standörtlichen und klimatischen Rahmenbedingungen ist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder unter Inanspruchnahme ökologisch weniger geeigneter Flächen erreichbar. Eine solche Lösung würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie dem Gebot einer nachhaltigen und realistischen Flächenentwicklung widersprechen. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass das verbleibende Ausgleichsdefizit von 4,5 % hinnehmbar ist. Die Planung bleibt insgesamt ausgewogen und gewährleistet eine städtebaulich und ökologisch vertretbare Entwicklung des Gebiets. Eine zusätzliche Kompensation des Restdefizits wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden planintern die öffentlichen Grünflächen „Naturnaher Bereich“ und die privaten Grünflächen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie einige Baumpflanzungen festgesetzt. Die zum Ausgleich vorgesehenen Flächen sind im Planteil als A1 bis A4 bezeichnet. A1 bis A3 wurden als Grünzug mit extensiv gepflegten Wiesenflächen und über die Fläche verteilten locker gruppierten, heimischen, standortgerechten Gehölzen gestaltet und dienen als Biotopverbundachse zur Verbreitung von Pflanzen und Tieren im Stadtgebiet. Die Wiesen wurden auf magerem Substrat entwickelt und 2x im Jahr gemäht und nicht gedüngt. Auf der Fläche A4 wurde in Nord-Süd-

Richtung verlaufend, durch zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen die teilweise schon vorhandenen Bäume zu einer durchgehenden Baumhecke entwickelt. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Teil dieser Fläche sollte ursprünglich, als Hochstaudenflur entwickelt werden. Dieses Entwicklungsziel wurde aber durch mittlerweile geänderte Boden- und Klimabedingungen nicht erreicht und stattdessen wurde dort ebenfalls eine Baumhecke durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern geschaffen. Die Fläche ist aber kleiner als die ursprünglich vorgesehene Fläche und schafft weniger Ausgleich. Als Kompensation werden 20 heimische, standortgerechte Baumpflanzungen im Bereich des Schulgrundstücks angerechnet.

Da diese Maßnahmen nicht ausreichen, um den errechneten Ausgleichsbedarf zu decken, wurden gebietsexterne Maßnahmen festgesetzt. Dazu wurden die Grundstücke Fl. Nr. 201 sowie Fl. Nr. 202, je Gmkg. Großgründlach, herangezogen. Auf beiden Flächen wurde eine Umwandlung von intensiv genutztem Acker hin zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung durchgeführt. Dafür wurde zunächst der Boden mit einer Egge vorbereitet und dann Mähgut von einer Wiese, die in der Artenzusammensetzung dem Entwicklungsziel entspricht, aufgebracht. Diese Wiesen wurden während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (5 Jahre) 2 x im Jahr, später 1 x im Jahr gemäht und nicht gedüngt. Das Mähgut wurde abtransportiert. Entlang des Mühlbachs wurde im Anschluss an den bereits vorhandenen schmalen Ufergehölzsaum von ca. 5 m Breite ein insgesamt ca. 10 m breiter Uferstreifen entwickelt und entlang der Gründlach ebenfalls im Anschluss an den Bestand ein Ufergehölzsaum mit Hochstauden und punktuellen bzw. abschnittsweisen Gehölzpflanzungen entwickelt. Als Vernetzungsstrukturen und Puffer zu den angrenzenden Nutzungen werden Krautstreifen angelegt. Diese externen Maßnahmen werden im Planblatt als A5 bezeichnet.

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN

I.4.6.1. Allgemeines

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im BP durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Mit der nun ergänzten Zuordnung der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der bisherigen Sammelzuordnung Abstand genommen. Nach der derzeitigen Gesetzeslage muss eine wesentlich unterschiedliche ökologische Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, bei der Zuordnungsentscheidung berücksichtigt werden.

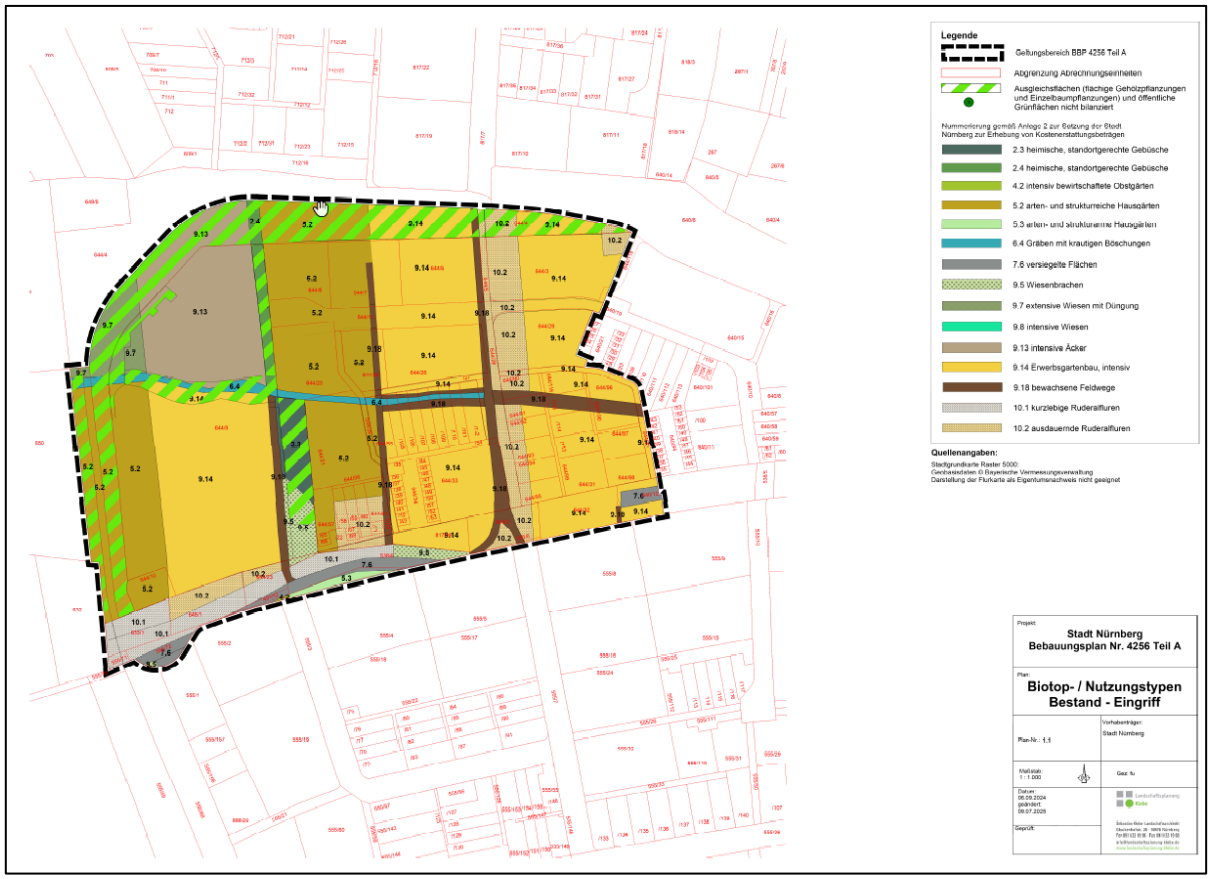


Abbildung: Biotop-/Nutzungstypenkartierung Bestand - Eingriff, © Landschaftsplanung Klebe; Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand: 09.07.2025

I.4.6.2. Methodik

Zunächst wurden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet.

Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) mit dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche. Die Bestandswerte innerhalb eines einzelnen Flurstücks werden aufsummiert, um den Bestandswert des jeweiligen Flurstückes zu ermitteln. Die Bestandswerte der Flurstücke werden dann mit dem aus dem Maß der baulichen Nutzung resultierenden Beeinträchtigungsfaktor multipliziert. Das errechnete Produkt beschreibt den Eingriffsumfang des jeweiligen Flurstücks. Mithilfe der folgenden Formel wird anschließend der Anteil des jeweiligen Flurstücks am Gesamtausgleich ermittelt:

$$Ausgleichsanteil = \frac{Eingriffsumfang\ einzelnes\ Flurstück}{Gesamteingriffsumfang} * 100$$

Für die Flächen der Baugebiete wurde die GRZ gemäß § 4 Satz 1 der Kostenerstattungsbetragssatzung in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO als Beeinträchtigungsfaktor verwendet.

Die Verkehrsflächen und die Flächen für Versorgungsanlagen werden als vollversiegelt angenommen, so dass für sie fiktiv eine GRZ von 1,0 angesetzt wird.

Anhand der Tabelle der Satzung zur BP-Änderung Nr. 4256 Teil A erfolgt eine flurstücksgenaue Zuordnung der prozentualen Anteile der Wertpunkte der Ausgleichsflächen- und -maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken.

Die Kosten für die anteilsmäßig enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Herstellung von örtlichen Erschließungsstraßen entstehen, sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Der Anteil der Verkehrsflächen (38 %) am Ausgleich kann nicht über die Kostenerstattungsbetragssatzung refinanziert werden. Dies bedeutet, dass die als Ausgleich zu pflanzenden Straßenbäume bei der Verteilung des Aufwandes nicht berücksichtigt werden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die GRZ auf der Fläche für Gemeinbedarf wird von 0,4 auf 0,7 erhöht. Hintergrund ist die bereits realisierte Schule mit Pausenhof. Diese überschreitet die bisher festgesetzte GRZ. Die Festsetzung wird an den Bestand angepasst.

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die einzelnen Flächensegmente des öffentlichen Grünzuges, die im Planteil als naturnaher Bereich festgesetzt sind, werden als ökologische Ausgleichmaßnahmen herangezogen und sind entsprechend mit der Bezeichnung A1-A3 versehen. Eine Erhöhung des Arten- und Strukturreichtums, der vorher überwiegend landwirtschaftlichen genutzten Flächen soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen und die Entwicklung von Säumen und extensiven Wiesen erreicht werden. Verwendet werden ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten. Der Grünzug wird durch die o. g. Maßnahmen zusammen mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu einer Biotopverbundachse, die zwischen den Biotopen im Planungsgebiet südlich der Forchheimer Straße und den Grünzügen zum verlegten Wetzendorfer Landgraben eine Verbindung herstellen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (A4). Der östliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Fläche ergänzt die wenigen schon vorhandenen Bäume durch die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher, um eine durchgehende Baumhecke zu entwickeln. Der mittlere in Ost-West-Richtung verlaufende Teil war ursprünglich für die Pflanzung einer Hochstaudenflur vorgesehen. Durch mittlerweile geänderte Boden- und Klimabedingungen konnte diese sich aber nicht etablieren und wurde durch weitere hochwertige Gehölzpflanzungen ersetzt. Ebenso wird ein zusätzlicher Streifen mit Gehölzpflanzungen im nord-westlichen Bereich vorgesehen. Diese Gehölzpflanzungen sind Teil des ökologischen Ausgleichs und dienen gleichzeitig der Ein- und Durchgrünung des dort vorhandenen Schulhofs.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Parkbuchten und im Straßenbegleitgrün sind an der Forchheimer Straße 30 Bäume zu pflanzen. In der bisherigen Satzung sind 31 Bäume genannt, im Planteil waren aber nur 30 dargestellt. Ein Baum wurde außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des Geltungsbereiches des BPs Nr. 4195 dargestellt und kann für den BP 4256 Teil A nicht herangezogen werden. An der Friedrich-Bock-Straße sind weitere drei und an der Waldemar-Klink-Straße vier Bäume zu pflanzen. In der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenfalls 20 Bäume festgesetzt, da diese im Zuge der Schulhofplanung gepflanzt worden sind und zur Durchgrünung des Schulgeländes dienen sollen. Sie werden nachträglich als Teil des Ausgleichs herangezogen.

Der separat dargestellte Geltungsbereich "A5" zeigt die Ausgleichsfläche, die neben den genannten internen Maßnahmen benötigt wird, um eine ausreichende Kompensation der Eingriffe sicherzustellen. Auf diesen Flächen wurden vorher als intensive Äcker genutzte Flächen zu extensiven Wiesen umgewandelt sowie bestehende Ufergehölzsäume erweitert.

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.3.1. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Plangebiet liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten, gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.02.2026 verlängert. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BPs 4256 Teil A im Jahr 2005 hat noch keine Bekanntmachung oder vorläufige Sicherung dieses Überschwemmungsgebietes stattgefunden und konnte zu diesem Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind Flächen, in denen ein Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist und für die das förmliche Festsetzungsverfahren eingeleitet wurde. Mit der öffentlichen Bekanntmachung finden die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. WHG entsprechende Anwendung. Diese beinhalten insbesondere Beschränkungen und Genehmigungspflichten für die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen sowie für sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die nachrichtliche Übernahme in den BP erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffenen wasserrechtlichen Festlegung. Durch die Darstellung im BP wird keine eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen; vielmehr dient sie der Information und der Sicherstellung, dass die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen in künftigen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Bereits rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets genießen grundsätzlich baurechtlichen Bestandsschutz. Ihre zulässige Nutzung bleibt unberührt. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung sind weiterhin möglich.

Einschränkungen können sich jedoch bei baulichen Erweiterungen, wesentlichen Änderungen oder bei einem Wiederaufbau nach vollständiger oder weitgehender Zerstörung ergeben, da insoweit die wasserrechtlichen Anforderungen der §§ 78 ff. WHG maßgeblich sind. Entsprechende Vorhaben unterliegen regelmäßig einer wasserrechtlichen Prüfung bzw. Genehmigungspflicht. So wird sichergestellt, dass zusätzliche Bebauung nur unter ausreichender Berücksichtigung der bestehenden Hochwassergefahr erfolgt.

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird dem Belang des Hochwasserschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB Rechnung getragen. Gleichzeitig wird klargestellt, dass für bestehende Bebauung keine unmittelbaren Rückbauverpflichtungen aus der Bauleitplanung folgen, sondern die wasserrechtlichen Vorschriften im Einzelfall Anwendung finden.

II. VERFAHREN

II.1. BETEILIGUNGEN

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. KOSTEN

Durch die Änderung des BPs entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des BPs der ökologische Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet werden.

IV. QUELLENANGABEN

Fachgutachten zur rechtssicheren Ausgleichsflächenzuordnung, Landschaftsplanung Klebe, 2025

Nürnberg, den 19.05.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Dr. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

Beschlussvorlage
Stpl/025/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.07.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße"
für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4680, Stand 16.06.2026

Sachverhalt (kurz):

Für das Gebiet nördlich der Reutersbrunnenstraße/Willstraße bis zum Lederersteg wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 08.10.2025 der Bebauungsplan Nr. 4680 eingeleitet. Ziel ist die Sicherung der bestehenden öffentlichen wie privaten Grünflächen und der städtischen Gemeinbedarfsfläche.

Insbesondere vor dem Hintergrund der klimatischen Bedeutung von Kaltluftschneisen für das Stadtklima, sollen die Freiflächen auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich langfristig gesichert und somit ihrer Funktion als Kaltluftliefergebiet und Teil einer wichtigen Kaltluftleitbahn erhalten werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Kosten für die Gutachten werden im laufenden Verfahren ermittelt und in den Haushalt eingestellt.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Wird im weiteren Verfahren in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße vom 16.06.2026 und Begründung vom 16.06.2026 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit.
- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen.
- Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4680, "Reutersbrunnenstrasse"
Für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 08.10.2025 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4680 eingeleitet. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die schon vorhandenen Bauflächen und die privaten wie öffentlichen Grünflächen dauerhaft zu sichern.
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Bärenschanze. Es wird nördlich durch die Böschungskante zur Pegnitzaue definiert. Östlich und südlich sind die Willstraße und die Reuterbrunnenstraße die Plangrenzen. Westlich ist das Plangebiet mit der Fl.Nr. 72 Gem. Kleinweidenmühle/ Lederersteg begrenzt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,8 ha.
Der östliche Bereich ist bebaut und durch städtische soziale Einrichtungen geprägt. Für die bestehenden Gebäude an der Willstraße/Reuterbrunnenstraße mit jetziger Nutzung als Kinder- und Jugendnotdienst (KJND), Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ), NOA Gärtnerei, Mobile Jugendarbeit, Noris Inklusion und ambulant betreute WG-Behindertenhilfe, liegen baurechtlich genehmigte Planungen vor: Es sind sowohl die Generalsanierung der Bestandsgebäude, als auch Neubauten geplant.
Westlich davon liegt eine private Grünfläche. Die Fläche wird derzeit von der gemeinnützigen Organisation „Wolfsherz“ als Gemeinschaftsgarten und naturnahes, inklusives Stadtteil- und Begegnungszentrum mit Spielflächen für Kinder genutzt. Auf diesem Grundstück befinden sich keine festen baulichen Anlagen.
Ein etwa 13 m breiter Streifen im Norden der Grundstücke liegt im Landschaftsschutzgebiet „Pegnitztal West“, das sich nach Norden, Osten und Westen entlang der Pegnitz fortsetzt. Das westlich angrenzende, stadteigene, unbebaute Grundstück, Fl.Nr. 70 Gem. Kleinweidenmühle, befindet sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet liegt im Bereich einer zentralen Kaltluftleitbahn der Stadt Nürnberg. Es ist Bestandteil des Sanierungsgebiets Weststadt und dem weiterführenden integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt. Große Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum.

Planungsanlass

Nachdem die Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche generalsaniert und erweitert werden, hat es sich gezeigt, dass eine planungsrechtliche Klärung der bebaubaren und nicht bebaubaren Bereiche erforderlich ist. Der Stadtplanungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 08.10.2025 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ einstimmig beschlossen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Grünflächenqualität in diesem Bereich dauerhaft zu sichern. Teilbereiche im Plangebiet sind Teil des Landschaftsschutzgebiets Pegnitztal West und weisen aufgrund des vielfältigen Baumbestands eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Dieser Bereich ist als lokal bedeutsamer Lebensraum im bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm erfasst.

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtischen Gemeinbedarfsflächen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Dadurch wird der bebaubare Bereich durch den künftigen Bebauungsplan dauerhaft festgelegt.
Vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Grünflächen im Stadtgebiet ist es zudem wichtig, vorhandene Grünstrukturen zu sichern.
Gemäß dem Masterplan Freiraum soll ein Grundgerüst für die Vernetzung aller vorhandenen, nutzbaren, aktivierbaren und potenziellen Grün- und Freiflächen zu einem stabilisierenden Netz von Wegen, Plätzen, Parks und Landschaftsräumen geschaffen werden. Ein Bestandteil davon ist u.a. das Plangebiet. Es werden daher keine Bauräume im westlichen Plangebiet definiert.
Im Weiteren sollen die gemeinnützigen Aktivitäten des Vereins Wolfsherz weiter möglich bleiben.

Kosten

Im weiteren Verfahren fallen Kosten für Gutachten an. Diese werden im weiteren Verfahren ermittelt und Haushaltsmittel beantragt.

Fazit

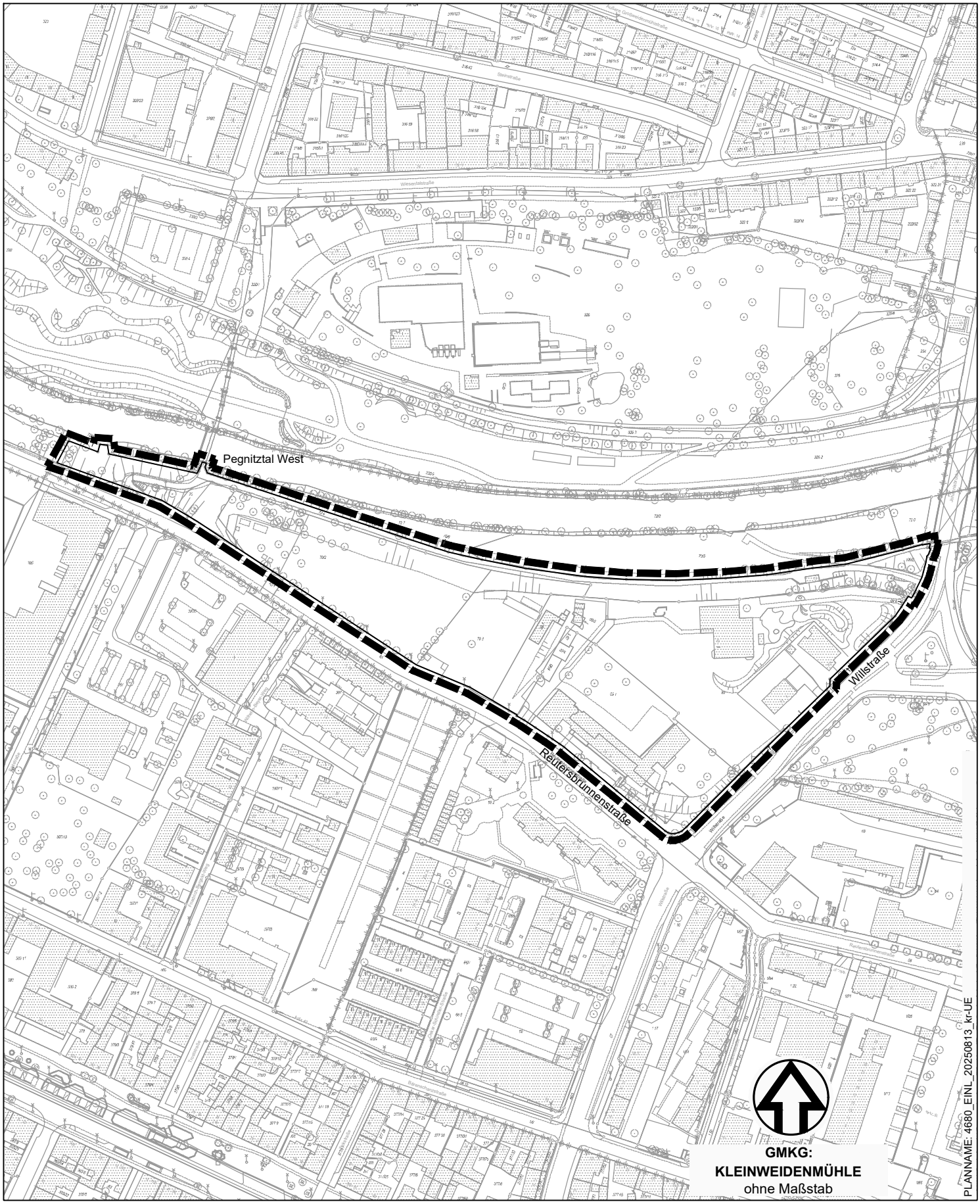
Das Bebauungsplanverfahren wurde zur planungsrechtlichen Sicherung und Neustrukturierung der städtischen Gemeinbedarfsflächen sowie Sicherung der bestehenden privaten und öffentlichen Grünflächen und begrünten Böschungsbereichen eingeleitet.
Auf Grundlage der Planzeichnung, des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht (UB) soll nun als nächster formaler Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4680 "REUTERSBRUNNENSTRASSE"

für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße

NÜRNBERG

Ö 2



GMKG:
KLEINWEIDENMÜHLE
ohne Maßstab

PLANNAME: 4680_EINL_20250813_kr-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

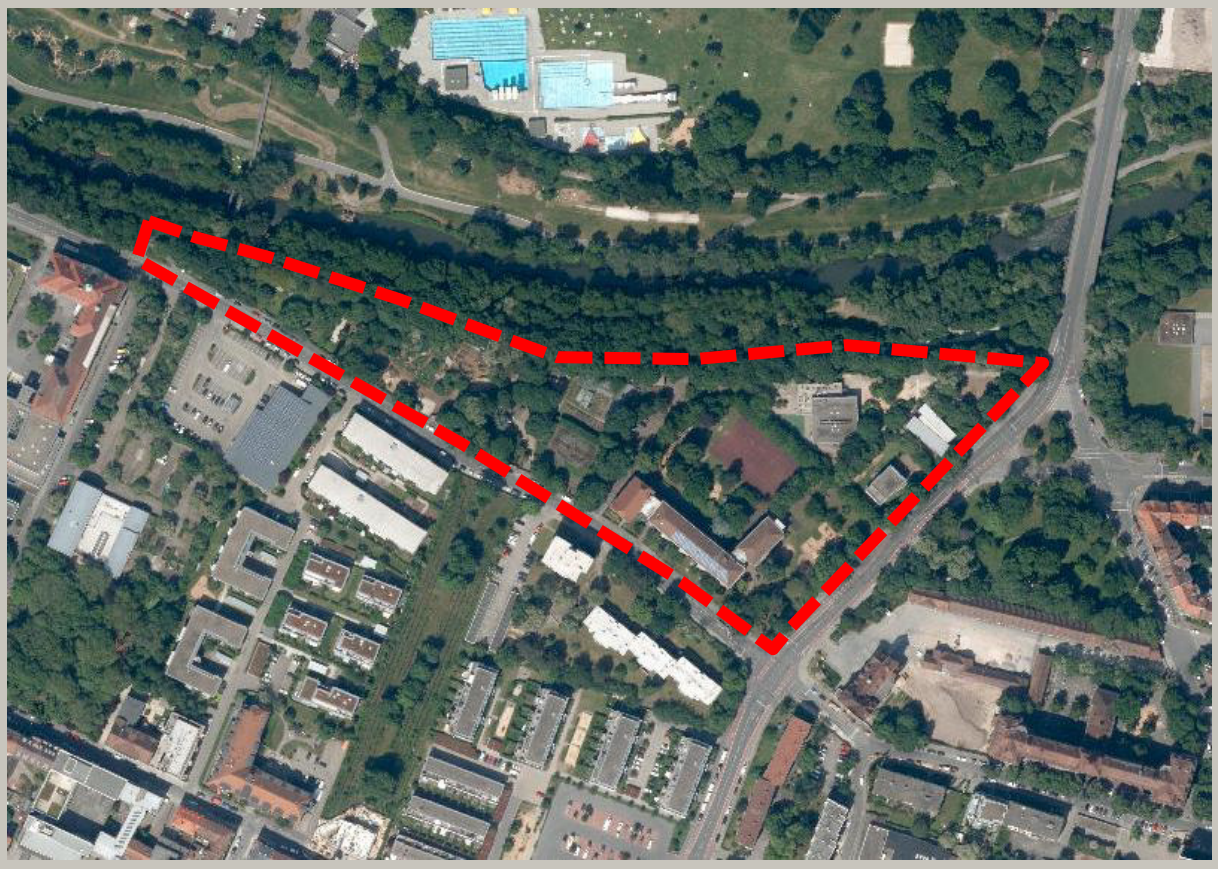
Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4680

"REUTERSBRUNNENSTRASSE"

für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße

Stand: Juni 2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 18

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 23

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 23

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 24

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.) 25

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT 26

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ 26

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 26

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 26

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY 26

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 26

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 26

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 27

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 27

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 27

I.5.5. NEBENANLAGEN 27

I.5.6. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN 27

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN 28

I.5.8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 28

I.5.9. GRÜNORDNUNG NOCH IN ABSTIMMUNG 28

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 28

I.5.11. ARTENSCHUTZ 28

I.5.12. PRIVATE GRÜNFLÄCHE 28

I.5.13. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 28

I.5.14. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 28

II. UMWELTBERICHT (STAND: 1. ENTWURF) 29

II.1. EINLEITUNG 29

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN 29

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN 29

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASIS-SZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 32

II.2.1. FLÄCHE 32

II.2.2. BODEN / WASSER 33

II.2.3. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 36

II.2.4. LANDSCHAFT 37

II.2.5. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 37

II.2.6. LUFT 40

II.2.7. KLIMA 41

II.2.8. ABFALL 43

II.2.9. KULTUR- UND SACHGÜTER 43

II.2.10. WECHSELWIRKUNGEN 44

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 45

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 45

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 46

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 47

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 47

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 47

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 48

II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 51

II.9. ZUSAMMENFASSUNG 52

III. VERFAHREN 53

III.1. BETEILIGUNGEN 53

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 53

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 53

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 53

III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 53

IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS 53

V. KOSTEN 54

VI. QUELLENANGABEN 54

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4680 "REUTERSBRUNNENSTRASSE" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße

PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Bärenschanze. Es wird im Norden durch die Böschungskante zur Pegnitzaue definiert, im Osten von der Willstraße, im Süden von der Reutersbrunnenstraße und im Westen durch das Flurstück Nr. 72 Gmkg. Kleinweidenmühle begrenzt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,8 ha.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebiets Weststadt und dem weiterführenden integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt. Große Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum.

Für Teile des Plangebiets gelten die übergeleiteten Bebauungspläne Nr. 2887 vom 16.02.1927 und Nr. 3401 vom 10.12.1952, die als einfache Bebauungspläne nur überbaubare Grundstücksflächen festsetzten. In diesen Bereichen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung derzeit nach § 30 Abs. 3 BauGB: Es gelten die Baulinienpläne Nr. 2887 und Nr. 3401 in Verbindung mit den § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile) sowie § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Grünflächenqualitäten, der bereits vorhandenen Nutzungen und Bauflächen sowie den Übergang von bebaubaren zu nicht bebaubaren Flächen zu schaffen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB angestrebt. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan werden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Nachdem die Gebäude auf der Gemeinbedarfsflächen generalsaniert und erweitert werden, hat es sich gezeigt, dass eine Strukturierung der bebaubaren und nichtbebaubaren Bereiche erforderlich ist.

Der Stadtplanungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 08.10.2025 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ einstimmig beschlossen.

Prägend für das Plangebiet ist der dichte Baumbestand entlang der Pegnitz, der überwiegend Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Pegnitztal West ist. Ebenso sollen private und öffentliche die Grünstrukturen / Einzelbäume und Gehölzstrukturen gesichert werden.

Weiterhin liegt das Plangebiet an und im Bereich der zentralen Kaltluftleitbahn Nr. 5 der Stadt Nürnberg. Aufgrund der Bedeutung von Kaltluftschneisen für das Stadtklima, sollen die vorhandenen Freiflächen auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich langfristig gesichert und somit ihre Funktion als Kaltluftliefergebiet und Teil einer wichtigen Kaltluftleitbahn erhalten werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Masterplans Freiraum, welcher ein Grundgerüst für die Vernetzung aller vorhandenen, aktivierbaren und potenziellen Grün- und Freiflächen zu einem stabilisierenden Netz aus Wegen, Plätzen, Parks und Landschaftsräumen schaffen soll. Vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und ökologischen Bedeutung von Grünflächen im Stadtgebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die hohe Qualität der Grünflächen und begrünten Böschungsbereiche dauerhaft zu sichern. Eine weitere Beeinträchtigung der stadtklimatisch relevanten Bereiche durch Bebauung soll ausgeschlossen werden.

Im westlichen Plangebiet werden im Bereich der Grünfläche, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) mit der besonderen Zweckbestimmung „Betreutes Spielen“ dargestellt sind, keine Bauräume definiert.

Mit dem Bebauungsplan sollen auch die bereits vorhandenen Bauflächen und die neu strukturierten, städtischen Gemeinbedarfsflächen langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin wird durch den künftigen Bebauungsplan der Übergang zwischen bebaubaren und nichtbebaubaren Bereichen festgelegt.

Die gemeinnützigen Aktivitäten des Vereins Wolfsherz sollen weiter ermöglicht bleiben.

Die Hauptplanungsziele sind:

- dauerhafte Sicherung der bestehenden Grünflächen und begrünten Böschungsbereiche vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Grünflächen im Stadtgebiet
- Erhalt der naturnahen Grünflächen, Einzelbäumen und Gehölzstrukturen
- Erhalt der Frischluftschneise und der ökologischen Bedeutung für das Stadtklima
- Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans durch Festlegung des Übergangs von bebaubaren zu nichtbebaubaren Bereichen
- Sicherung der Gemeinbedarfs- und Bauflächen im östlichen Bereich
- Sicherung der gemeinnützigen Aktivitäten auf der privaten Grünfläche

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 3,8 ha und gehört zum statistischen Stadtteil „Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost“ (2) sowie zum statistischen Bezirk „Bärenschanze“ (22). Es wird im Norden durch die Böschungskante zur Pegnitzaue definiert und im südöstlichen Bereich durch die Willstraße und Reutersbrunnenstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 69, 69/1-8, 70, 70/2, 70/3 und 70/4, sowie einen Teil des Flurstücks 109/2, alle Gmgk. Kleinweidenmühle.

Die Topografie im Gebiet ist sehr unterschiedlich. Im Norden fällt das Gelände stark in Richtung Pegnitz ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt in diesem Bereich ca. 8-10 m. Die Reutersbrunnenstraße verläuft relativ eben auf einer Geländehöhe von etwa 304,5 m ü. NN bis zur Kreuzung Willstraße und weist bis dorthin keinen Höhenunterschied zum Plangebiet auf. Die Willstraße fällt bis zur Grenze des Plangebiets im Osten auf ca. 302 m ü. NN ab. Im Bereich der Kreuzung fällt das Gelände im Plangebiet von ca. 304 auf 301 m ü. NN ab. Im Osten ist der Höhenunterschied vom Plangebiet zur Straße gering.

Der Weg ins Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das überwiegend viergeschossige Bestandsgebäude des Kinder- und Jugendhilfezentrums (KJHZ) sowie des Kinder- und Jugendnotdienstes (KJND) steht entlang der Reutersbrunnenstraße. Es besteht aus dem historischen Kopfbau mit Krüppelwalmdach von 1900 im Nordwesten und dem langgestreckten Hauptbau mit Walmdach, welcher nach der Kriegszerstörung in den 1950er Jahren errichtet wurde. Vom südöstlichen Ende des Gebäudekomplexes verspringt der Ostflügel ins Grundstückinnere.

Das Kinder- und Jugendhilfezentrum und der Kinder- und Jugendnotdienstes sind Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche in Krisensituationen und bieten Wohnraum in altersgetrennten Gruppen. Ergänzend sind dort die koordinierende Kinderschutzstelle (KoKi), die Familiäre Bereitschaftsbetreuung (FBB), Angebote der mobilen Jugendarbeit sowie Einrichtungen der noris inklusion angesiedelt.

An der Willstraße befindet sich das Familienzentrum Reutersbrunnenstraße mit Kindergarten und Kinderhort. Die Baukörper sind zwei- bis dreigeschossig ausgebildet und verfügen über Flachdächer.

Es sind sowohl die Generalsanierung der Bestandsgebäude als auch Neubauten geplant. Der Neubau im Westen an der Reutersbrunnenstraße 42 ist für die Einrichtungen des KJND vorgesehen, wohingegen die Wohngruppen des KJHZ in den Neubau Ost an der Willstraße 29 einziehen werden. Weiterhin werden Kopf- und Hauptbau des Bestandsgebäudes in der Reutersbrunnenstraße 34 saniert, der Ostflügel wird im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen. Die Baugenehmigung wurde im Mai 2026 erteilt. Die vorbereitenden Maßnahmen sollen im Juli 2026 beginnen.

Im Bereich der Flurstücke 70/3, 69/7 und 69/6 befinden sich mehrere Nebengebäude, welche im Rahmen der Baumaßnahmen rückgebaut werden.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine private Grünfläche, diese wird derzeit von der gemeinnützigen Organisation „Wolfsherz“ als Gemeinschaftsgarten und als

naturnahes, inklusives Stadtteil- und Begegnungszentrum mit Spielflächen für Kinder genutzt. Auf diesem Grundstück befinden sich keine festen Bauten.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Durch die Lage an der Reutersbrunnenstraße ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz Nürnbergs angebunden. Für die Erschließung des Plangebiets steht zudem die Willstraße zur Verfügung.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind in der Reutersbrunnenstraße straßenbegleitend öffentliche Längs-Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus sind private Stellplätze für die Nutzungen im Plangebiet verfügbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Plangebiet ist sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen. Die Bushaltestelle Deutschherrnstraße befindet sich direkt neben dem Plangebiet an der Willstraße. Diese wird von der Buslinie 34 (Plärrer – Friedrich-Ebert-Platz-West) bedient. Die Buslinie ist täglich von 05:04 bis 23:41 in Betrieb, und fährt unter der Woche im 10-Minuten und am Wochenende im 20-Minuten Takt.

Im weiteren Umkreis befinden sich die U-Bahnhaltepunkte „Gostenhof“ (ca. 450 m entfernt) und „Bärenschanze“ (ca. 800 m entfernt).

Fuß- und Radwege:

Die Reutersbrunnenstraße und Willstraße verfügen entlang des Plangebiets über beidseitig straßenbegleitende Fußwege. Eine Überquerung der Straßen ist an den Lichtsignalanlagen im Bereich der Kreuzung von Reutersbrunnenstraße und Willstraße möglich.

Im Plangebiet verläuft im Böschungsbereich der Pegnitz ein Fußweg. Er führt von der Sielstraße über die Reutersbrunnenstraße und über den Lederersteg auf das gegenüberliegende Pegnitz-Ufer. Ausgehend vom Plangebiet setzt sich der Weg zum einen nach Osten unter der Johannisbrücke entlang des südlichen Pegnitzufers fort und zweigt zum anderen auf Ebene der Willstraße ab und führt von dort auf die Brückenstraße Richtung Norden.

Die östlich des Plangebiets verlaufende Willstraße verfügt teilweise über einen beidseitig straßenbegleitenden Radweg.

Auf der nördlichen Seite der Pegnitz verläuft parallel zum Plangebiet ein Radweg, der sowohl Bestandteil des Nürnberger Radwegenetzes als auch Teil eines überregionalen Fernradwegs ist. Im Bereich des Plangebiets wird dieser Radweg über die Fußgängerbrücke „Lederersteg“ erreicht, der das gegenüberliegende Pegnitz-Ufer mit der Reutersbrunnenstraße verbindet.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Sozialstruktur:

In der Sozialraumanalyse des Amts für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth von Februar 2024 gehört das Plangebiet zu den sog. gemäßigten Quartieren in Innenstadtlage (Typ 3). Charakteristisch für dieses Quartier ist eine hohe Bebauungsdichte mit Mehrfamilienhäusern und eine hohe Einwohnerdichte.

Infrastrukturelle Versorgung / Wirtschaftsstruktur:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Form von Lebensmitteldiscountern direkt gegenüber des Plangebiets in der Reutersbrunnenstraße 55 (Aldi Süd) sowie in der Willstraße 15 (Norma).

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden, folgende Einrichtungen sind in ca. 1-3 km Umkreis vorhanden:

1) Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Horte:

Direkt im Plangebiet befindet sich das Familienzentrum Reutersbrunnenstraße mit städtischem Kindergarten und Kinderhort im Standort Reutersbrunnenstraße 40 und einem Kinderhort in der Willstraße 31a.

Darüber hinaus sind im Umkreis folgende Einrichtungen vorhanden:

- Kinderladen Pfiffikus (Kindergarten), Wiesentalstraße 3, ca. 390 m entfernt
- Diakoneo Kinderhort Future Kids, Reutersbrunnenstraße 14, ca. 250 m entfernt
- Kinderladen Kinderstube (Kindergarten), Reutersbrunnenstraße 29, ca. 210 m entfernt
- Hort am Förderzentrum Sielstraße (Kinderhort), Sielstr. 15, ca. 380 m entfernt

2) Allgemeinbildende Schulen (Grund-, Mittel-, Realschulen, Gymnasien):

Die zum Gebiet zugehörige Grundschule ist die Reutersbrunnenschule in der Reutersbrunnenstraße 12, ca. 250 m entfernt.

Die zum Gebiet zugehörige Mittelschule ist die Johann-Daniel-Preißler-Schule in der Preißlerstraße 6, ca. 700 m entfernt.

Die nächstgelegenen, weiterführenden Schulen sind:

- Dürer-Gymnasium, Sielstr. 17, ca. 300 m entfernt
- Wilhelm-Löhe-Schule (Evangelische Kooperative Gesamtschule: Grundschule, Mittelschule, Realschule, Fachoberschule, Gymnasium), Deutschherrnstraße 10, ca. 1 km entfernt
- Städtische Berufsschule (Direktorat 2), Fürther Str. 77, ca. 450 m entfernt

3) Sportstätten, Sporthallen, Schwimmbäder:

- Westbad (Freibad), Wiesentalstraße 41, ca. 500 m entfernt
- Sportanlage Deutschherrnwiese, Deutschherrnstr. 50, ca. 400 m entfernt

4) Parks, Grünanlagen, Naherholungsflächen, Wald:

- Pegnitztal West
- Veit-Stoß-Anlage, ca. 600 m entfernt
- Rosenaupark, ca. 850 m entfernt
- Hallerwiese ca. 1,2 km entfernt
- Kontumazgarten, ca. 1,2 km entfernt
- Hesperidengärten, ca. 670 m fußläufig entfernt

5) Kinder- und Jugendspielplätze, Aktions- und Bewegungsflächen:

- Spielhof Reutersbrunnenschule, Reutersbrunnenstraße 12, ca. 250 m entfernt
- Oskar-Schindler-Spielplatz, Oskar-Schindler-Straße 19, ca. 400 m entfernt
- Aktionsfläche und Spielplatz Veit-Stoß-Anlage mit Aktivspielplatz Gostenhof, Veit-Stoß-Platz, ca. 600 m entfernt

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten:

Im Untergrund des Plangebiets sind nahezu flächendeckend künstliche Auffüllungen vorhanden, in denen 2023 erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt wurden. Im Ergebnis von Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser lässt sich keine relevante Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch die schadstoffbelasteten Auffüllungen ableiten.

In künftig unversiegelten Bereichen ist eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen mit unbelastetem Bodenmaterial entsprechend den Anforderungen der BBodSchV, Anlage 3 sicherzustellen.

Kampfmittel

Das Stadtgebiet Nürnberg ist im Hinblick auf Kriegsaltlasten (Kampfmittel) prinzipiell als Belastungsgebiet einzustufen. Für ein ca. 1,6 ha großes Areal (die Flurstücke 69/1-7) wurde zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung eine Luftbildauswertung durchgeführt. Danach ist im untersuchten Bereich mit Bombenblindgängern und blindgegangenen Geschützgranaten zu rechnen. Die Prüfung, ob weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich sind, sowie die Planung und Durchführung von Freimessungen im Rahmen von Nutzungsänderungen innerhalb des Plangebietes sind vorhabenbezogen unter Hinzuziehung einer geeigneten Fachfirma durchzuführen. Allgemeine Hinweise zu Kampfmitteln sind der Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 zu entnehmen.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt zwischen der Kaltluftleitbahn Westliches Pegnitztal und zwei Straßen mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung (< 13.000 Kfz/24h). Der gute Luftaustausch infolge der Lage an der Pegnitz und die vorhandenen Grünstrukturen begünstigen die lokale Luftqualität.
Insgesamt ist von einer städtischen Hintergrundbelastung auszugehen, die durch die Luftmessstation Muggenhof grundsätzlich abgebildet wird. Aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung, des höheren Grünanteils sowie der besseren Durchlüftung Ost im Plangebiet von einer günstigeren Immissionssituation als an der Luftmessstation Muggenhof auszugehen.
Dort lag 2025 die Jahresmittelkonzentration für Stickstoffdioxid (NO_2) bei 20 µg/m³ und für Feinstaub $PM_{2.5}$ (Partikeldurchmesser < 2,5 µm) bei 11 µg/m³. Die derzeit geltenden Grenzwerte werden erneut eingehalten. Über die vergangenen Jahre ist ein kontinuierlicher Rückgang der Luftschadstoffkonzentration zu beobachten. Sofern die günstigen Rahmenbedingungen im Plangebiet (gute Durchlüftung durch die Lage an der Kaltluftleitbahn, hoher Grünflächenanteil, geringe Verkehrsbelastung) erhalten bleiben, ist zu erwarten, dass auch die ab 2030 geltenden neuen Grenzwerte sicher eingehalten werden.

Lärm:

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm der Reutersbrunnenstraße und Willstraße ein. Weiterhin wirkt Freizeitlärm von den Sportflächen an der Deutschherrnwiese und des Freibads „Westbad“ auf das Gebiet ein. Weiterführend wird im Umweltbericht (Teil II. der Begründung) auf das Thema eingegangen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

LEP-Ziele der Raumordnung:

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Vorgaben, Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden (LEP 1.3 Klimawandel, Grundsatz)
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt,

erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel, Grundsatz)

- Die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden (LEP 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume, Grundsatz)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft, Grundsatz)
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen, Grundsatz)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (LEP 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume, Grundsatz)
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden, die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem, Grundsatz)
- Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge ist für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z.B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe-, Familien- und Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung.

Regionalplan Region Nürnberg:

Im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) sind für das Plangebiet auf der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Siedlungsflächen und ein regionaler Grünzug (RG 2 Pegnitztal) dargestellt.



Abb. 1: Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) – Siedlung und Versorgung (Karte 2), Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot, Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 20.06.1988.

Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region, die sich durch ihre Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, ihre Vielfalt und Schönheit, ihre Erholungseignung sowie ihre besondere klimatische oder wasserwirtschaftliche Funktion auszeichnen, sollen unter Berücksichtigung der Belange und der Funktion der Land- und Forstwirtschaft dauerhaft gesichert werden (2.1 Raumstrukturelles Leitbild, 2.1.4)
- Zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen die schützenswerten naturnahen und für den ökologischen Ausgleich bedeutsamen Landschaftsteile zu einem räumlichen Verbundsystem ausgestaltet werden (2.1 Raumstrukturelles Leitbild, 2.1.4)
- Das Pegnitztal soll als regionale Biotopverbundachse entwickelt und langfristig gesichert werden (7.1.3.4 Regionale Biotopverbundachse, Ziel)
- Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden (7.1.3.5 Gebietsschutz, Ziel)
- Zur Ergänzung der großräumigen Schutzgebietsflächen sollen besonders wertvolle, kleinflächige Lebensräume von örtlicher und überörtlicher Bedeutung als Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile und Grünbestände gesichert werden (7.1.3.5 Gebietsschutz, Grundsatz)
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, Grundsatz)

- Im Flusssystem von Rednitz/Regnitz und Pegnitz sind insbesondere innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen naturnahe Ökosysteme in den Gewässern und deren Uferbereichen anzustreben. Dabei gilt es gleichzeitig den hohen Erholungswert der Gewässerränder zu erhalten und nach Möglichkeit wieder herzustellen (7.1.4.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft, Grundsatz)

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

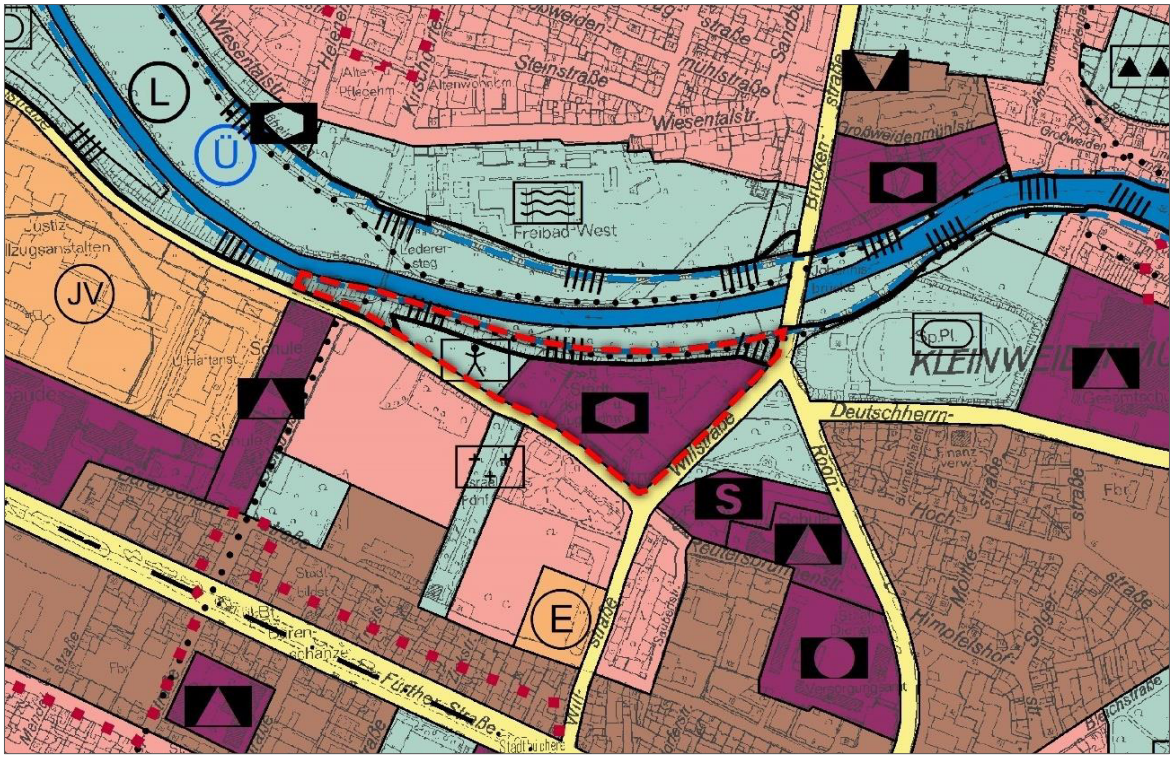


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) (Stand: 08.03.2006, zuletzt geändert 22.04.2026), Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt für das Plangebiet im östlichen Bereich Flächen für Gemeinbedarf mit Schwerpunkt soziale Zwecke, im westlichen Bereich eine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Betreutes Spielen“ und im nördlichen Bereich eine Grünfläche mit einer übergeordneten Freiraumverbindung dar.

Teilflächen im nördlichen und im westlichen Bereich des Plangebiets sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Nördlich angrenzend am Plangebiet verläuft die Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet der Pegnitz).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des FNP. Damit gilt dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Eine FNP-Änderungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Bebauungsplan Nr. 3401:

Für Teilbereiche der Reutersbrunnenstraße 34 und 40, bzw. im Bereich der Flur Nrn. 69, 69/1 und 69/2 (Gmkg. Kleinweidenmühle) gilt ein einfacher Bebauungsplan Nr. 3401 gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser setzt Baugrenzen sowie vier Vollgeschosse fest.

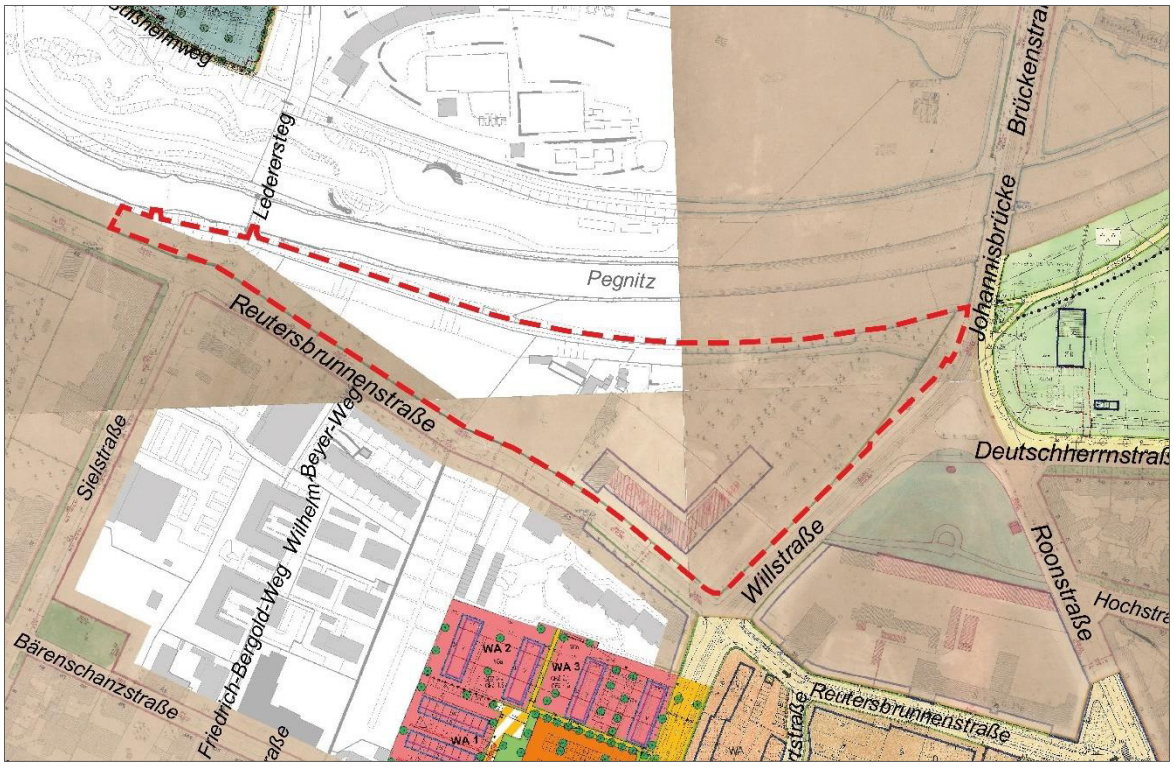


Abb. 3: Einfacher B-Plan Nr. 3401, Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 3401 nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist im östlichen Teil dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) und im westlichen Bereich dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Aufgrund des Sanierungsgebiets Weststadt nach § 142 BauGB sind Bauvorhaben nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig.

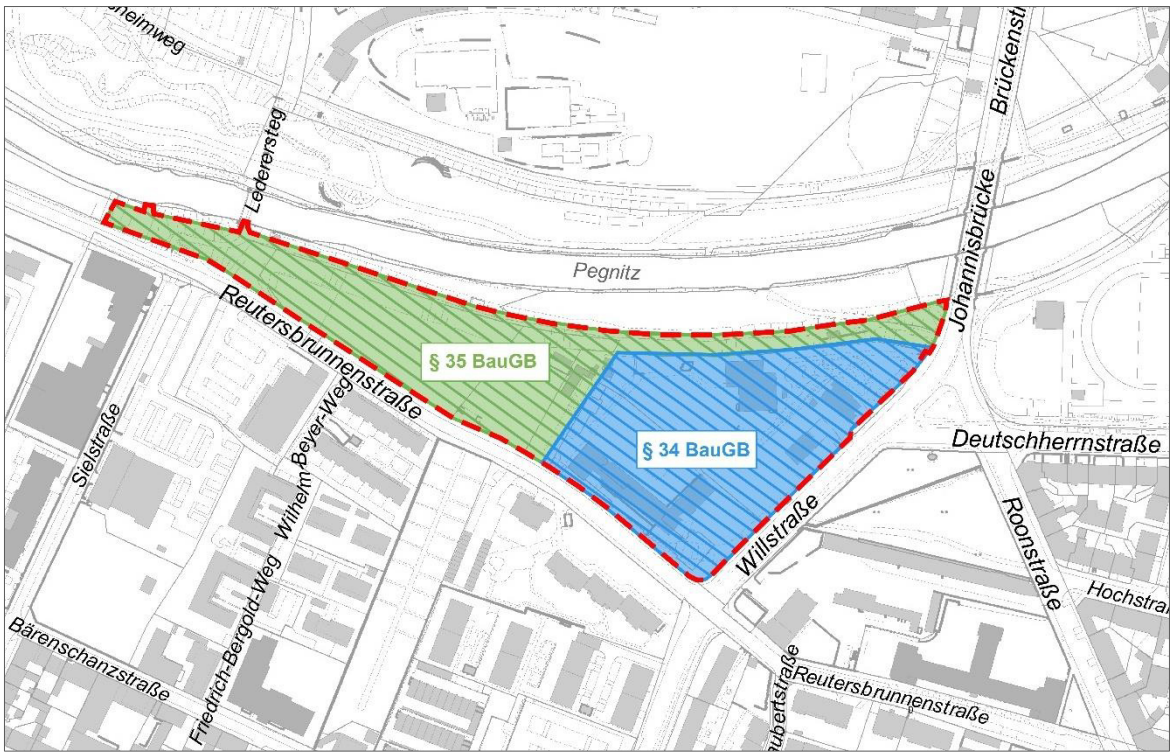


Abb. 4: Abgrenzung Innen- und Außenbereich, Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung.

Aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten endet der Bebauungszusammenhang an den letzten vorhandenen Baukörpern der Reutersbrunnenstraße 34 und 40. Die Grundstücke, die westlich daran angrenzen, weisen keine Merkmale des Innenbereichs mehr auf. Insbesondere befinden sich dort keine Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sondern lediglich bewegliche Bauwagen und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Freizeitgestaltung und den Erholungszwecken dienen.

Somit gelten für die Beurteilung von Vorhaben unterschiedliche Bestimmungen:

Im östlichen Teilgebiet (§ 34 BauGB) müssen sich geplante Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die vorhandenen Nutzungen sind insbesondere Anlagen für soziale Zwecke.

Der westliche Teilbereich, der dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist prinzipiell von Bebauung freizuhalten, es sei denn, es handelt sich um sog. privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Zu den öffentlichen Belangen gehört auch die Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan. Dieser stellt für einen Teilbereich der im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Fläche eine Gemeinbedarfsfläche dar, der restliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Bei dem im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Bereich handelt es sich um die Fläche, auf der unter anderem die Neubauten für den Kinder- und

Jugendnotdienst (KJND) und das Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ) entstehen sollen.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Einschätzung erfolgte die Erteilung der Baugenehmigung für die genannten Neubauten.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. FFH- oder SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay NatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile liegen aktuell im Plangebiet nicht vor.

Es wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft, ob nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützte Vegetationsbestände vorliegen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Gartenbereich des Kinder- und Jugendhilfezentrums befindet sich eine Bronzeskulptur des Nürnberger Bildhauers Philipp Kittler (Guss um 1900). Diese ist als Baudenkmal im Bayerischen Denkmalatlas des Landesamts für Denkmalpflege verzeichnet ist (D-5-64-000-4834).

Der Kopfbau des ehemaligen städtischen Waisenhauses in der Reutersbrunnenstraße 34 wurde auf eine Denkmaleigenschaft hin geprüft, die Voraussetzungen für ein Einzelbaudenkmal nach Art. 1 BayDSchG wurden dabei nicht erfüllt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich die Baudenkmäler Johannisbrücke, die Feuerwache West, der jüdische Friedhof und Teilbereiche des Dürer-Gymnasiums.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Im Plangebiet sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen.

I.3.2.2.d. Wasserrecht / Hochwasserschutz

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz grenzt nördlich an das Plangebiet an. Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze der Rad-und Fußweg vom Lederersteg im Westen bis in die Nähe des östlich, in Höhe des Gebäudes Willstraße 31a, gelegenen Technikgebäudes bis zum Böschungsfuß überschwemmt.

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden

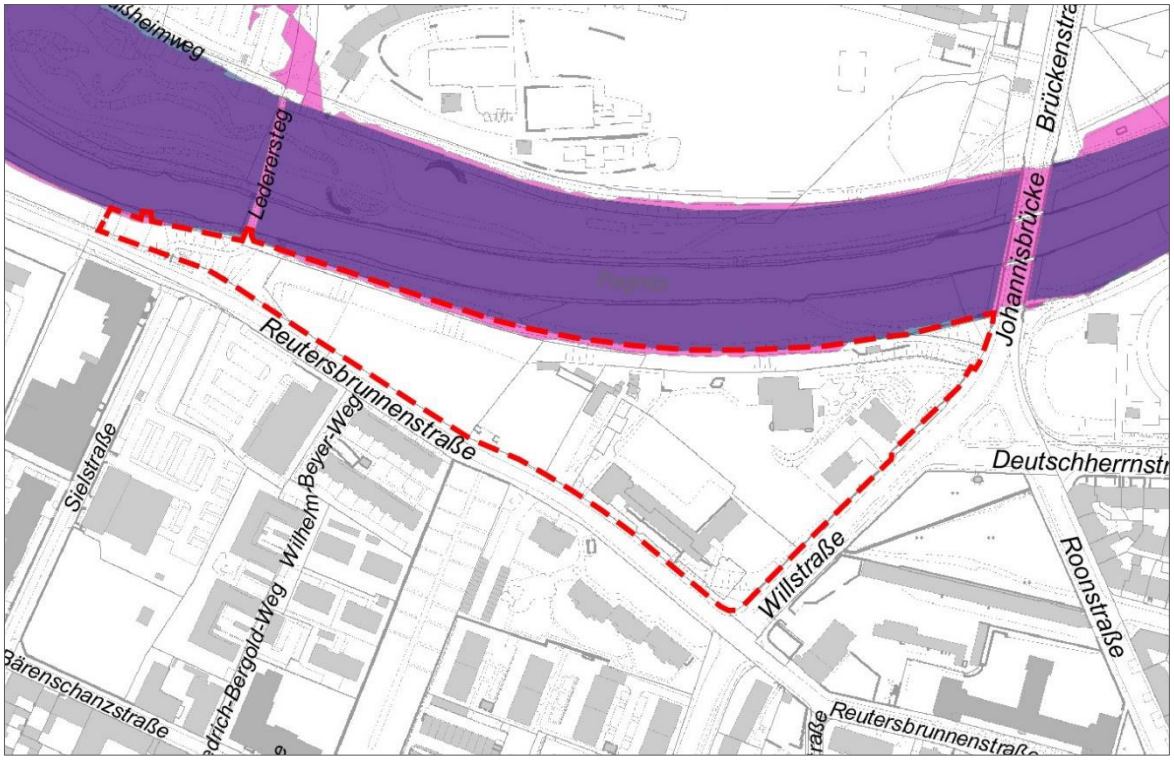


Abb. 5: Überschwemmungsgebiet der Pegnitz (lila hinterlegt), Überschwemmungsgebiet bei extremem Hochwasser (pink hinterlegt), Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Durch das Bauleitplanverfahren wird die infrastrukturelle Bedarfssituation nicht nennenswert verändert.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Große Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum. Dazu gehören die Flurstücke mit der Nr. 69, 69/1-8, 70, 70/3 und 70/4, sowie ein Teilbereich des Flurstücks 109/2 (alle Gmgk. Kleinweidenmühle).

Das Flurstück Nr. 70/2 (Gmgk. Kleinweidenmühle) befindet sich in Privateigentum.

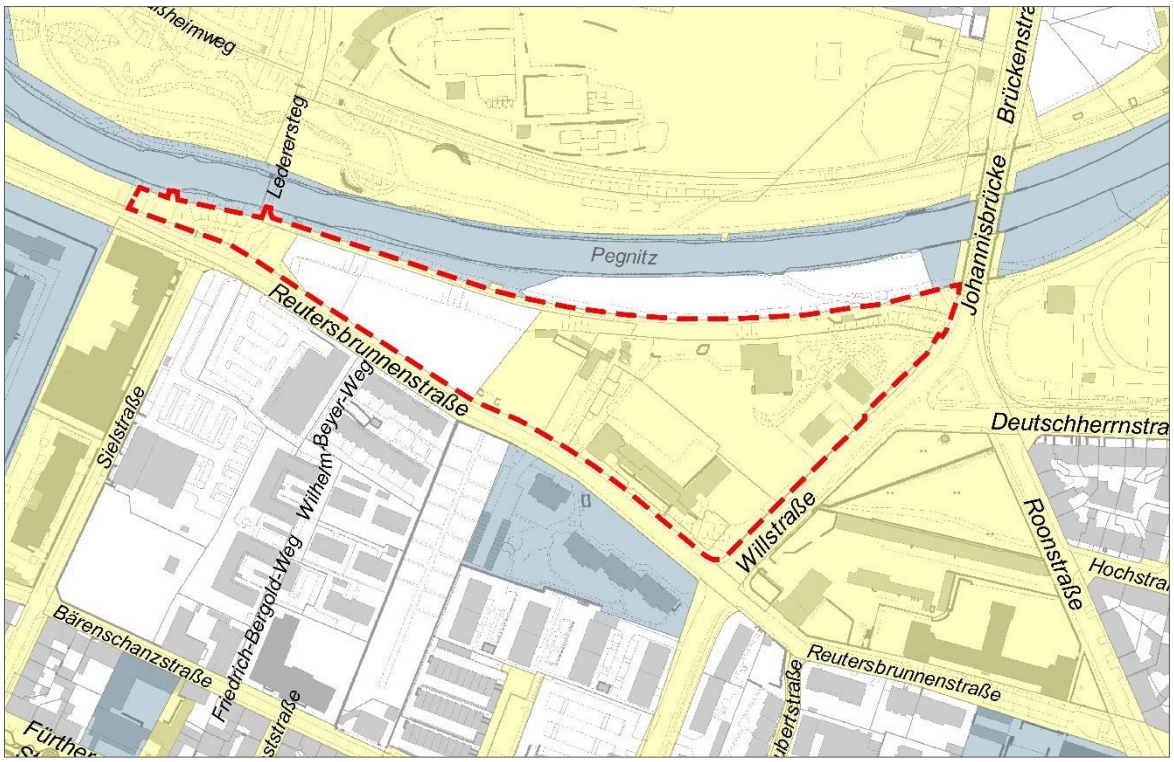


Abb. 6: Eigentumsverhältnisse, Eigentum Stadt Nürnberg gelb hinterlegt, Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4680 in Rot, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.3.3. Bodenordnung / Umlegung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

I.3.3.4. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss:

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg findet im Bebauungsplanverfahren Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ keine Anwendung, da im Plangebiet überwiegend Gemeinbedarfsflächen vorgesehen sind und somit keine wohnbauliche oder sonstige privatwirtschaftliche Baulandentwicklung erfolgt. Dementsprechend sind im Rahmen dieses Verfahrens weder Regelungen zur sozialgerechten Bodennutzung noch Grundstücksübertragungen aufgrund des Baulandbeschlusses zu klären.

Masterplan Freiraum:

Im Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg wird der Bereich des Plangebiets mit einer sehr starken Unterversorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen dargestellt. Das Defizit an öffentlichen Grünflächen beträgt im Planungsbereich 12 rund 38,7 ha.

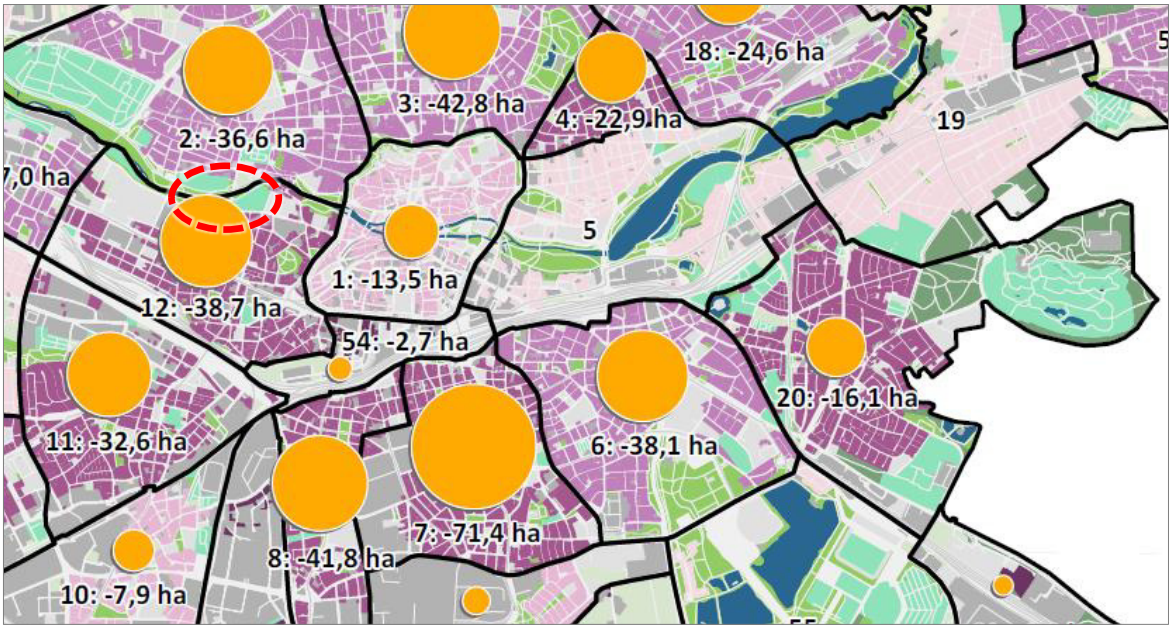


Abb. 7: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen), Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot, Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, Stand: Juli 2023, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg.

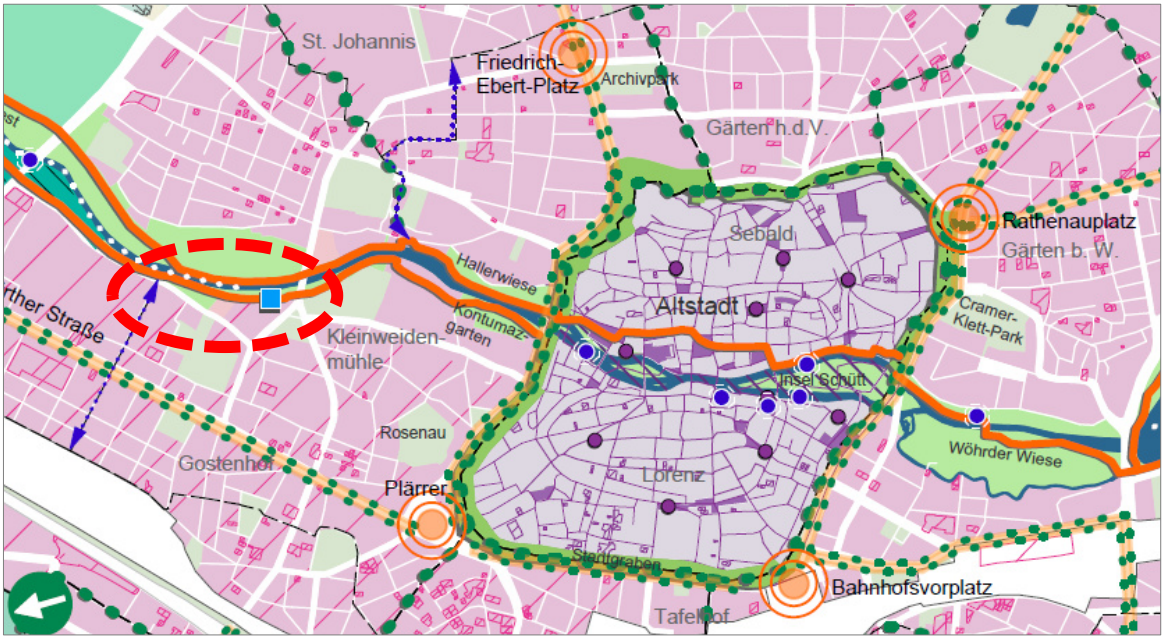


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des Masterplans Nürnberg (2014), Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg.

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept sieht im Bereich des Plangebiets, der sich in dem strategischen Handlungsraum „Erweiterte Innenstadt“ befindet, in Bezug auf die Grün- und Freiraumentwicklung die Leitidee „Freiräume qualifizieren und mehrfachnutzen“ vor.

Der Aktivierung von Freiraumpotenzialen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Grün- und Freiraumstrukturen sollen gesichert und

verbessert werden. So kann die kompakte Stadtstruktur durch Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen hitzeverträglicher entwickelt werden

Plankonzept „Grüne Finger“:

Im Plankonzept der „Grünen Finger“ liegt das Plangebiet direkt am regionalen Grünzug „Pegnitztal“, welcher als „Grüner Finger“ im Westen und Osten der Stadt dargestellt ist.

Das Konzept zeigt auf, wie den historisch gewachsenen, teilräumlichen Grünflächendefiziten in Nürnberg langfristig strukturiert und sinnvoll vernetzt begegnet werden kann. Grundidee des Plankonzeptes ist es, die dicht bebaute Stadt über "Grüne Finger" (Grünzüge und grüne Achsen) bestmöglich mit den umgebenden Landschaftsräumen zu verknüpfen.

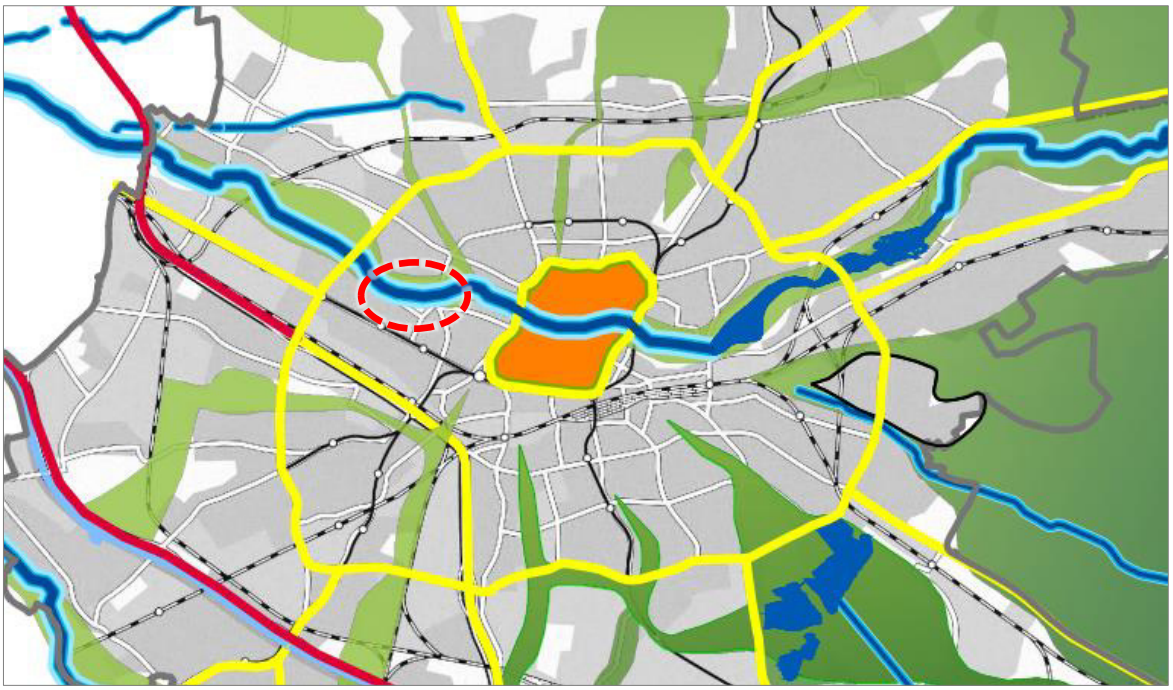


Abb. 9: Plankonzept der „Grünen Finger“ (2020), Kennzeichnung der Lage des Plangebiets in Rot, Kartengrundlage: © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse.

Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“:

Mit dem Beschluss des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 14.06.2023 bekräftigt die Stadt Nürnberg das Bekenntnis zu den Grenzen des aktuellen Flächennutzungsplans. Es sollen im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung getroffen werden.

Da im westlichen Bereich des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg eine Grünfläche dargestellt ist, soll im Rahmen des Bebauungsplans der Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ umgesetzt werden.

Dabei sollen insbesondere folgende Ziele des Beschlusses verfolgt werden:

- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen und Freiräumen
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald

- Keine Inanspruchnahme naturschutzrechtlich lokal bedeutsamer Flächen
- Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftleitbahnen, insbesondere solcher Gebiete, die der Kaltluftversorgung der Kernstadt dienen

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung:

Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.

Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass Klima-Baukästen in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können.

Stadtklimaanalyse 2024/2025: Operationalisierung der Maßnahmenempfehlungen aus der Planungshinweiskarte (PHK) im Kontext des Bauplanungsrechts

Stadtplanungsausschuss und Umweltausschuss haben in gemeinsamer Sitzung am 29.04.2026 beschlossen, die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse in formelle und informelle Planungen einfließen zu lassen, um den zu erwartenden klimatischen Veränderungen bzw. dem Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung begegnen zu können. Aus gutachterlicher Sicht wird der Sicherung von Flächen, die der Kalt- und Frischluftversorgung dienen, höchste Priorität beigemessen. Maßnahmenempfehlungen sind in der Planungshinweiskarte (PHK) dargestellt.

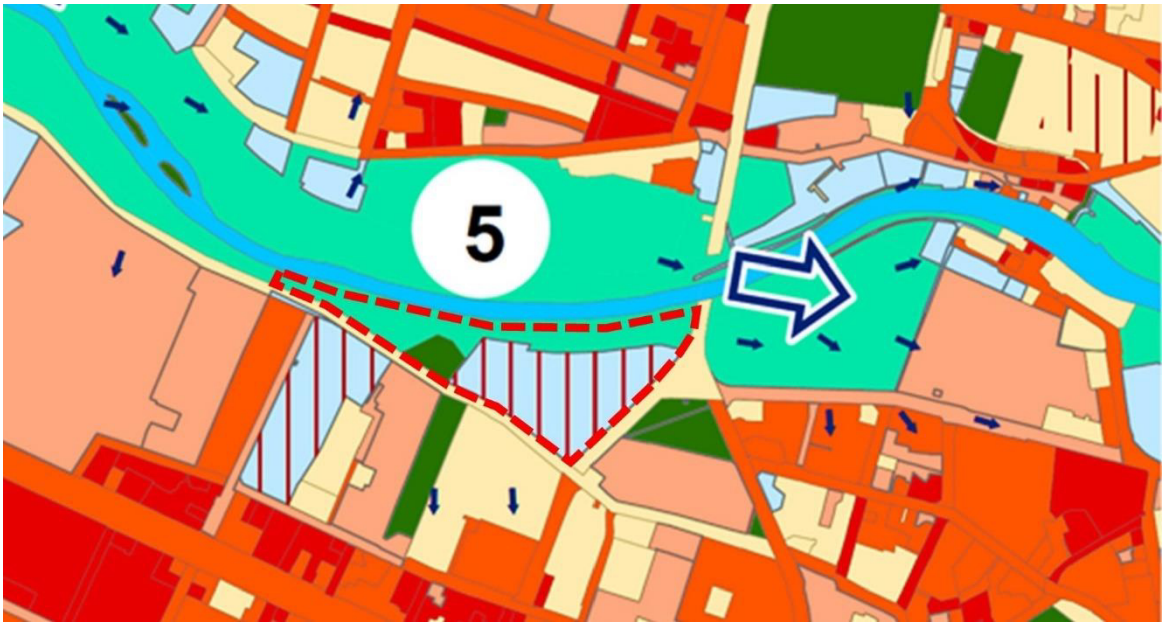


Abb. 102: Planungshinweiskarte (PHK), Quelle: Stadtklimaanalyse 2024/2025; © GEONET im Auftrag der Stadt Nürnberg, 2025

Teilbereiche im Norden und Westen des Plangebiets (mintgrün) sind Bestandteil der im Pegnitztal verlaufenden Kaltluftleitbahn Nr. 5, westliches Pegnitztal. Es handelt sich um Grünflächen. Südöstlich der Kaltluftleitbahn, deren Schutzbedarf die PHK sehr hoch einstuft, schließt die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsfläche an, die als städtebauliche Entwicklungsfläche in das Stadtklimagutachten 2024/2025 eingegangen und hinsichtlich der Handlungspriorität als klimatisch resilient (hellblau) eingestuft ist. Klimatisch resilient sind Flächen, die auch bei einem starken Klimawandel nicht zu einem Belastungsraum mit erhöhter Wärmebelastung werden. Gleichwohl besteht ein hoher Bedarf an Maßnahmen zur Hitzeminderung (rote Schraffur). Die bioklimatische Bewertung der im Westen angrenzenden Grün- und Freifläche (dunkelgrün) und ihr Schutzbedarf werden in der PHK als sehr hoch eingestuft. Der Bereich reagiert äußerst fragil auf Eingriffe.

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die bestehenden Freiraumqualitäten dauerhaft zu erhalten und zugleich die sozialen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Die Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebiets sowie die begrünten Böschungsbereiche entlang der Pegnitz sollen in ihrer Funktion als landschaftsprägende und ökologisch wertvolle Freiräume erhalten und gesichert werden. Insbesondere die private Grünfläche des Plangebiets soll dauerhaft von Bebauung freigehalten werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets liegt der Schwerpunkt auf der Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinbedarfsfläche. Die angestrebte Baustruktur schützt den Erhalt der Bestandsgebäude und ermöglicht die geplante Umstrukturierung und Erweiterung der sozialen Nutzungen und deren Freiflächen und Grünstrukturen. Gleichzeitig bleibt Spielraum für Anpassungen an der bestehenden Gebäudestruktur und eine mögliche Nachverdichtung, insbesondere im Bereich an der Willstraße.

Auf diese Weise werden sowohl die Freiraum- und Grünflächensicherung als auch die bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Einrichtungen städtebaulich und planungsrechtlich klar strukturiert.

Städtebauliche Kenndaten:

Folgende städtebaulichen Daten werden im weiteren Verfahren zugrunde gelegt:

Fläche für Gemeinbedarf (m²)	ca. 23.667 m²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage/naturnaher Bereich(m²)	ca. 5.117 m²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage(m²)	ca. 7.345 m²
Verkehrsfläche (m²)	ca. 1.892 m²
Gesamt:	**ca. 38.021 m²**

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Ziel der Grünordnung ist es, die bestehenden Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie den wertgebenden Baumbestand in seinem Zusammenhang zu sichern, weiterzuentwickeln und als Teil des Pegnitztales West zu vernetzen. Auf der nördlichen Fläche des Landschaftsschutzgebietes wird der Baumbestand durch den bestehenden Schutzstatus sowie auch durch die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sind keine Nutzungen oder Eingriffe möglich. Die private Grünfläche wird über die Zweckbestimmung „Grünanlage“ sowie auch als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert. Auf dieser Fläche ist der gemeinnützige Verein Wolfsherz aktiv, dessen Nutzungen dem nicht entgegenstehen.

Die Grünstrukturen des Plangebietes sind zu erhalten, da sie wertvolle Ökosystemleistungen (Klimaregulation, Biodiversität, Luftfilterung, Erholung, ästhetischer Wert von Landschaften) vorhalten und eine struktur- und artenreiche Landschaft darstellen. Die Gehölzstrukturen auf der privaten Grünfläche sind zu erhalten sowie auch die Gehölz- und Baumstrukturen, die auf der Gemeinbedarfsfläche vorliegen. Aktuell vorherrschende Synergieeffekte zur Nutzung der Flächen sollen weiterhin ermöglicht werden, sofern diese nicht die bestehenden Baumstrukturen mit ihren Funktionen beeinträchtigen.

Die in diesem Gebiet für die Stadt sehr wertvollen Grünverbindungen sollen erhalten werden, um weiterhin einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas für die umliegenden Viertel zu leisten. Biodiversitätsreiche, ökologisch und klimafunktional wirksame Flächen im gesamten Plangebiet sollen erhalten bleiben. Insbesondere der wertgebende Baumbestand soll gesichert werden, um die landschaftsbildprägende Charakteristik des Talraumes der Pegnitz mit ihren baumbestandenen Flanken zu erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen getroffen. Sie dienen der Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels, des Erhalts der Biodiversität, der Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Vorwiegend von Bedeutung ist der Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf den festgesetzten Grünflächen. Auf der Gemeinbedarfsfläche werden die erhaltenswerten Bäume und Sträucher planungsrechtlich gesichert. Dieser Schritt erfolgt im weiteren Planungsprozess.

I.4.2.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Die Realisierung der bereits genehmigten Planung ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Bereich der Gemeinbedarfsfläche verbunden. Hierfür ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt. Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu vermeiden. Umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im weiteren Planungsprozess ergänzt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind beispielsweise

- Bauausschluss während der Dämmerung und Nachtzeit
- Rückschnitt und Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht für Vögel und Fledermäuse
- Gehölzschutz
- keine Flächeninanspruchnahme außerhalb des Baufeldes

I.4.3. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß §§ 15-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe zu erwarten, diese müssen jedoch im weiteren Verlauf gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung spezifiziert werden. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entfallen dort, wo der Geltungsbereich vollständig im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht für bereits zulässige Vorhaben. Für den Innenbereich ist der Eingriff in den Baumbestand gemäß BaumSchVO abzubilden. Zu schützende Bäume gemäß BaumSchVO sind festzusetzen. Dies ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Ein Teil der genehmigten Planung wird auf Flächen realisiert, die dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind: Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgte nach § 35 BauGB. Im Außenbereich ist der Eingriff-Ausgleich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu bilanzieren. Für den Außenbereichsabschnitt der Baufläche liegt der Baumbestandsplan vor sowie die Biotopkartierung gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans. Der Eingriff wurde auf Vorhabensebene abgehandelt und wird entsprechend ausgeglichen.

Für das Vorhaben ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden. Im Außenbereich der Fläche für den Gemeinbedarf geht aus der Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen der Maßnahmen sowie der quantitativen Bilanzierung hervor, dass der geplante Eingriff nicht vollständig vor Ort kompensiert werden kann. Durch Ökopunkte der Stadt Nürnberg wird der verbleibende Bedarf ausgeglichen. Der Ausgleich über das Ökokonto findet ergänzend zum Ausgleich in der Außenbereichsfläche in der Gemarkung Reichelsdorf statt.

Für die Rodung des im Außenbereich vorhandenen Gehölzbestandes wurde 22 notwendige Ersatzpflanzungen prognostiziert, die um weitere 27 Neupflanzungen ergänzt werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen werden im weiteren Verlauf der Planung nähergehend erläutert. Zur Vermeidung dienen u .a. Festsetzungen und Hinweise zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT

Die verkehrliche Erschließung wird nicht verändert.

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSER-MANAGEMENT

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gesundheit.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4680 wird die vorhandene Freiraumqualität gesichert. Der Grünzug entlang der Pegnitz trägt durch die Kaltluftschneise zum Schutz vor Überhitzung in der Stadt bei und damit auch zu dem Aspekt Gesundheit in der gendergerechten Planung.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4690 „Reutersbrunnenstraße“ wird entsprechend des Planungskonzepts eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird so gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg entwickelt. Damit wird dauerhaft die Grenze zwischen bebaubaren zu nicht bebaubaren Flächen festgelegt. Die angrenzende, private Grünfläche, welche im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Betreutes Spielen“ dargestellt ist und dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Grünanlage“ festgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung sieht somit keine Änderung gegenüber dem Bestand und der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB sowie § 35 BauGB vor. Einschränkungen durch Ausschlüsse von Nutzungen sind daher auch nicht vorgesehen.

Im weiteren Verfahren werden in den textlichen Festsetzungen die zulässigen Nutzungen detailliert benannt.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 geregelt.

Die GRZ von 0,6 entspricht den Orientierungswerten eines Mischgebiets gem. § 5 BauNVO. Mit der Festsetzung wird berücksichtigt, dass die Nutzung als Kinder- und Jugendhilfezentrum auch große Freiflächenangebote (Bolzplatz, Spielplatz etc.) beinhaltet, die bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind.

Mit einer GRZ von 0,6 ergibt sich für die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Obergrenze der Versiegelung von 0,8.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Weiterentwicklung der sozialen Einrichtungen auf dem Grundstück prinzipiell ermöglicht, unter Berücksichtigung, dass mindestens 20 % des Grundstücks unversiegelt bleiben. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche weiteren Festsetzungen zu treffen sind, um eine Verschlechterung des stadtklimatischen Status quos (s. Kap. II.2.7) entgegenzuwirken bzw. diese zu vermeiden.

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Die angestrebte, überbaubare Grundstücksfläche sichert den Erhalt der Bestandsgebäude und ermöglicht weiterhin Veränderungen und Ergänzungen an der jetzigen Gebäudestruktur.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg. Es gilt eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H.

I.5.5. NEBENANLAGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.6. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Planungskonzept sieht keine Änderungen der Verkehrsflächen vor. Die bestehenden Verkehrsflächen, wie der Fußgängerbereich im Norden des Plangebiets, werden durch die Festsetzungen gesichert

I.5.8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.5.9. GRÜNORDNUNG NOCH IN ABSTIMMUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.11. ARTENSCHUTZ

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.5.12. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des im Kapitel I.4.2 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist entsprechend des anvisierten Zwecks mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.

I.5.13. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der ökologischen und bioklimatischen Funktionen werden die baumüberstandenen Bereiche als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

I.5.14. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.14.1. Maßnahmen für den Denkmalschutz

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Baudenkmälern oder von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern ist denkmalrechtlich erlaubnispflichtig, wenn diese sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirkt. Es gelten die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

II. UMWELTBERICHT (STAND: 1. ENTWURF)

II.1. EINLEITUNG

Das Bebauungsplan (B-Plan) -Verfahren Nr. 4680 wurde am 08.10.2025 im Stadtplanungsausschuss (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des BP-Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen . Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) erstellt und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der sozialen Nutzungen im Plangebiet als auch der zusammenhängenden Grün- und Freiflächen mit dem stadtbildprägenden Baumbestand. Aufgrund der Lage des Plangebiets an bzw. in der Kaltluftleitbahn „Pegnitztal West“ soll ein ausreichender Luftaustausch in das Plangebiet und darüber hinaus gesichert werden, um klimatische Belastungen für die Bevölkerung zu minimieren.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Kap. I.2 der Begründung.

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG), Art 6 Nr. 3

Das Land Bayern strebt an, bis spätestens zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch durch Umwandlung von Freiraumflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf die Richtgröße von 5 ha pro Tag zu begrenzen.

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan der Region Nürnberg (7)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (Teilfortschreibung vom 01.06.2023), sind für die vorliegende Planung von Relevanz bzw. zu beachten:

> 1.3.2 (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

> 3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Planung hingewirkt werden.

> 7.1.4 (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Gemäß Regionalplan (RP) der Region Nürnberg (7) sollen „die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe gesichert werden“ (Textteil Regionalplan Kap. 1.6.).

> Die Karte 3 „Landschaft und Erholung“ stellt im Gebiet der Stadt Nürnberg u. a. das Pegnitztal – mit Ausnahme der Altstadt – als regionalen Grünzug (RG2) zeichnerisch verbindlich dar.

> 7.1.3.2 (Z) Dem regionalen Grünzug RG2 sind die Funktionen E – Erholungsvorsorge, K – Verbesserung des Bioklimas und S – Gliederung der Siedlungsräume zugewiesen.

> 7.1.3.5 (Z) Bestehende Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

– Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 25.09.2025) der Stadt Nürnberg stellt im Geltungsbereich des B-Plans Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ und Grünflächen dar. Die Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Pegnitztal West“. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) verläuft eine Punktlinie, die eine übergeordnete Freiraumverbindung kennzeichnet. Im Südwesten, zwischen Gemeinbedarfsfläche und LSG, schließt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Betreutes Spielen“ an. Im Norden, außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets, grenzt das amtliche Überschwemmungsgebiet für die Pegnitz an.

– Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:

Für einen Teilbereich des Plangebiets gilt der B-Plan 3401, ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Er setzt für das Gebäude Reutersbrunnenstraße 34 Baugrenzen und vier Wohnschichten fest.

– Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern:

Das Landschaftsschutzgebiet „Pegnitztal West“ ragt entlang des nördlichen Rands in das Plangebiet hinein. Es umfasst im Plangebiet den parallel zur Pegnitz verlaufenden Fuß- und Radweg und den gesamten Böschungsbereich von der Willstraße bis zur Sielstraße.

– Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:

Das Vorkommen geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG ist bislang nicht bekannt.

– FFH- und/oder SPA-Gebiete[1]:

FFH- und oder SPA-Gebiete sind keine im Plangebiet vorhanden.

– Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg[2]

Biotop-hauptnr.	Biotopteil-flächennr.	Beschreibung
1244	1244-002	Spitz-Ahorn (Stammdurchmesser 100 cm) auf eingezäuntem Spielplatz
	1244-003	Baumgruppe aus 4 Winterlinden und 1 Spitz-Ahorn (schlechter Zustand) auf dem Gelände des Kinderhorts, Stammdurchmesser 50-80 cm, Versiegelungsgrad 0-50%
1245		Das südliche Pegnitzufer ist hier auf der ganzen Länge befestigt. Im zentralen Bereich wurde die ganze Böschung zwischen Straße und Fluss kartiert. Der Übergang zwischen Ufergehölzsaum und "Feldgehölz" auf der Böschung ist fließend. Im Westen liegt zwischen der Terrassenböschung und dem Ufergehölz eine ebene Fläche mit Sportanlagen (bis auf kurze Hecken nicht erfasst). Im Osten liegt zwischen dem Ufergehölzsaum und der steilen Böschung ein Fußweg, dessen Randbereiche abschnittweise gehölzfrei sind (Sonstige Flächenanteile). Nördlich des Weges auch Feldgehölz-Anteile. Die Ufergehölze setzen sich aus Erlen, Weiden, Spitz-Ahorn und anderen Arten zusammen. In den anderen Gehölzen dominiert meist Spitz-Ahorn. Weitere häufige Arten sind Pappeln, Feld-Ahorn und Holunder. Abschnittweise auch viele Ziersträucher. Viele alte Bäume mit Stammdurchmesser zwischen 30 und 60 cm. Meist nur wenig Unterwuchs Schutz nach Art 13e BayNatSchG

– Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg[3]

ABSP-Fläche Nr.	Bewertung	Beschreibung
598	Lokal bedeutsam	Komplexbiotop trocken
332	Regional bedeutsam	Baumreihe

[1] Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)
[2] Die graphische Darstellung der ABSP-Kartierung wird zum Entwurf ergänzt.
[3] Die graphische Darstellung der ABSP-Kartierung wird zum Entwurf ergänzt.

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4680 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich, erfolgt auch eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

II.2.1. FLÄCHE[4]

Ausgangssituation

Unter dem Kriterium Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff, d.h. Flächenverbrauch stärker im Vordergrund als der qualitative, z.B. die Eigenschaft als Lebengrundlage, der schwerpunktmäßig unter dem Aspekt Boden (s.u.) zu beurteilen ist.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,8 ha und liegt zentral im Nürnberger Stadtgebiet zwischen Maximilianstraße im Westen und Altstadt im Osten, im Distrikt Bärenschanze. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 69, 69/1-7, 70, 70/2-4, und teilweise das Flurstück 109/2, alle Gemarkung (GmKg.) Kleinweidenmühle. Mit Ausnahme des Flurstücks 70/2 befinden sich alle Flurstücke in öffentlichem Eigentum.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine dreieckige Grundform, die Lage an der Pegnitzaue und eine ca. 11 m tiefe Böschung, die bandartig parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze und einem Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung verläuft und 8 m Höhenunterschied im Plangebiet aufnimmt. Im westlichen Bereich, etwa zwischen Lederersteg und Sielstraße, erstreckt sich die Böschung aufgrund der Verjüngung des Plangebiets auf 14 m, über den gesamten Planungsraum, sodass der Fuß- und Radweg weiter zur Sielstraße geführt werden kann. Der Fuß- und Radweg (Flurstück 70/4) als auch die Böschung (Flurstücke 70 und der nördliche Teil der Flurstücke 70/2-3) liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pegnitztal West“.

Die südwestlich gelegenen Flurstücke 70/2 und 70/3 sind unbebaut. Das Flurstück 70/2 wird als Gemeinschaftsgarten und naturnahes, inklusives Stadtteil- und Begegnungszentrum mit Spielflächen für Kinder genutzt. Aufgestellt sind fliegende Bauten wie Bauwagen und Komposttoiletten. Das östlich angrenzende Flurstück 70/3 wurde gartenbaulich genutzt. Gewächshaus und Nebengebäude sollen abgerissen werden.

Die Flurstücke 69 und 69/1-7 nehmen mehr als die Hälfte des Plangebiets ein. Der Bereich weist insgesamt 4 Gebäude auf, die sozialen Zwecken dienen: Elterntraining (Willstraße 31), Hort (Willstraße 31a), Kindergarten und Hort (Willstraße 40), Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ) sowie Kinder- und Jugendnotdienst (KJND, beide Reutersbrunnenstraße

[4] vgl. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.1 Schutzgut Fläche; Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S. 158 ff.

34). Prägend für den gesamten Bereich sind Grün- und Freiflächen mit Spielgeräten und einem Multifunktionsspielfeld sowie Bäume und Gehölze. Kfz-Stellplätze sind den Gebäuden zugeordnet. Der Bereich wird, mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 69 im Westen, aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet, das übrige Plangebiet dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Entsprechend der Methodik des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) ist das Plangebiet insgesamt, d.h. zu 100 % als Siedlungsfläche einzustufen. Davon sind 51 % als Fläche besonderer funktionaler Prägung klassifiziert und zu ca. 49 % als Fläche für Sport, Freizeit und Erholung. Die Wertigkeit des Schutzguts Fläche ist als gering zu bewerten.

Auswirkungen / Prognose

ALKIS-TN Kategorie	Nutzung	Flächengröße in m²	
		Bestand	Planung
Siedlungsfläche	Baufläche	ca. 19.491 (51 %)	ca. 23.648 (62 %)
Siedlungsfläche	Grünfläche	ca. 18.577(49 %)	ca. 14.420 (38 %)
Freiraum		0	0

Tab 1: Flächenbilanz gem. ALKIS-TN

Durch die Planung wird eine Fläche von 4.157 m², die vorher für Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung stand, als Fläche besonderer funktionaler Prägung in Anspruch genommen.

Es erfolgt keine Umwandlung von Freiraumfläche, z. B. landwirtschaftliche Fläche oder Waldfläche, in Siedlungsfläche. Die Auswirkungen sind **nicht erheblich nachteilig.**

II.2.2. BODEN / WASSER

Ausgangssituation

Der geologische Untergrund ist überwiegend von Flussschotter aus dem Mittel- bis Oberpleistozän geprägt. Die Gesteinsbeschreibung der Geologischen Einheit ist Kies (wechselnd sandig, steinig). Im nördlichen Bereich des Gebiets wird der geologische Untergrund von Talfüllungen sowie im westlichen Bereich sehr kleinflächig entlang der Reutersbrunnenstraße aus Blasensandstein i.e.S. aus dem Mittleren Keuper gebildet.

Der östliche Teil des Plangebiets der durch städtische soziale Einrichtungen geprägt ist, weist einen mittleren Versiegelungsgrad auf (31 %-70 %). Die Böden haben somit eingeschränkt intakte Bodenfunktionen. Dagegen sind die Böden im nordwestlichen Teilbereich nahezu unversiegelt, wodurch mit weitgehend intakten Bodenfunktionen zu rechnen ist.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind im Untergrund des Grundstücks nahezu flächendeckend künstliche Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen ca. 3 m und

10 m vorhanden. Es handelt sich hierbei um historische Hangschüttungen zur sukzessiven Verlagerung der Böschungskante der Pegnitzterrasse nach Norden. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus schluffig-tonigen Sanden und Kiesen mit mineralischen Fremdbestandteilen wie Bauschutt, Ziegelbruch und Betonresten. Darüber hinaus wurden anthropogene Beimengungen, insbesondere Kohle, Schlacke, Glas, Keramik und Metall festgestellt.

Im Rahmen der orientierenden Erkundungen aus dem Jahr 2023 wurden innerhalb der Auffüllungen erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Betroffen sind insbesondere polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Halb- und Schwermetalle im Feststoff. Für die Parameter PAK und Antimon wurden zudem erhöhte Löslichkeiten nachgewiesen.

Zur weiteren Untersuchung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser wurden ergänzend vier Grundwassermessstellen errichtet und beprobt. Darüber hinaus wurde an der zentral gelegenen Messstelle ein dreitägiger Pumpversuch durchgeführt.

Die Ergebnisse der Detailerkundung zeigen, dass im Grundwasser keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt wurden.

Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnisse lässt sich daher aus den schadstoffbelasteten Auffüllungen keine relevante Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ableiten.

Bedingt durch die künstlichen Aufschüttungen steigt der Flurabstand bei mittlerem Grundwasserstand mit zunehmender Distanz zur Pegnitz von 5 m auf über 10 m (Grundwasserbericht 2023, interpolierte Flurabstandskarte). Die Versickerungseignung im Plangebiet wird aufgrund des großen Flurabstands und des Lockersedimentvorkommens durch Aufschüttungen insgesamt als gut eingestuft. Die tatsächliche Eignung ist bei Bedarf durch konkrete Erkundungsmaßnahmen (Versickerungsversuche) zu prüfen.

Das Stadtgebiet Nürnberg ist im Hinblick auf Kriegsaltlasten (Kampfmittel) prinzipiell als Belastungsgebiet einzustufen. Für ein ca. 1,6 ha großes Areal (Flurstücke 69/1-7) wurde zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung eine Luftbildauswertung durchgeführt. Danach ist im untersuchten Bereich mit Bombenblindgängern und blindgegangenen Geschützgranaten zu rechnen. [5] Es werden weitere Erkundungsmaßnahmen durch geeignete Fachfirma durchgeführt und deren Ergebnisse bis zum Entwurf ergänzt. Allgemeine Hinweise zu Kampfmitteln sind der Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 zu entnehmen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pegnitz. Ein etwa 3,5 m breiter Streifen zwischen Lederersteg im Westen und dem Technikgebäude (Willstraße 35) im Osten wird im Plangebiet bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) bis zum Böschungsfuß überschwemmt.

Die nördlich an das Plangebiet grenzende Pegnitz gehört gem. EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum Flusswasserkörper 2_F037 „Pegnitz von Nürnberg-Kettensteg bis

[5] Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH; Kampfmittelvorerkundung, im Auftrag der Stadt Nürnberg, 05.04.2022

Zusammenfluss mit Rednitz“ in der Flussgebietseinheit Rhein. In diesem Abschnitt befinden sich keine Wasserschutzgebiete zur Trinkwassergewinnung. Der ökologische Zustand des Flusswasserkörpers 2_F037 ist aktuell als unbefriedigend (Z4) eingestuft. Der chemische Zustand ist aktuell als schlecht bewertet. Bei der Betrachtung ohne ubiquitäre Stoffe und ohne Quecksilber erreicht dieser Pegnitzabschnitt einen guten chemischen Zustand.

Das Plangebiet befindet sich nach EG-WRRL im Umgriff des Grundwasserkörpers 2_G083 „Quartär-Nürnberg“. Es befindet sich darin ein Wasserschutzgebiet zur Trinkwasserversorgung ca. 7 km oberstromig des Planungsvorhabens. Der Grundwasserkörper befindet sich in einem guten chemischen Zustand. Bei den Schadstoffbelastungen mit Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffen (Tri- und Tetrachlorethen) liegen anthropogen verursachte Überschreitungen vor. Bei der Wasserbilanzierung wird der Anteil der Entnahme an der Grundwasserneubildung mit 30% angegeben. Der Grundwasserkörper ist in einem guten mengenmäßigen Zustand.

Die Wertigkeit der Schutzgüter Boden und Wasser ist im westlichen Teil des Plangebiets als hoch im übrigen Teil als mittel einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets werden die Grünflächen gesichert, es erfolgen keine baulichen Eingriffe, sodass in diesen Bereichen auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine großflächige Baufläche für Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies stellt eine Flächeninanspruchnahme dar und bedeutet potenziell einen im Vergleich zum aktuellen Bestand erheblichen Anstieg der Überbauung und damit Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung und die weitreichende Bodenverdichtung werden die ökologischen Bodenfunktionen, v.a. die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, insbesondere die Wasserspeicherkapazität in den betroffenen Teilbereichen wesentlich eingeschränkt.

Die Neuversiegelung hat zur Folge, dass anfallendes Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen wird. Gemäß § 55 WHG ist das Niederschlagswasser ortsnah zu bewirtschaften. Hierzu ist ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen, das Maßnahmen zur Versickerung und/ oder die Ableitung in ein Oberflächengewässer vorsehen soll. Hierdurch können diese Auswirkungen minimiert werden. Falls das Niederschlagswasser in die Pegnitz eingeleitet oder in Retentionsflächen versickert werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Flusswasserkörper 2_F037 „Pegnitz von Nürnberg-Kettensteg bis Zusammenfluss mit Rednitz“ sowie den Grundwasserkörper 2_G083 „Quartär-Nürnberg“ und deren Maßnahmenprogramme 2022 bis 2027 für die Gewässerbewirtschaftung nach WRRL (Stand 2021) erwartet.

Bei Baukörpern, die ins Grundwasser eingreifen, ist gutachterlich zu bewerten, ob Auswirkungen auf das Grundwasser sowie auf benachbarte Bebauungen auftreten können.

Eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ist noch nicht möglich und wird auf Basis der ausstehenden Konzepte/Bewertungen im Verfahren ergänzt.

II.2.3. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

II.2.3.1. Pflanzen

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist insgesamt von starker Durchgrünung geprägt. Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen ist keine bauliche Entwicklung vorgesehen. Der Baumbestand auf diesen Flächen wird deswegen nicht im Detail erhoben, es erfolgt vielmehr im weiteren Verfahren eine summarische Bewertung des Gesamtbestandes.[6]

Für die Flurstücke 70/3, 69/1-7, alle Gmkg. Kleinweidenmühle und einen Streifen des Flurstücks 69, der sich zwischen 70/3 und 69/1, 69/3-5 befindet, liegt ein Baumbestandsplan mit Hinweisen zu Schutzmaßnahmen, Stand 29.09.2025, vor. Zusätzlich ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 19.01.2026, vorhanden, der die Flurstücke 69/6, 69/7, 70/3, 70/4, 70/5 und 72/7, alle Gmkg. Kleinweidenmühle umfasst.

Für das Flurstück 69, Gmkg. Kleinweidenmühle, nördlich des Flurstücks 69/1 liegen derzeit noch keine Informationen zum Baumbestand vor, sodass ein qualifizierter Baumbestandsplan erstellt wird. Zusätzlich wird eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNTK) erarbeitet.

Auf Basis der noch ausstehenden Untersuchungsergebnisse (qualifizierter Baumbestandsplan, BNTK) und im Abgleich mit den bereits vorhandenen Erkenntnissen werden im weiteren Verfahren Ausführungen zur Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Pflanze ergänzt.

Auswirkungen / Prognose

Eine Darstellung und Bewertung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen wird bis zum Entwurf ergänzt.

II.2.3.2. Tiere

Ausgangssituation

Analog zum Schutzgut Pflanzen wird für Flächen, für die keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen.[7] Für den südlichen Bereich des Plangebiets, der die Flurstücke 69/1-7, 70/3 und einen Streifen des

[6] Dies betrifft das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West und die private Grünfläche im Westen und umfasst die Flurstücke 70, 70/2, 70/4 und 109/2 vollständig sowie 70/3 zu einem geringen Teil im Norden.

[7] Dies betrifft das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West und die private Grünfläche im Westen und umfasst die Flurstücke 70, 70/2, 70/4 und 109/2 vollständig sowie 70/3 zu einem geringen Teil im Norden.

Flurstücks 69 umfasst, liegen eine Relevanzprüfung vom 10.05.2022 und eine saP mit Stand 30.04.2024 vor.

Die Ergebnisse werden bis zum Entwurf im Umweltbericht ergänzt.

Auswirkungen / Prognose
Eine Darstellung und Bewertung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen wird zum Entwurf ergänzt.

Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. II.2.3.1 / 2.3.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (s. Kap. II.2.4), gegeben. Die Auswirkungen der Planung werden bis zum Entwurf ergänzt.

II.2.4. LANDSCHAFT

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist geprägt von starker Durchgrünung und ist Bestandteil des regionalen Grünzugs RG 2 (s. Kap. II.1.2), der auch das LSG Pegnitztal West umfasst. Der durch wertgebende Bäume geprägte Gehölzbestände ist dicht und schafft eine grüne Kante entlang der Pegnitz. Der Naturraum entlang der Pegnitz ist durch die ca. 8 m hohe Böschung im Gebiet, die durch Schuttablagerungen in der Nachkriegszeit entstanden ist (s. Kap. II.2.2), klar vom intensiv genutzten Bereich im Süden getrennt. Die angrenzenden Straßenräume der Reutersbrunnenstraße und der Willstraße werden vorrangig durch hohe und vielzählige Baumbestände geprägt, die den Gebäudebestand und die Spiel- und Sportflächen im Plangebiet eher abschirmen und die wertvolle Landschaftscharakteristik ausmachen. Gleichzeitig wird aber auch Einblick in das Plangebiet gewährt. Insgesamt sind die Straßenräume offen, abwechslungsreich und grün gestaltet.

Eine Beurteilung der Wertigkeit des Plangebietes für das Landschaftsbild wird auf Basis der noch ausstehenden Ergebnisse der Baumbestandskartierung bis zum Entwurf ergänzt.

Auswirkungen / Prognose
Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen werden bis zum Entwurf ergänzt.

II.2.5. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.5.1. Erholung

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist im Norden Bestandteil des LSG „Pegnitztal West“ und wird mit einem das Pegnitzufer begleitenden öffentlichen Fuß- und Radweg erschlossen. Damit ist es über den Lederersteg an das nördliche Pegnitzufer angebunden und es besteht eine Verbindung in Richtung Osten zum Kontumazgarten bzw. der Altstadt. In Richtung Westen endet der Weg bei der Sielstraße. Zwischen Lederersteg und Sielstraße steigt der Fuß- und

Radweg steil an und ist für gehbehinderte Personen kaum nutzbar. Auf der privaten Fläche im Westen befindet sich zzt. ein naturnah gestalteter Gemeinschaftsgarten als offener Begegnungsraum für Kinder und Jugendliche. Der östliche Teil wird durch verschiedene kommunale Einrichtungen für Kinder und Jugendliche geprägt, die nicht öffentlich zugänglich sind. Für die betreuten Kinder und Jugendliche bieten diese Flächen/Einrichtungen einen geschützten Raum mit wertvollen Erholungs- und Nutzungsfunktionen. Das Multifunktionsspielfeld wird von mehreren öffentlichen Einrichtungen im Plangebiet genutzt.

Insgesamt weist das Plangebiet eine starke erholungsrelevante Struktur für die Nutzenden auf und bietet in Anbetracht der großflächigen Integration in und Angrenzung an die Landschaft der Pegnitztalaue ein hohes Potential für Erholungsaktivitäten. Besonders das Landschaftsschutzgebiet ist hervorzuheben, das einen guten Ausgleich schafft zum Straßenverkehr der Will- und der Reutersbrunnenstraße, sowie öffentlich genutzt wird, sodass die Wertigkeit des Schutzguts Erholung als hoch eingestuft wird.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die südlich angrenzende Wohnbebauung wie auch die nördlich gelegenen Kindergarten- und Horteinrichtungen im Plangebiet werden während der Abbruch- und Neubauphase auf dem Areal des KJND und des KJHZ durch Lärm, Staub etc. beeinträchtigt. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionswerte und der zeitlichen Einschränkungen werden eingehalten (AVV Bau-lärm), sodass keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete zu befürchten ist. Für den nördlich angrenzenden Bereich des Landschaftsschutzgebiets im Plangebiet und darüber hinaus sind nur geringe Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten. Dies gilt für den Fuß- und Radweg im Plangebiet, der hauptsächlich als Wegeverbindung genutzt wird und keine Aufenthaltsbereiche aufweist, sowie die Erholungsflächen am nördlichen Ufer der Pegnitzaue, die zwischen ca. 80 und 140 m entfernt sind. Sofern der Fuß- und Radweg barrierearm ausgestaltet werden sollte, ist das mit Eingriffen in den Baumbestand und das Landschaftsschutzgebiet verbunden und die Wegeverbindung wäre dann zeitweise unterbrochen. Durch die Baumaßnahme im südlichen Bereich des Plangebiets wird das Multifunktionsfeld möglicherweise während der Bauphase vorübergehend nicht zur Verfügung stehen, da es als Standort für Büro- oder Wohncontainer o.ä. genutzt wird.

Zu erwarten ist, dass im südlichen Bereich mittel- bis langfristig keine zusätzlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Für den nördlichen Bereich liegen aktuell keine Erkenntnisse vor, ob und in welchem Umfang Erweiterungs- oder Umbaubedarf besteht. Dies wird im weiteren Verfahren recherchiert und ergänzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bereich des Landschaftsschutzgebiets sollen der Gehölzbestand als auch der Fuß- und Radweg grundsätzlich erhalten bleiben. Ebenso soll auf der westlichen Fläche, einer privaten Grünfläche, der Gehölzbestand weitgehend erhalten werden. Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan soll diese Fläche für betreutes Spielen genutzt werden.

In der Gemeinbedarfsfläche sind bereits mehrere öffentliche Kinder- und Jugendeinrichtungen angesiedelt. Im südlichen Bereich sind ihnen sind gemäß Freiflächengestaltungsplan mit Gehölzen bepflanzte Freiflächen zugeordnet und altersgerecht mit Ruhezonen und Aktivbereichen gestaltet. Das Multifunktionsspielfeld bleibt grundsätzlich erhalten. Da unterschiedliches Klientel aufeinandertrifft, werden bzw. bleiben die einzelnen Einrichtungen baulich getrennt, um eine harmonische und schutzgebende Situation für alle zu schaffen. Insbesondere die traumatisierten Kinder und Jugendlichen des Kinder- und Jugendnotdienstes (KJND) sind untereinander, aber auch von anderen Bewohnerinnen und Bewohner abzugrenzen, um ein sicheres Umfeld zu schaffen.

Eine abschließende Bewertung der baulichen und betriebsbedingten Auswirkungen ist wegen der fehlenden Informationen zum nördlichen Bereich noch nicht möglich.

II.2.5.2. Lärm

- Verkehrslärm

Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Willstraße. Diese ist eine Hauptverkehrsstraße und verursacht laut Lärmkarte 2022 an den Bestandsgebäuden mit den Hausnummern 31 (Elterntraining) und 31a (Hort) Immissionspegel von 65 dB im Tagesmittel und 55 dB nachts. Diese liegen über den für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 und über den in der Rechtsprechung als Zumutbarkeitsschwelle angesehenen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Reutersbrunnenstraße, die weniger befahren und deshalb auch nicht in der Lärmkartierung 2022 berücksichtigt ist. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 können hier trotzdem nicht ausgeschlossen werden.

Aktuell ist im Plangebiet Wohnnutzung vorhanden und soll auch in Zukunft vorhanden sein.

- Gewerbelärm

Informationen zur gewerblichen Lärmsituation sowie zum Sport- und Freizeitlärm werden zum Entwurf ergänzt.

Auswirkungen / Prognose

Eine abschließende Bewertung der baulichen und betriebsbedingten Auswirkungen ist wegen fehlender Informationen noch nicht möglich.

II.2.5.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

<u>Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG</u>

In relevanter Nähe des Planungsgebiets befinden sich keine Störfallbetriebe. Belange der Störfallvorsorge sind für das Vorhaben nicht relevant.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18[8]) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[9] vom 28.09.2017 ist eine bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebiets hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen nicht gegeben.

II.2.5.4. elektromagnetische Felder (EMF)

Nach derzeitigem Stand und Auswertung der EMF-Karte der Bundesnetzagentur befinden sich in der näheren Umgebung des zu betrachtenden Gebiets aktuell keine Mobilfunkstandorte mit einer relevanten Lagebeziehung zu dem Vorhaben. Es ist jedoch zu erwarten, dass bei einer Nachverdichtung bzw. dem weiteren Ausbau von Mobilfunknetzen in funktechnisch minderversorgten Stadtbereichen neue Sendestandorte an das Plangebiet näher heranrücken werden. Das benachbarte, umgebungsbezogen exponierte Hochhaus Reutersbrunnenstraße 47 wäre grundsätzlich ein potenzieller Standort. Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte gemäß 26. BImSchV erfolgt obligatorisch durch die Vorlage einer Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur.

II.2.6. LUFT

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird von Reutersbrunnenstraße, Willstraße und Pegnitztal begrenzt und zeichnet sich durch einen relativ hohen Anteil an Grünflächen und Baumbeständen. Die angrenzenden Straßen weisen mit < 13.000 Kfz/24 h eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung auf. Die Lage am Pegnitztal, einer Kaltluftleitbahn, begünstigt wegen des guten Luftaustauschs die lokale Luftqualität im Plangebiet ebenso sowie die vorhandenen Grünstrukturen.

Insgesamt ist von einer städtischen Hintergrundbelastung auszugehen, die durch die Luftmessstation des Bay LfU in Muggenhof grundsätzlich abgebildet wird. Aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung und des höheren Grünanteils im Plangebiet sowie der besseren Durchlüftung ist vor Ort tendenziell von einer günstigeren Immissionssituation auszugehen als an der Luftmessstation Muggenhof.

Die Grenzwerte für Luftschadstoffe in der Außenluft werden durch die 39. BImSchV zum Schutz von Mensch und Umwelt festgelegt. Im Zuge der Umsetzung der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie ist eine Novellierung und eine Verschärfung der Grenzwerte ab 2030

[8] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) mit Ergänzungen

[9] s. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.3 Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

vorgesehen. An der Messstation Muggenhof lag im Jahr 2025 die Jahresmittelkonzentration für Stickstoffdioxid (NO2) bei 20 µg/m³ (Grenzwert gemäß 39. BImSchV: 40 µg/m³; zukünftiger EU-Grenzwert ab 2030: 20 µg/m³). Für Feinstaub PM2.5 (Partikeldurchmesser < 2,5 µm) betrug die Jahresmittelkonzentration 11 µg/m³ (Grenzwert gemäß 39. BImSchV: 25 µg/m³; zukünftiger EU-Grenzwert ab 2030: 10 µg/m³). Die geltenden Grenzwerte werden derzeit eingehalten. Über die vergangenen Jahre ist ein kontinuierlich rückläufiger Trend der Luftschadstoffkonzentrationen zu beobachten. Demnach und in Anbetracht der oben genannten günstigen Rahmenbedingungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass dort auch die künftig strengeren Grenzwerte sicher eingehalten werden können.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und von Abgasen durch Baumaschinen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Verkehrsmengen erzeugt, da die Fläche für Gemeinbedarf für Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung von Kindern und Jugendlichen vorbehalten ist. Der weitgehende Erhalt des hohen Baumbestands im Plangebiet trägt dazu bei, dass Partikel aus der Luft gefiltert werden. Bis zum Entwurf werden Informationen zur vorgesehenen Energieversorgung ergänzt.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität werden als **nicht erheblich** bewertet.

II.2.7. KLIMA

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima

Die wesentlichen klimatischen *Einzelparameter* für das Plangebiet lauten gemäß Stadtklimaanalyse 2024/2025 wie folgt:

- die Lufttemperatur um 4 Uhr in 2 m ü. Grund beträgt nördlich der Böschung und in Gewässernähe 18-19 °C (mäßig) und im südlichen Bereich 16-17°C (gering)
- die Kaltluftproduktionsrate ist in Teilen mäßig, mit 10-20 [m³/(m²*h)], überwiegend hoch mit10-20 [m³/(m²*h)] und im Norden und insbesondere im Nordwesten, in Gewässernähe sehr hoch, mit >30 [m³/(m²*h)]
- der Kaltluftvolumenstrom ist mit >5-10 [m³/(s*m)] mäßig
- die gefühlte Temperatur / Wärmebelastung um 14 Uhr ist überwiegend im Plangebiet mit ≤ 29-32 °C schwach bis mäßig und an den Südseiten der Gebäude mit ≤ 39-41 °C sehr stark
- die Windgeschwindigkeit ist mit ≤ 0,1-0,2[m/s] im bodennahen Windfeld sehr gering

Insgesamt lassen sich Einzelparameter als ***Klimaanalyse*** wie folgt zusammenfassen:

- Die Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet ist mit >2,5-10 [m³/(s*m)] gering bis mäßig.
- Der Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet ist mit einer Temperatur von 15-17°C gering bis mäßig.
- Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung Kaltluftvolumenstrom >2,5 [m³/(s*m)] und bodennahe Windgeschwindigkeit >0,1 m/s

Die ***Bioklimatische Bewertung*** der Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie der Grün- und Freiflächen für den Tag und die Nacht lautet wie folgt:

- Tag
  Die Aufenthaltsqualität der Grün- und Freifläche am Tag ist hoch.
  Die bioklimatische Belastung in den Siedlungs- und Verkehrsflächen ist gering
- Nacht
  Die bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freifläche in der Nach ist sehr hoch. Das Bioklima in den Siedlungsflächen, Straßenräumen und Plätzen ist sehr günstig.

Handlungspriorität (Planungshinweiskarte, PHK)

- Die Siedlungsfläche ist klimatisch resilient, d.h. auch bei einem starken Klimawandel entwickelt sie sich (bei adäquater Flächennutzung) nicht zu einem Raum mit erhöhter Wärmebelastung.
- Für die geplante Gemeinbedarfsfläche besteht in diesem Zusammenhang aber ein hoher Bedarf an Maßnahmen zur Hitzeminderung. Das Bioklima in den Siedlungsflächen, Straßenräumen und Plätzen ist sehr günstig.
- Eine im Nordwesten an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Grün- und Freifläche ist in ihrer Bedeutung und Schutzbedürftigkeit als sehr hoch bewertet.
- Der nördliche Streifen des Plangebiets ist als Bestandteil des Leitbahnkorridors dargestellt, dessen Bedeutung und Schutzbedarf als sehr hoch eingestuft ist.

Klimaschutz

Wird zum Entwurf ergänzt.

Klimaanpassung

Wird zum Entwurf ergänzt

Aufgrund der in der Planungshinweiskarte genannten Merkmale zum Plangebiet ist die Wertigkeit des Schutzguts Klima als sehr hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Lokalklima, Klimaschutz und Klimaanpassung werden bis zum Entwurf ergänzt.

II.2.8. ABFALL[10]

Ausgangssituation
Das Plangebiet weist nahezu flächendeckend künstliche Auffüllungen auf, in denen erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt worden sind (s. Kap. II.2.2).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen

Durch Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen durch die während einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle ausgeschlossen. Bei den erforderlichen Abbrucharbeiten bestehender Bausubstanz sind die einschlägigen Regelwerke für Rückbau und Entsorgung (evtl. Beprobung) zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den langfristig anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Es sind keine besonderen oder problematischen Abfälle hinsichtlich der Qualität als auch der Quantität zu erwarten. Es sind somit **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** zu erwarten.

II.2.9. KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation
Gemäß bayerischem Denkmalatlas ist im Geltungsbereich eine Bronzeskulptur (Aktennummer: D-5-64-000-4834) vorhanden, die sich ehemals in der Eingangshalle des Waisenhauses befand und nun im Garten, zwischen Multifunktionsspielfeld und dem Gebeäude Reutersbrunnenstraße 34 steht. Sonstige Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden.

Im südwestlichen und östlichen Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baudenkmale: Schulgebäude, Alter israelitischer Friedhof, Feuerwehrgebäude, Remise, Feuerwehrgerätehaus, Bedürfnisanstalt und Johannisbrücke. Südwestlich und südlich des Plangebiets erstreckt sich ein ausgedehntes Bodendenkmal zwischen Reutersbrunnenstraße und Bärenschanze. Es handelt sich um eine Freilandstation des frühen und mittleren Mesolithikums sowie eine Siedlung der frühen Bronzezeit.

An Sachgütern befinden sich im Geltungsbereich insgesamt vier Gebäude, davon werden im Norden zwei vom Haus für Kinder und ein drittes für Elterntraining genutzt. Im Gebäude an der Reutersbrunnenstraße ist der KJND und das KJHZ untergebracht. Westlich

[10] gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und Anlage 1 Nr. 2 b) dd) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

davon befindet sich die NOA Gärtnerei mit Gewächshaus und anderen Nebengebäuden. Im Plangebiet sind verschiedene Spielplätze und ein Multifunktionsspielfeld, das von KJHZ und KJND als auch der Kindertagesstätte genutzt wird. Das Flurstück westlich der Gärtnerei wird als Aktivspielplatz mehrere Bauwagen und Komposttoiletten. Zu Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. [11]

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die Bronzestatue wird während der Bauarbeiten sicher verwahrt und nach Abschluss der Baumaßnahmen im sanierten Altbau platziert.

Die vorhandenen Gebäude Willstraße 31, 31a und 40 bleiben unverändert erhalten. Vom ehemaligen Waisenhaus an der Reutersbrunnenstraße 34 bleiben der westliche Kopfbau und der Hauptbau erhalten und werden saniert. Der Ostflügel wird abgerissen. Westlich und östlich des sanierten Gebäudes werden zwei Neubauten errichtet, die dem KJND und dem KJHZ zugeordnet sind und vom Altbau abgesetzt sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es werden keine betriebsbedingten Auswirkungen erwartet.

II.2.10. WECHSELWIRKUNGEN

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

[11] s. auch https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Da für den Geltungsbereich schon vor Beginn der Planung längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat, entspricht die Nullvariante der Ausgangssituation. Durch die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche im Westen und als Fläche für Gemeinbedarf im Osten wird sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändern

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[12] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[13]		
Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[14]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[15]-/FCS[16]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.

[12] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[13] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

[14] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

[15] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[16] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
FFH-/SPA – Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungs-ziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurtei-lung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässig-keit der Planung gegeben ist.

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts

Bis zum Entwurf werden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen in der folgenden Tabelle aufgeführt, die die Eingriffsschwere mindern können und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

nachteilige Umweltauswir-kung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbeding-ten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbe-lang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./ zeichn. Festset-zung im B-Plan / Regelung im StbV)

Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG)

Im Plangebiet liegen naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (LSG). Im Gebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope vorhanden, aber es liegen im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume vor sowie Biotope der Stadtbiotopkartierung 2008.

Bei Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist über ggf. notwendige Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Das Ergebnis des Landschaftspflegerischen Begleitplans für den westlichen Neubau im Plangebiet wird zum Entwurf ergänzt.

Im Vordergrund der Planung müssen jedoch zunächst Vermeidung und Minderung von Konflikten stehen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht. Wenn die Vermeidung von planerisch nicht zulässigen Eingriffen nicht möglich ist, sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu bestimmen. Hierzu ist eine Bilanzierung von Bestand und Planung gemäß BayKompV notwendig. Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich sind festzulegen, planungsrechtlich zu sichern und zu überwachen. Im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ist die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg zu berücksichtigen.

Geprüft wird im weiteren Verfahren, ob die Gehölzbestände im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufen sind.

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wurde im Interesse der Rechtssicherheit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche durchgeführt. Sie ist um den nördlich überplanten Bereich (Flurstück 69, Gmkg. Kleinweidenmühle) zu ergänzen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst mit Realisierung des Vorhabens direkt ein, allerdings ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu prüfen, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein BP kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung artenschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren ist nicht möglich.

Bei festgestellter Betroffenheit europäisch oder streng geschützter Tierarten durch das Vorhaben sind Vermeidungs- und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen zu planen, sowie deren Umsetzung und dauerhafter Unterhalt planungsrechtlich zu sichern.

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN[17]

Es wurden aus folgenden Gründen keine Standortalternativen geprüft:

- das Familienzentrum soll mit seinen Einrichtungen Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ), Kinder- und Jugendnotdienst (KJND, Reutersbrunnenstraße 34), Elterntraining (Willstraße 31), Hort (Willstraße 31a), Kindergarten und Hort (Willstraße 40) am Standort erhalten bleiben
- im Plangebiet sind Flächenpotenziale für Neubaumaßnahmen vorhanden, ein Bauantrag zur Sanierung des Altbaus und für zwei Neubauten für den KJND und das KJHZ ist genehmigt
- die Flächen für die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche sind Eigentum der öffentlichen Hand.

[17] Im Falle von Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (sog. FNP-Änderungen) ist hinsichtlich der hierbei durchzuführenden Standort-Alternativenprüfung auf Gesamtstadtebene (zusätzlich) auf die zugehörige Begründung zum FNP-Änderungsverfahren zu verweisen.

Für den südwestlichen Bereich Reutersbrunnenstraße 34 wurden im Jahr 2022 im Rahmen eines Workshops, unter Mitwirkungen verschiedener Fachämter der Stadt , insgesamt 5 Alternativen entwickelt:

- Variante A: Kompletter Abriss und Neubau
- Variante B: Neubau mit Generalsanierung des kompletten Altbaus
- Variante C: Neubau mit Abriss des Nachkriegsgebäudeteils und Generalsanierung des westlichen Kopfbaus
- Variante D: Neubau mit Abriss des Ostflügels und Generalsanierung des westlichen Kopfbaus und dem anschließenden Riegel
- Variante E: Neubau mit Abriss des Ostflügels und Generalsanierung des westlichen Kopfbaus – ohne mobile Jugendarbeit

Die Variante E weicht vom vorgegebenen Raumprogramm ab.

Die Varianten wurden aus gestalterischer, planerischer, wirtschaftlicher, ökologischer sowie pädagogischer Sicht qualitativ bewertet. Im Ergebnis dessen wurde eindeutig Variante E empfohlen.

Der Umweltbericht sieht konfliktmindernde Maßnahmen vor (s. II. Kap. 4), die zur Vermeidung, Verringerung und/oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren vom Verfahrensträger nach Möglichkeit umzusetzen bzw. in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Sie werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, s. Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (s. Kap. II.2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (s. Kap. II.4).

Folgende Informationsquellen wurden für den 1. Entwurf des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 24.09.2025)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/2025: Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse Nürnberg, November 2025 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014 / Fortschreibung 2017) / Handbuch Klimaanpassung (2012 / Fortschreibung 2021)
- bgmr Landschaftsarchitekten: Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ (Beschluss 15.05.2025)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte18 (INSEK) „Weststadt“ (2012)
- Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (2012)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Biotopkartierung Bayern (Stadt), Biotopbeschreibung, vom 09.08.2006 und 15.08.2006
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Sachverständigenbüro Bodo Siegert, Nürnberg: Baumbestandsplan 2015-2017
- Planungsbüro EGL Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Baumaßnahme Reutersbrunnenstraße 34, , Erlangen 19.01.2026
- Planungsbüro EGL: Freiflächengestaltungsplan zur Baumaßnahme Reutersbrunnenstraße 34 mit Generalsanierung des Bestandsgebäudes und Teilabriss, Erlangen, 16.09.2025
- Planungsbüro EGL: Baumbestandsplan mit Schutzmaßnahmen zur Baumaßnahme Reutersbrunnenstraße 34 mit Generalsanierung des Bestandsgebäudes und Teilabriss, 29.09.2025
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Biologisches Büro Fehse: Relevanzprüfung BV Reutersbrunnenstraße 34, 90429 Nürnberg, Fl.-Nr. 69, 69/1-7, 70/3 Gmkg. Kleinweidenmühle vom10.05.2022
- Biologisches Büro Fehse: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), BV Reutersbrunnenstraße 34, 90429 Nürnberg, Fl.-Nr. 69/0-7 & 70/3 Teilfläche, Gmkg. Kleinweidenmühle

[18] wenn Plangebiet innerhalb des jeweiligen Untersuchungsgebietes liegt

- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Vorerkundung Reutersbrunnenstr. 34 gemäß BBodSchV (2023) SUN/U
- Weber, Eco: Konzept zur Untersuchung von Grundwasser und Boden / Auffüllungsmaterialien und zur Versickerung von Niederschlägen vom 02.09.2024
- Weber, Eco: Reutersbrunnenstraße 34, Transport--/Sickerwasserprognose zur Versickerung von Niederschlägen vom 10.02.2026
- Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH; Kampfmittelvorerkundung, im Auftrag der Stadt Nürnberg, 05.04.2022
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011 / 2017 / 2023)
- Strategische Lärmkarte LfU 2022 (Straßenlärm), Eisenbahnbundesamt (EBA) 2023 (Schienenverkehrslärm)
- Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Nürnberg (2023)
- Lärmaktionsplan der Runde 4 für Schienenwege des Bundes (2024)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) http://umweltdaten.nuernberg.de
- http://umweltdaten.nuernberg.de
- Stadt Nürnberg, Daten zur Nürnberger Umwelt, Jahresbericht für das Jahr 2025 (April 2026)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lufthygienisches Landesüberwachungssystem (LÜB), Vorläufige Jahreskurzauswertung 2025 für Stickstoffdioxid und Feinstaub (Januar 2026)
- https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/index.htm
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Ortsbegehung am 13.04.2026

Kenntnislücken

Abschließende Aussagen zu mehreren Umweltbelangen stehen noch aus, hierfür sind noch folgende Erkenntnisse erforderlich:

- Entwässerungskonzept / Niederschlagswasserbeseitigung
- Vegetationsbestand und Bewertung des Baumbestands
- Artenschutz
- Lärmimmissionen
- konkrete Eingriffe im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[19]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des BPs zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger und Bürgerinnen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Das Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4680 wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt und die Maßnahmen in folgender Tabelle aufgelistet:

[19] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

Umwelt-belang / Schutzgut	**Erhebliche** Auswirkung des Bauleitplanes	Überwa-chungsmaß-nahme(n)	Art der Siche-rung (z.B. über StbV)	Beginn	Inter-vall	Ende

Tab. Monitoringmaßnahmen

Auf Grund des frühen Planungsstadiums sind weitere Aussagen zur Überwachung derzeit noch nicht möglich. Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren (spätestens bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

II.9. ZUSAMMENFASSUNG

Für den B-Plan Nr. 4680 Reutersbrunnenstraße soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen werden. Der vorliegende 1. Entwurf Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB dar und wird weiter fortgeschrieben.

Eine abschließende Einschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB kann zum derzeitigen Zeitpunkt in einigen Fällen noch nicht vorgenommen werden.

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**	**Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[20]**
Fläche	nicht erheblich nachteilig	
Boden / Wasser	noch nicht möglich	Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept
Pflanzen	noch nicht möglich	Qualifizierter Baumbestandsplan für den nordöstlichen Geltungsbereich
Tiere	noch nicht möglich	saP für nördlichen Bereich
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	
Landschaft	noch nicht möglich	Qualifizierter Baumbestandsplan
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	noch nicht möglich	Bestandserfassung
• Lärm - Verkehr	noch nicht möglich	Schallgutachten
• Lärm – Gewerbe/Freizeit	noch nicht möglich	Bestanderhebung
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	

[20] Spalte entfällt in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[20]
• elektromagnetische Immissionen	nicht erheblich	
Luft	nicht erheblich	
Klima	noch nicht möglich	Energiekonzept, Planungskonzept (Hitzeminderungsmaßnahmen)
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

III. VERFAHREN

III.1. BETEILIGUNGEN

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS

wird im weiteren Verfahren ergänzt

V. KOSTEN

Im weiteren Verfahren fallen Kosten für Gutachten an. Diese werden im weiteren Verfahren ermittelt und Haushaltsmittel beantragt.

VI. QUELLENANGABEN

1. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006

2. Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014

3 Beschluss Stadtrat „Nürnberg grün und lebenswert“, 14.06.2023

4. Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, November 2014

noch nicht abschließend

Nürnberg, den 16.06.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Dr. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / §1 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Gemäß BNatSchG hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Art. 6 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023)
Seit 2021 ist der Grundsatz „Vermeidung von Zersiedelung und Flächensparen“ im Landesplanungsgesetz (LplG) verankert. Ziel ist es, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern. Bis 2030 sollen landesweit max. 5 Hektar pro Tag neu in Anspruch genommen werden. Der LEP betont, für eine kompakte Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, um Zersiedelung zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit der Versorgungsinfrastruktur zu sichern und Kosten zu minimieren.

ABSP der Stadt Nürnberg (1996):
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.
Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt von Reichswald, Knoblauchsland, Moorenbrunnfeld und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant erfasst sind
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EG-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Nationale Wasserstrategie / Wasserzukunft Bayern 2050):
Um die Wasserversorgung auch in Zukunft sicher zu stellen, wurde ein Handlungsrahmen mit Zielhorizont 2050 für ein modernes Wassermanagement geschaffen. Im Aktionsprogramm werden 78 konkrete Maßnahmen genannt, die durch Bund, Länder und Kommunen sowie andere Akteure umzusetzen sind.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. Da i.d.R. Flächen benötigt werden, die bei Bedarf grundstücksübergreifend und multifunktional genutzt werden, soll die Entwässerung frühzeitig und Dienststellenübergreifend betrachtet werden.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:
Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

§§ 44 und 45 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Die §§ 44 und 45 regeln die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz. Aussagen zum Natura 2000- Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel II.4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie (01.04.2008)* nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Die *Biodiversitätsstrategie der Stadt Nürnberg 2025* beschreibt und bündelt langfristige Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt im städtischen Einflussbereich. (*Beschluss des Umweltausschusses 04.12.2024)*

Natur und Landschaft

§ 1 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Nach § 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschl. Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie z.B. Grünzüge, Parkanlagen, Einzelbäume sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.
Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Grün- und Freiraum, Erholung, Lärm, Luft, Störfallvorsorge

Nach BauGB §1 Abs 6 Nr. 14 hat die Bauleitplanung die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen als Belang zu berücksichtigen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der

Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (BLB):
Der 2023 fortgeschriebene BLB trifft für Wohn- und Gewerbegebiete einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten. Er benennt Orientierungswerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen: je Einwohner in Geschosswohnungen: 20 m², je Einwohner in Einfamilienhäusern 10 m²; davon entfallen je Einwohner 3,4 m² für Spielplatz- oder Jugendspielfläche.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der zuletzt 2023 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2023, für den Verkehrsflughafen Nürnberg im Jahr 2020 ein LAP von den jeweils zuständigen Stellen aufgestellt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit

von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

39. BImSchV / § 47 BImSchG (Luftreinhalteplan) / EU-Verordnung 2024/1991 über Luftqualität und saubere Luft in Europa:
Die 39. BImSchV legt Mess- und Berichtspflichten und nennt Grenzwerte für Luftschadstoffe. Bei Grenzwertüberschreitung ist ein Luftreinhalteplan zu erstellen, der Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung der Luftverunreinigung nennt. Infolge der 2024 in Kraft getretenen EU-Luftqualitätsrichtlinie ist die 39. BImSchV bis 2026 zu aktualisieren.

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche Anforderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. Hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG):
Das KSG soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG werden Klimaschutz- und sektorübergreifende jährliche Minderungsziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das 2021 in Kraft getretene BayKlimaG legt Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen, das 2024 zur Erreichung der im BayKlimaG genannten Minderungsziele fortgeschrieben wurde.

§ 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs. 5 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Seit der BauGB-Novelle 2011 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, Klimaschutz und Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral beizutragen.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) / Deutsche Klimaanpassungsstrategie (DAS) / Bay. Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS):
Das KAnG legt Klimaanpassungsziele fest und ist Rechtsgrundlage für die Klimaanpassungsstrategie sowie die Umsetzung und Fortschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Das KAnG verpflichtet Bund, Länder und öffentliche Stellen, die die Länder für die Konzepterstellung benennen, Konzepte für

die Anpassung an die fortschreitende Erderhitzung zu entwerfen und benennt als zentrale Maßnahme ein Entsiegelungsgebot. Die DAS legt 33 messbare Ziele fest.
Die BayKLAS 2016 wird zzt. fortgeschrieben.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
Ziel ist bis 2030, dass mind. 80% der Stromversorgung auf Erneuerbaren Energien (EE) beruht. Errichtung und Betrieb von EE-Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse, weswegen sie als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) / LEP 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023):
Das WindBG gibt den Ländern verbindliche, zeitlich gestufte Flächenziele vor, um die Ziele des EEG zu erreichen. Als landesweiten Flächenbeitragswertes nach WindBG legt das LEP für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31.12.2027 fest.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden wurde 2023 novelliert und setzt Umsetzungsfristen für den Umstieg auf das Heizen mit mind. 65 Prozent Erneuerbaren Energien für Neu- und Bestandsbauten.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Ziel des 2024 in Kraft getretenen WPG ist die Umstellung der Wärmeerzeugung sowie -versorgung auf erneuerbare Energien, um bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubaumaßnahmen auszuschöpfen und bei Grundstücksverkäufen der Stadt Nürnberg Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

Die *Kommunale Wärmeplanung* stellt dar wie bis 2040 / 2045 eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung erzielt werden kann und benennt einen Maßnahmenkatalog sowie einen Umsetzungsplan zur zeitlichen Priorisierung der Maßnahmen. (*Stadtratsbeschluss vom 04.06.2025)*

Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK): Zur Erreichung der Klimaschutzziele vom 18.05.2022 liegt ein strategischer Handlungsplan für die schnellstmögliche Umsetzung von Klimaschutz vor. Der Maßnahmenkatalog ist weiter zu konkretisieren und bei Bedarf zu aktualisieren. (*Stadtratsbeschluss vom 23.07.2025)*

Die Ergebnisse der *Stadtklimaanalyse* 2024/ 2025 fließen in die relevanten formellen und informellen Planungen und Konzept der Stadt Nürnberg ein, um den zu erwartenden klimatischen Veränderungen bzw. dem Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung begegnen zu können. Aus gutachterlicher Sicht wird der Sicherung von Flächen, die der Kalt- und Frischluftzufuhr dienen, höchste Priorität beigemessen. Maßnahmenempfehlungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Hinweise zur Bedeutung und Schutzwürdigkeit von Leitbahnkorridoren sowie Grün- und Freiflächen sind in der Planungshinweiskarte (PHK) dargestellt. (Gemein. *Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses vom 29.04.2026)*
.

Berichtsvorlage
Stpl/017/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.07.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Neue Perspektiven für Reichelsdorf
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 20.10.2025

Anlagen:
Antrag_Perspektiven Reichelsdorf_CSU
Bericht
Detailanalyse Reichelsdorf

Bericht:

Im Antrag vom 20.10.2025 „Neue Perspektiven für Reichelsdorf“ thematisiert die CSU-Stadtratsfraktion den städtebaulichen Wandel in Reichelsdorf. Die Ergebnisse der im Rahmen des Antrags gestellten Prüfaufträge werden im Folgenden dargestellt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Diversity-Themen werden im Rahmen künftiger konkreter Maßnahmen abgeprüft.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

20.10.2025
Antragsteller: Bälz, Krieglstein

Neue Perspektiven für Reichelsdorf

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in den letzten Jahren hat im Stadtteil Reichelsdorf ein starker städtebaulicher Wandel stattgefunden. Die rege Bautätigkeit hat zu einem deutlichen Bevölkerungswachstum geführt. Die infrastrukturelle Entwicklung hat jedoch mit dieser Dynamik nicht Schritt gehalten.

Im Austausch mit dem Bürgerverein sowie zahlreichen betroffenen Bürgerinnen und Bürgern – zuletzt bei einer öffentlichen Veranstaltung zum Thema Nachverdichtung – wurden verschiedene Problemfelder deutlich. Genannt wurden insbesondere:

- der Bedarf an Freizeitangeboten für Jugendliche;
- der Wunsch nach einem Quartiersbüro als niedrigschwellige Anlaufstelle vor Ort;
- der Zustand der Straßen und des öffentlichen Grüns;
- die angespannte Parksituation aufgrund des massiven Zuzugs und der damit verbundenen Zunahme von PKW;
- der zunehmende Missbrauch von öffentlichen Flächen durch das Abstellen von LKW, Anhängern und Firmen-Transportern.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung prüft, ob der Stadtteil Reichelsdorf angesichts des hohen Sanierungsbedarfs als Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen werden kann und in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Quartiersbüros ermöglicht werden kann.

- Die Verwaltung prüft, welche Angebote für Jugendliche im Stadtteil bestehen und ob ein geeigneter Standort für einen Jugendspiel- oder Freizeitplatz geschaffen werden kann.

- Die Verwaltung nimmt Stellung zu den beschriebenen Problemen des unkontrollierten Parkens – insbesondere durch LKW, Anhänger und Firmen-Transporter – und stellt mögliche Lösungsansätze dar.

- Die Verwaltung berichtet über die Vergabe und Belegung des geförderten Wohnungsbaus im Stadtteil Reichelsdorf und bewertet, ob ein sozial ausgewogenes Gefüge gewährleistet ist.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Neue Perspektiven für Reichelsdorf
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 20.10.2025

Bericht

Im Antrag vom 20.10.2025 „Neue Perspektiven für Reichelsdorf“ thematisiert die CSU-Stadtratsfraktion den städtebaulichen Wandel in Reichelsdorf. Die verwaltungsintern, unter Beteiligung des Jugendamtes, des Stabs Wohnen und des Verkehrsplanungsamtes erarbeiteten Ergebnisse der im Rahmen des Antrags gestellten Prüfaufträge werden im Folgenden dargestellt.

Prüfauftrag
Die Verwaltung prüft, ob der Stadtteil Reichelsdorf angesichts des hohen Sanierungsbedarfs als Stadterneuerungsgebiet ausgewiesen werden kann und in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Quartiersbüros ermöglicht werden kann.

Ergebnis
Förmliche und konzeptionelle Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB sind:

- Ableitung aus einem übergeordneten integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK). Für den Nürnberger Südwesten liegt bislang noch kein INSEK vor.
- Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB. Identifikation von Entwicklungschancen sowie Formulierung von Zielsetzungen.
- Festlegung eines Investitionsprogramms.
- Ausweisung als Sanierungssatzung für 15 Jahre und Aufnahme in ein Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung.
- Ausschreibung von Quartiersmanagement-Leistungen für 3-4 Jahre.

Ressourcenbedarf:

- Projektleitung beim Stadtplanungsamt (Stpl) (1 VK E12/A12).
- Ressourcen zur Umsetzung der investiven Baumaßnahmen insbesondere in den Planungs- und Baudienststellen sowie bei BGA/SE für die INSEK-Erstellung.
- Haushaltsmittel zur Finanzierung von INSEK, VU, Quartiersmanagement, Verfügungsfonds etc. in Höhe von ca. 1 Mio. Euro.

Zeitbedarf bis zur Ausweisung:

- INSEK + VU (inkl. Beteiligung): ca. 1,5 – 2 Jahre, Gebietsausweisung im Anschluss.

Umsetzungsperspektive:

- Kurzfristig mit bestehendem Personal nicht zusätzlich umsetzbar (interne Neupriorisierung und Umschichtung wäre erforderlich).
- Personelle Spielräume bei Stpl ab ca. 2031 vorhanden; diese sind bereits für andere Bereiche vorgemerkt (z.B. Gostenhof Ost / Tafelhof, Lichtenreuth / Hasenbuck).
- Eine Gebietsausweisung ist frühestens ab ca. 2033 realistisch.

Empfehlung:

- Derzeit keine Einleitung eines Verfahrens.
- Entwicklungen in Reichelsdorf weiter beobachten.
- Erneute Prüfung ab ca. 2031 inkl. Klärung von Priorität und Ressourcen.

Prüfauftrag
Die Verwaltung prüft, welche Angebote für Jugendliche im Stadtteil bestehen und ob ein geeigneter Standort für einen Jugend- oder Freizeitplatz geschaffen werden kann.

Ergebnis
Laut Jugendhilfeplanung weist der Planungsbereich (PB) 36 (Reichelsdorf) mit einem Spielflächenfehlbedarf von 24.829,76 m² den Rang 16 von 61 der Dringlichkeitsstufen auf. Die Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen bis 2033 aus. Bei gleichbleibendem Bestand würde sich das Defizit perspektivisch auf 26.851,37 m² erhöhen. Im PB 36 befinden sich mit dem Spielhof Reichelsdorfer Schulgasse, der Aktionsfläche Walter-Flex-Straße sowie der Thomas-Kolb-Brücke drei Aktionsflächen für ältere Kinder und Jugendliche sowie das Kinder- und Jugendhaus Mosaik. Aus Sicht des Jugendamtes bestehen folgende Bedarfe:

- Es besteht ein Bedarf an Aktionsflächen mit dem Schwerpunkt Skaten im Südwesten. Neben klassischen Skateplätzen könnten auch Skate-Elemente im öffentlichen Raum berücksichtigt werden. Für Standortprüfungen kommen u. a. die Planungsbereiche 30 (Worzeldorf), 33 (Kornburg), 34 (Katzwang / Neukatzwang) oder 36 (Reichelsdorf) infrage.
- Flächen zur Errichtung eines Treffpunkts mit Ballspielangebot für ältere Kinder und Jugendliche v.a. südlich der Gredinger Straße / östlich der Bahnlinie sind im Planungsbereich 36 (Reichelsdorf) zu identifizieren.

In einem ersten Schritt sollten sämtliche städtischen Möglichkeiten und Potenzialflächen identifiziert werden. In Betracht kommen hierbei Flächen ab einer Größe von mindestens 500 m²; je nach geplanter Nutzung kommen Flächen bis zu 5.000 m² in Betracht. J und SÖR werden die benannten Flächen anschließend auf ihre Eignung prüfen.
Gegebenenfalls kann auch die Nutzung privater Grundstücke berücksichtigt werden, sofern diese über mittelfristig kündbare Pachtverhältnisse für ein Jugendangebot zur Verfügung gestellt werden können.

Prüfauftrag
Die Verwaltung nimmt Stellung zu den beschriebenen Problemen des unkontrollierten Parkens – insbesondere durch LKW, Anhänger und Firmen-Transporter – und stellt mögliche Lösungsansätze dar.

Ergebnis
Grundsätzlich gilt, dass auf den gewidmeten Ortsstraßen der Gemeingebrauch öffentlicher Verkehrsflächen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz gegeben ist. Demnach dürfen alle für den Verkehrsgebrauch zugelassenen, versicherten und versteuerten Kraftfahrzeuge auf den zu den Ortsstraßen gehörenden Parkflächen im Rahmen straßenverkehrsrechtlicher Regelungen geparkt werden. In allgemeinen und reinen Wohngebieten verbietet die Straßenverkehrsordnung das regelmäßige Parken von Kfz mit einer zulässigen Gesamtmasse ab 7,5 t nachts und an Sonn- und Feiertagen. Eine Beschilderung ist dafür weder geboten noch zulässig, da die Regelung überall im Gebiet und kraft Gesetzes gilt. Die Problematik des Lkw-Parkens ist stadtweit anzutreffen. Seitens der Stadt Nürnberg wird seit Jahren der Ansatz verfolgt, die Gewichtsgrenze von 7,5 t auf 3,5 t zu reduzieren. Damit würden viele Kleintransporter („Sprinter“) vom regelmäßigen Parken in Wohngebieten ausgeschlossen. Nachdem diese Fahrzeuge oftmals von Kurier-, Express- und Paket- (KEP) Diensten und Handwerksbetrieben genutzt werden, die ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gestatten, ihr Fahrzeug abends und am Wochenende mit nach Hause zu nehmen, gab es seitens der Bayer. Staatsregierung für

eine Änderung der StVO keine Unterstützung. Beschilderungen helfen nur dort, wo punktuell besondere Gefahrenlagen durch geparkte Transporter bestehen.

Die Überwachung dieser Regelung erfolgt durch die Bayerische Polizei; diese konzentriert sich jedoch auf polizeiliche Maßnahmen der Gefahrenabwehr, z. B. bei unzulässig verparkten Feuerwehrzufahrten. Der Einsatz des von der Stadt Nürnberg mit der Überwachung des ruhenden Verkehrs beauftragten Zweckverbands kommunale Verkehrsüberwachung würde aufgrund der örtlichen Situation (weitläufige Wohngebiete, wenige „Hotspots“) in ineffizienter Weise Kräfte binden, die andernorts dringend benötigt werden, z.B. in der Altstadt. Zu beachten ist auch, dass Neuregelungen des ruhenden Verkehrs in Reichelsdorf in erster Linie die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils betreffen. Nennenswerter gebietsfremder ruhender Verkehr, wie etwa in Maiach (aufgrund des benachbarten Hafens) ist aus Reichelsdorf nicht bekannt.

Prüfauftrag
Die Verwaltung berichtet über die Vergabe und Belegung des geförderten Wohnungsbaus im Stadtteil Reichelsdorf und bewertet, ob ein sozial ausgewogenes Gefüge gewährleistet ist.

Ergebnis
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 weniger als 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 Stadtteil. Dies unterstützt die soziale Durchmischung und leistet einen Beitrag zur Stabilisierung eines sozial ausgewogenen Gefüges in Reichelsdorf.

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.