



Entwicklungsstudie Markt Schwanstetten

Auftraggeber

Markt Schwanstetten

Zeitraum

2011-2013

Schwerpunkt/
Daten zum Projekt

Initiative Zukunft planen - Zukunft gestalten
Neue Ansätze für suburbane Siedlungen

Planung

 **GROSSER-SEEGER**, Nürnberg
& PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Förderung

Zuschüsse des Landes
für städtebauliche Planungen und Forschungen

Im Rahmen der Initiative „Zukunft planen Zukunft gestalten“ hat der Markt Schwanstetten ein Entwicklungskonzept erstellt, das sich mit aktuellen Problemstellungen suburbaner Siedlungen exemplarisch auseinandersetzt.

Die Marktgemeinde mit ca. 7.400 Einwohnern befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Stadt Nürnberg als größter Stadt der Metropolregion. Der Ort entstand 1978 durch eine Fusion der Ortsteile Schwand, Leerstetten, Furth, Hagersdorf, Harm, Holzgut und Mittelhembach.

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurden folgende Gesichtspunkte untersucht:

- Stärkung der Ortsmitte um das Rathaus, die im Zuge der Gemeindegebietsreform neu entstanden ist
- Umgang mit dem Reihenhausgebiet Leerstetten aus den 1960/70er Jahren
- Sondierung möglicher Neubaugebiete und deren Auswirkung auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde

Als unterstützende Maßnahme wurden in einer umfangreichen Befragung die Gründe des Zuzugs und des Wegzugs erhoben, um so eventuelle Rückschlüsse auf Handlungsfelder und –optionen zu erhalten.

Im Rahmen der Bearbeitung hat sich gezeigt, dass der kommunale Spielraum bei einigen Handlungsfeldern eingeschränkt ist und dass sich, aufgrund der allgemeinen Entwicklung, die Problemlagen anders darstellen. So ist beispielsweise in der Reihenhaussiedlung in Leerstetten ein Generationenwechsel zu beobachten, der sich in einer Vielzahl von Grundstücksverkäufen äußert. Gleichzeitig ist aber auch festzustellen, dass die geänderte Situation am Immobilienmarkt dazu führt, dass die Siedlung weiterhin nachgefragt wird und keine Leerstände zu verzeichnen sind. Insbesondere die Nähe zu Nürnberg und die dort extrem gestiegenen Immobilienpreise machen die Grundstücke interessant für neue Bewohner. Eine Auswertung der statistischen Daten hat aber deutlich gemacht, dass in diesem Bereich eine Vielzahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte anzutreffen ist, die evtl. aus gesundheitlichen Gründen andere Anforderungen an das Wohnen stellen. Hier wurde untersucht, wo innerhalb der Marktgemeinde neue Wohnungen entstehen können.

GRÜNE MITTE

Das Ortszentrum Schwanstettens entstand im Zuge der Gemeindegebietsreform als administratives und kulturelles Zentrum der Marktgemeinde – Rathaus, Schule und Mehrzweckhalle sowie neue Wohngebiete wurden zwischen den alten Ortsteilen Schwand und Leerstetten gebaut.

Die zentrale Funktion für den Gesamtort sollte mit der Ansiedlung neuer, von den Bewohnern geforderter Funktionen, gestärkt werden. Hierzu fanden Informationsveranstaltungen und Workshops mit Bürgern und Politikern statt, in deren Ergebnis ein Jugendhaus und ein Bürger-

haus entstehen und auch die Freiflächen eine neue Qualität bekommen sollten. Die damit erforderliche städtebauliche Neuordnung der Erschließung und die Verlegung vorhandener Nutzungen (Parkplätze, Sportstätten) wurden in einem Rahmenplan erarbeitet. Dieser diene als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.



Abbildung 1: Rahmenplan Neues Ortszentrum

3. BEFRAGUNG ZUM ZUZUG UND WEGZUG

In einer umfangreichen Fragebogenaktion wurden diejenigen angeschrieben, die in den letzten 5 Jahren aus Schwanstetten weggezogen und nach Schwanstetten zugezogen sind. Es wurden die Gründe des Zu- bzw. Wegzugs erfragt und um eine Einschätzung des alten und neuen Wohnorts gebeten. In offenen Fragen wurden die Bürger gebeten, ihre Eindrücke und Anregungen für Schwanstetten anzumerken.

Erwerb einer eigengenutzten Immobilie	37
Zusammenzug mit dem Partner / Heirat	34
Nähe zur Familie	31
Wunsch nach schönerer, größerer Immobilie – ohne passendes Angebot am alten Wohnort	30
sonstige Gründe	26
Berufliche Gründe (Jobwechsel)	24
Gesundheitliche Gründe, z. B. Pflegebedürftigkeit	23
Vergrößerung der Familie	20
Ich wollte gern woanders wohnen	14
Unzufriedenheit über den Zustand der Immobilie am alten Wohnort	12
Trennung in der Partnerschaft	6
Besonderes Angebot in Schwanstetten im Bereich Sport / Freizeit / Kultur	2
Zuzug wegen Berufsausbildung / Studium	1

Tabelle 1: Zuzugsgründe (Mehrfachnennungen waren möglich)

Zusammenzug mit dem Partner / Heirat	42
Berufliche Gründe (Jobwechsel)	30
sonstige Gründe	30
Erwerb einer eigengenutzten Immobilie	28
Nähe zur Familie	20
Wunsch nach schönerer, größerer Immobilie – ohne passendes Angebot in Schwanstetten	19
Ich wollte gern woanders wohnen	19
Trennung in der Partnerschaft	18
Unzufriedenheit über den Zustand der Immobilie	15
Gesundheitliche Gründe, z. B. Pflegebedürftigkeit	15
Wegzug wegen Berufsausbildung / Studium	8
Vergrößerung der Familie	3

Tabelle 2: Wegzugsgründe (Mehrfachnennungen waren möglich)

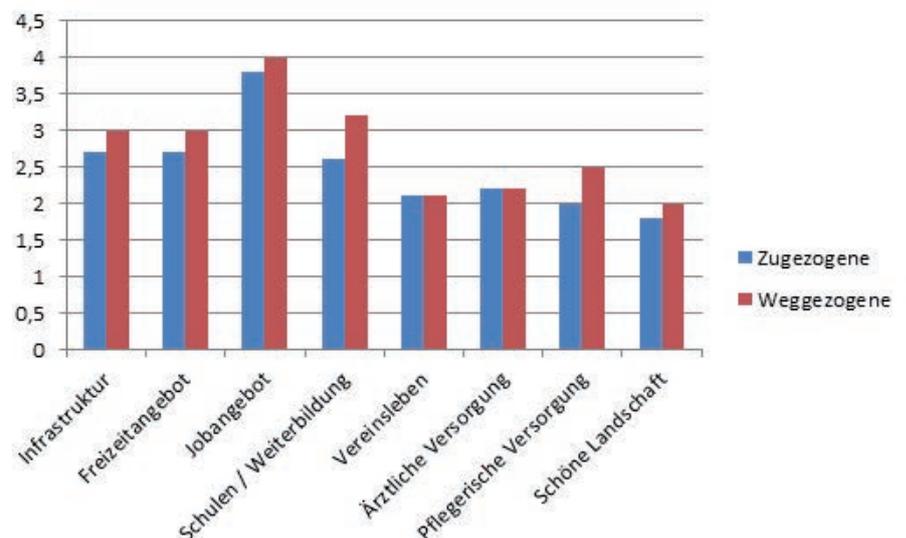


Abbildung 2: Bewertung Schwanstettens durch Zugezogene und Weggezogene – nach Schulnoten

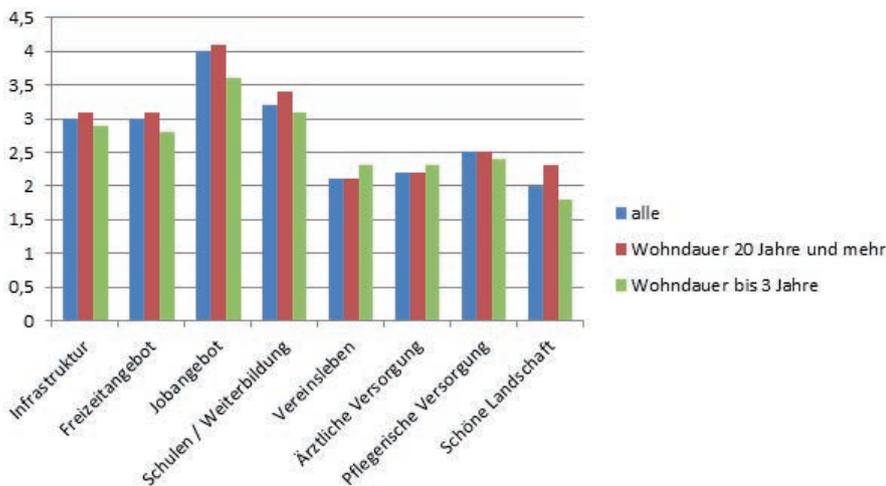


Abbildung 3: Bewertung Schwanstettens als alter Wohnort nach Wohndauer (Schulnoten)

Positiv bewertet wird die Lage und allgemein das Ortsbild. Verbesserungen werden eingefordert bei: Verkehrsanbindung (insbesondere ÖPNV nach Nürnberg), Einkaufsmöglichkeiten, Angebot für Jugendliche und Senioren.

Des Weiteren wurde auch das Umzugsverhalten hinsichtlich der Wohnform erfragt.

So war festzustellen, dass beim Wegzug aus Schwanstetten die Eigentumsbildung nicht im Vordergrund stand, beim Zuzug jedoch ein höherer Anteil aus einem Mietwohnverhältnis in eine eigengenutzte Immobilie gezogen ist.

Die Befragung der Zu- und Weggezogenen kann wichtige Hinweise für die weitere Stadtentwicklungsplanung geben. So gibt sie beispielsweise den Hinweis, dass Schwanstetten als attraktiver Wohnort in der Metropolregion insbesondere aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Nürnberg aber auch seiner dörflichen Struktur und der umgebenden Landschaft geschätzt wird.

Mit umgesetzten infrastrukturellen Maßnahmen (z.B. Ausbau der Kinderbetreuung) wurde die Attraktivität des Standorts erhöht.

Gleichzeitig wurde durch die Befragung untermauert, dass andere Punkte aus Sicht der Bürger verbessert werden könnten – hierzu zählt insbesondere die Anbindung Schwanstettens durch den ÖPNV an Nürnberg und die Einkaufssituation.

Mit der vom Marktgemeinderat gewünschten Umsetzung des im Flächennutzungsplan vorbereiteten Baugebiets am Wasserturm in Verbindung mit einem Vollsortimenter könnte auch hier die Standortqualität verbessert werden.



Schwarzplan, o.M.



Motorisierter Individualverkehr (MIV), ruhender Verkehr, Radwege, o.M.



Sanierungszustand, o.M.

4. REIHENHAUSSIEDLUNG LEERSTETTEN

Die Siedlung ist als „Siemens-Schuckert-Siedlung“ bekannt und wurde in den Jahren 1966 bis 1974 gebaut. Bauträger war hauptsächlich die EIWo-Bau Nürnberg. Die Siedlung besteht zum großen Teil aus Reihenhäusern und einigen Doppelhäusern. Die Gebäude sind zweigeschossig, teilweise ist das Dachgeschoss ausgebaut und mit Gauben versehen.

Die Reihenhäuser sind sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung gebaut und werden durch schmale Wohnwege erschlossen. Zum Teil sind es verhältnismäßig lange Hausgruppen mit bis zu 10 Einheiten. Im zentralen Bereich der Siedlung befinden sich große Garagenhöfe. Gemeinschaftliche Flächen sind bis auf einen kleinen Grünbereich nicht ausgebildet.

Die Grundstücke sind relativ klein, was auch in der schmalen Parzellenbreite (Reihenhaus: 6 m) begründet ist.

Eigentum

Bei den Gebäuden handelt es sich jeweils um Einzeleigentum. Im gemeindlichen Eigentum stehen die öffentlichen Verkehrsflächen. Gemeinschaftseigentum besteht an den Garagenhöfen.

Der geringe Anteil an öffentlichen Flächen und die Vielzahl an Einzeleigentümern stellt, ganz allgemein, ein Problem hinsichtlich größerer Strukturveränderungen dar.

Sanierungszustand

Der Sanierungszustand in der Siedlung ist allgemein als hoch einzustufen – es gibt nur noch wenige unsanierte Gebäude. Bei einigen Gebäuden hat sich im Rahmen der Sanierung das Äußere stark verändert.

Aufgrund der Aufteilung in Einzeleigentum ist mit der Sanierung durch die jeweiligen Eigentümer natürlich auch der einheitliche Charakter der Siedlung verloren gegangen.

Bewohnerstruktur im Vergleich mit dem Rest Schwanstettens

Im Untersuchungsgebiet leben ca. 840 Einwohner, dies entspricht ca. 11 % der Gesamtgemeinde (7.367 Einwohner). Die Haushalte sind im Durchschnitt größer als die der Marktgemeinde insgesamt (2,4 zu 2,1) und der Anteil der über 65jährigen ist auch deutlich größer als im Gemeindedurchschnitt (27,7 % zu 21,7 %).

Von den insgesamt 343 Haushalten im Untersuchungsgebiet werden mehr als ein Drittel von Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt, deren Bewohner älter als 65 Jahre alt sind (1-Personen-Haushalte: 53, 2-Personen-Haushalte: 68). Dies ist ein Indiz dafür, dass hier weitere Bewohnerwechsel in den nächsten Jahren anstehen.

Das einzelne Haus

Bei dem Grundriss handelt es sich um einen sehr pragmatischen platzsparenden Typus, der aufgrund der Konstruktion insbesondere im 1. OG Möglichkeiten zur Variation aufweist. Das Haus ist nicht barrierefrei oder behindertengerecht und nur mit hohem Aufwand behindertengerecht umbaubar.

Konzept

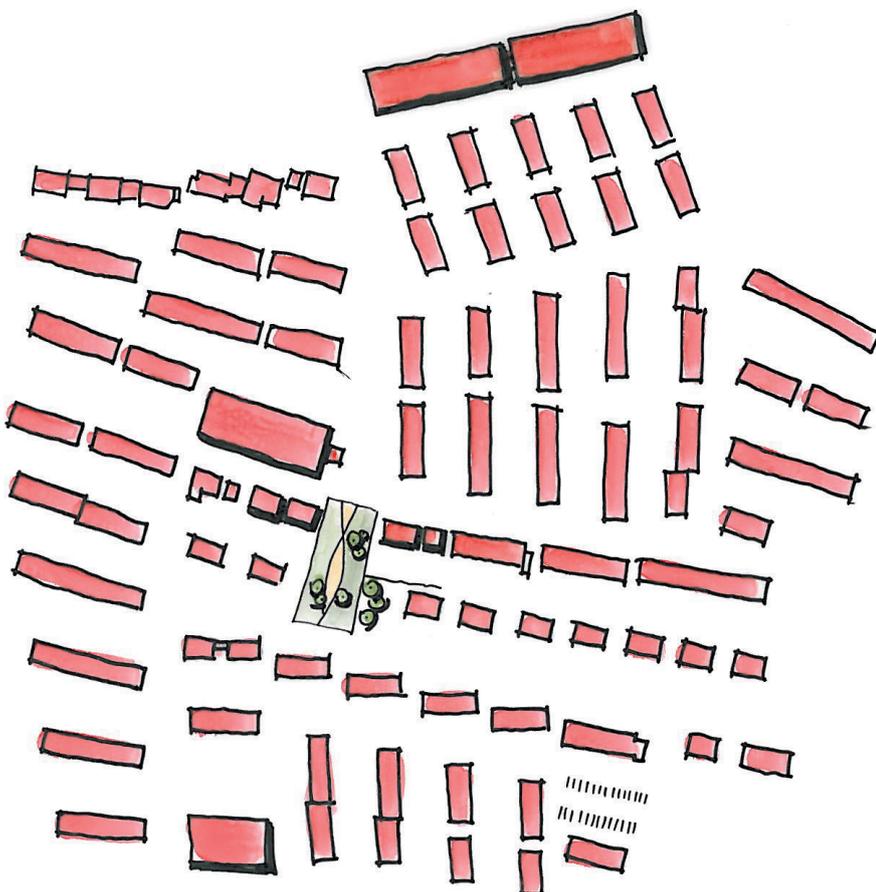
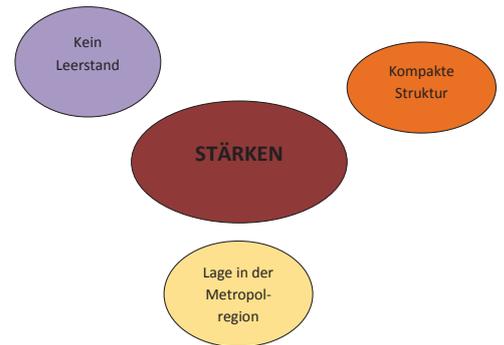
Da sich die Reihenhäuser nur begrenzt umbauen lassen und ein barrierefreies oder gar rollstuhlgerechtes Wohnen kaum möglich ist, wird vorgeschlagen, in räumlicher Nähe zum Quartier ein entsprechendes Wohnungsangebot zu unterbreiten und mit Versorgungsaufgaben zu verknüpfen. Im Quartier selbst sind aufgrund der dichten Bebauung derzeit keine Neubauten möglich.

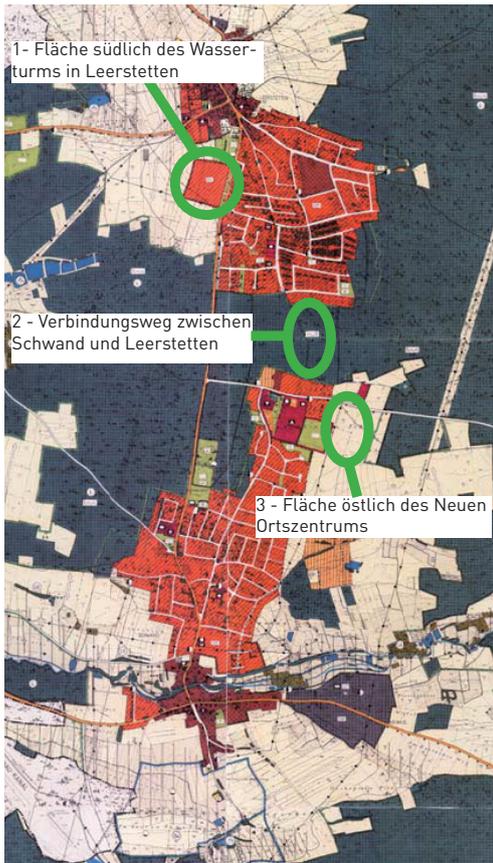
Im Untersuchungsgebiet sind die Garagenhöfe ein Ansatzpunkt, insbesondere der große Komplex zwischen der Siemensstraße und der Engelhardtstraße. Auch bei den Garagen ergibt sich aufgrund des Baualters ein Sanierungsbedarf. Deshalb bieten sich die Flächen für grundsätzliche Neuüberlegungen an, um Lösungen für das Parkproblem aber auch die fehlenden Aufenthaltsflächen anzubieten.

Es wird vorgeschlagen, an drei Standorten Parkdecks zu errichten, hier also das Parken zu stapeln und die freiwerdenden Flächen für eine Gemeinschaftsnutzung aber auch für Neubauten zu nutzen.

Die Parkdecks sollten mit Nutzungen für die Gemeinschaft verbunden werden: z. B. Solaranlagen auf dem Dach, Elektrotankstelle oder Integration eines Blockheizkraftwerkes für das Quartier.

Die Garagenhöfe zwischen der Siemensstraße und der Engelhardtstraße werden vollständig zurückgebaut, die Gemeinschaftsfläche wird barrierefrei bis zur Engelhardtstraße ausgeweitet. Hier würde sich auch die Möglichkeit ergeben, die Grundstücke östlich und westlich der Gemeinschaftsfläche neu zu bebauen, z. B. mit altengerechten Mehrfamilienhäusern.





Übersichtskarte der untersuchten Standorte, o.M.

WOHNBAUFLÄCHENSTUDIE

In einer Wohnbauflächenstudie wurden drei Standorte für die weitere Siedlungsentwicklung nach einschlägigen Kriterien der Baulandentwicklung untersucht und bewertet sowie in groben Varianten beplant und im Marktgemeinderat diskutiert. Es handelte sich dabei um die Standorte:

- Fläche südlich des Wasserturms in Leerstetten
- Verbindungsweg zwischen Schwand und Leerstetten
- Fläche östlich des Gemeindezentrums in Schwand

Die Neuausweisung von Bauland ist insbesondere auch in ihrer Wechselwirkung mit den Maßnahmen in der Neuen Mitte von Schwanstetten und der Zielgruppe zu betrachten. Zielgruppe sind sowohl neue Bewohner als auch Interessierte an neuen Wohnformen, um die jetzigen Bewohner im Ort zu halten.

Eine alternde Bevölkerung bringt in der Regel andere Anforderungen mit sich, die sich im klassischen Einfamilienhausbau nicht unbedingt widerspiegeln. Stichpunkte sind hier: betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus, Wohngemeinschaften, Wohnprojekte etc. Auf die Umsetzung solcher Wohnformen sollte der Fokus gerichtet werden, um die Bevölkerung auch im Alter an Schwanstetten zu binden.

Neben neuen Wohnbauflächen wurden auch die noch unbebauten Grundstücke ermittelt. Da es sich hierbei um ca. 40 erschlossene Grundstücke von insgesamt 2,5 ha handelt, sollte deren Bebauung offensiv vorangetrieben werden.

Der Marktgemeinderat hat sich dafür ausgesprochen, dass insbesondere die Entwicklung der Fläche südlich des Wasserturms in Leerstetten voran getrieben werden soll. Für die Stärkung und Verbesserung der Verbindung zwischen Schwand und Leerstetten sollte die Idee des Waldstegeparks wieder aufgegriffen werden.

Hier könnten altengerechte Wohnungen mit entsprechendem Freiflächenangebot angeboten werden, so dass die älteren Bewohner in Schwanstetten wohnen bleiben und somit auch bestehende Netzwerke sozialer Art weiterhin genutzt werden könnten.



Bebauungsvariante 1, o.M.



Bebauungsvariante 2, o.M.



Bebauungsvariante 3, o.M.