



Entwicklungsstudie Markt Schwanstetten Langfassung

Auftraggeber

Markt Schwanstetten

Zeitraum

2011-2013

Schwerpunkt/
Daten zum Projekt

Initiative Zukunft planen - Zukunft gestalten
Neue Ansätze für suburbane Siedlungen

Planung



Förderung

Zuschüsse des Landes
für städtebauliche Planungen und Forschungen

ENTWICKLUNGSSTUDIE MARKT SCHWANSTETTEN

Inhalt

1. Kurzfassung der Entwicklungsstudie
2. Grüne Mitte
3. Befragung zum Zuzug und zum Wegzug
4. Reihenhaussiedlung Leerstetten
5. Neue Wohnbauflächen



Entwicklungsstudie Markt Schwanstetten

Auftraggeber

Markt Schwanstetten

Zeitraum

2011-2013

Schwerpunkt/
Daten zum Projekt

Initiative Zukunft planen - Zukunft gestalten
Neue Ansätze für suburbane Siedlungen

Planung



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 Reihenausgebiet 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)

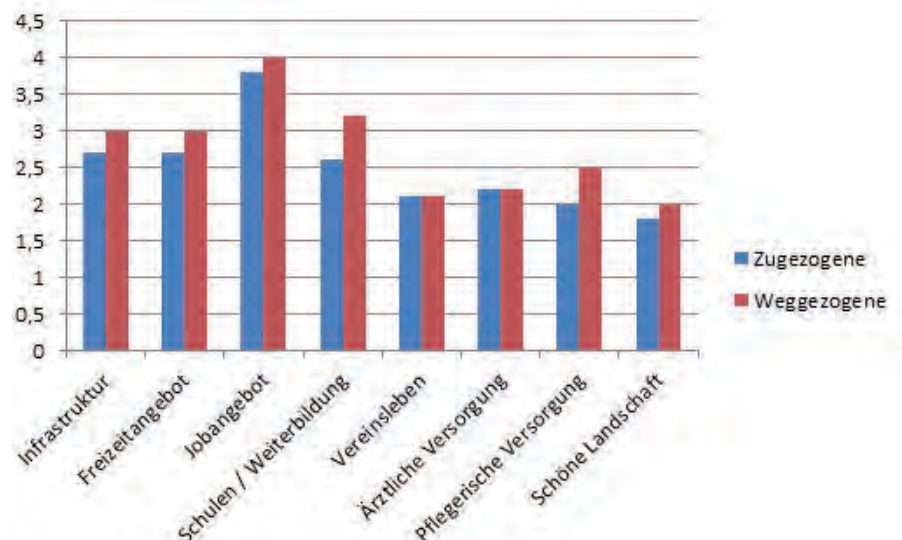


Abbildung 2: Bewertung Schwanstettens durch Zugezogene und Weggezogene – nach Schulnoten

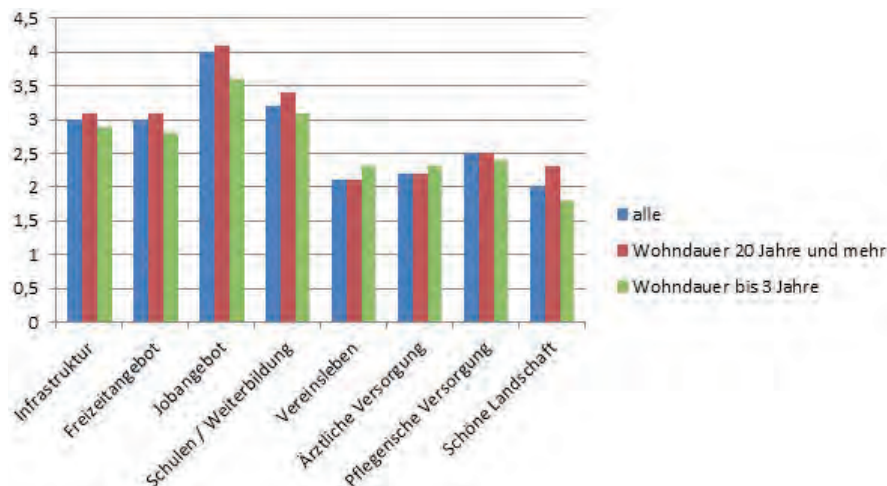


Abbildung 3: Bewertung Schwanstettens als alter Wohnort nach Wohndauer (Schulnoten)

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.

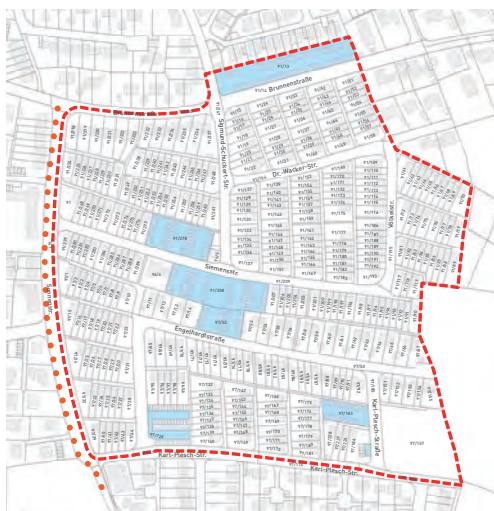
Mit umgesetzten infrastrukturellen Maßnahmen (z.B. Ausbau der Kinderbetreuung) wurde die Attraktivität des Standorts erhöht.

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

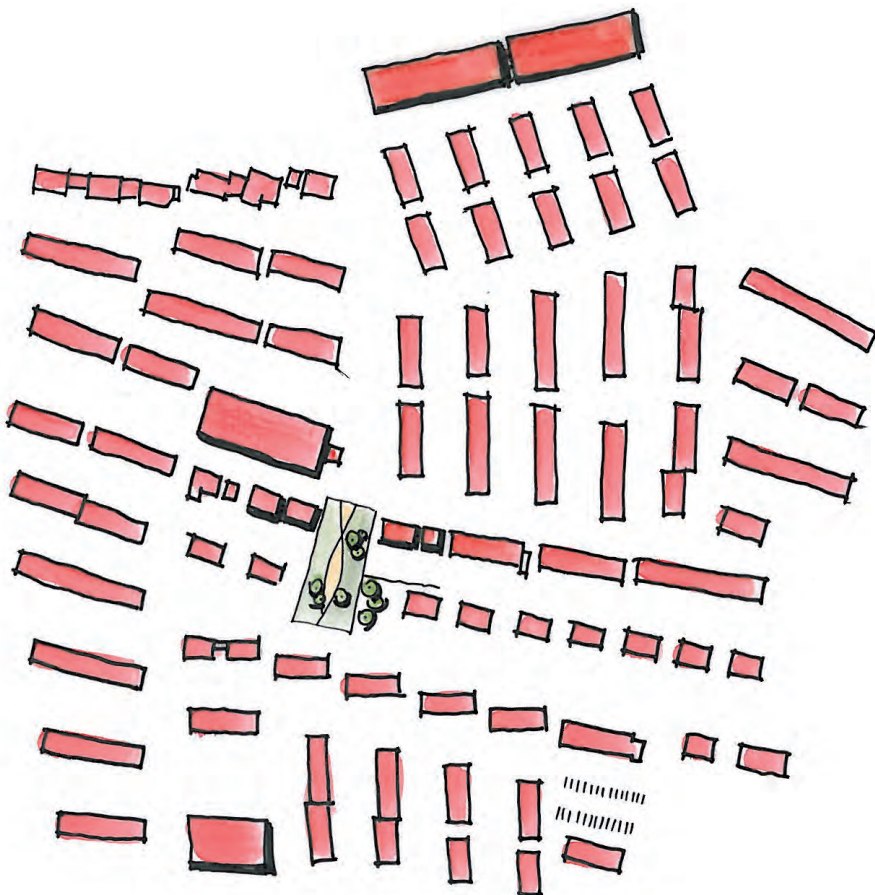
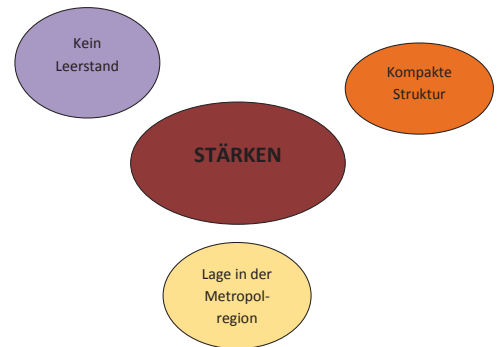
Da sich die Reihenhäuser nur begrenzt umbauen lassen und ein barrierefreies oder gar rollstuhlgerechtes Wohnen kaum möglich ist, wird vorgeschlagen, in räumlicher Nähe zum Quartier ein entsprechendes Wohnungsangebot zu unterbreiten und mit Versorgungsaufgaben zu verknüpfen. Im Quartier selbst sind aufgrund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

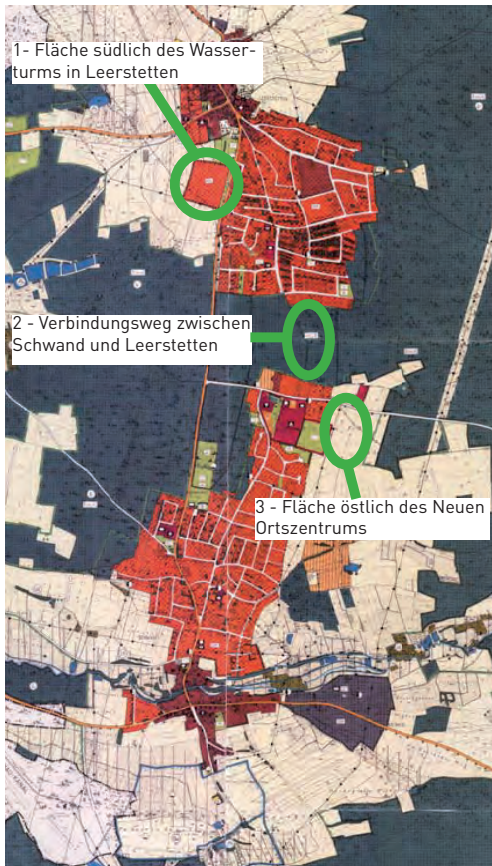
Im Untersuchungsgebiet sind die Garagenhöfe ein Ansatzpunkt, insbesondere der große Komplex zwischen der Siemensstraße und der Engelhardtstraße. Auch bei den Garagen ergibt sich aufgrund des Baualters ein Sanierungsbedarf. Deshalb bieten sich die Flächen für grundsätzliche Neuüberlegungen an, um Lösungen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

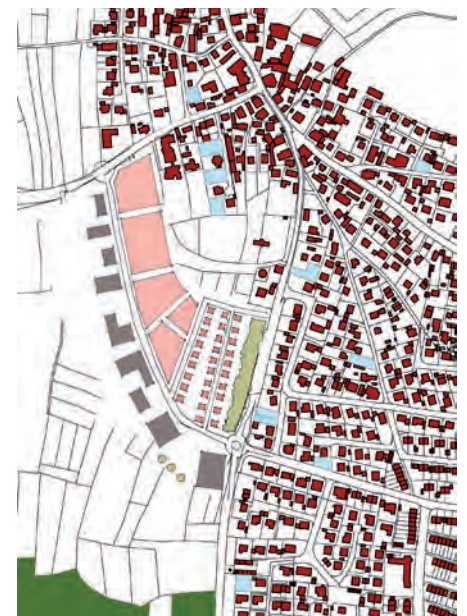
Hier könnten altengerechte Wohnungen mit entsprechendem Freiflächenangebot angeboten werden, so dass die älteren Bewohner in Schwanstetten wohnen bleiben und somit auch bestehende Netzwerke sozialer Art weiterhin genutzt werden könnten.



Bebauungsvariante 1, o.M.



Bebauungsvariante 2, o.M.



Bebauungsvariante 3, o.M.



Grüne Mitte - Umgestaltung des Schwanstettener Ortszentrums

Auftraggeber

Markt Schwanstetten

Zeitraum

2011-2012

Schwerpunkt/
Daten zum Projekt

Initiative Zukunft planen - Zukunft gestalten
Neue Ansätze für suburbane Siedlungen

Planung



Förderung

Zuschüsse des Landes
für städtebauliche Planungen und Forschungen

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. Ein Ausgangspunkt war u.a. das knappe Raumangebot der öffentlichen Gebäude und in den beengten Verhältnisse im Jugendtreff. So stehen für fast 1.000 Kinder im Markt Schwanstetten im Alter von 7 bis 18 Jahren in den derzeit genutzten Räumen gerade einmal 46 qm zur Verfügung. Dies ist für eine adäquate sozialpädagogische Arbeit für die einzelnen Altersgruppen zu wenig.

Des Weiteren wird die bestehende Mehrzweckhalle sehr stark genutzt und es fehlten Räume für weitere kulturelle Angebote. In Informationsveranstaltungen und Workshops mit Bürgern und Politikern wurde erarbeitet, dass ein Jugendhaus und ein Bürgerhaus in der Grünen Mitte entstehen sollen. Auch die Freiflächen sollten eine neue Qualität bekommen. Damit wurden die städtebauliche Neuordnung der Erschließung und die Verlegung vorhandener Nutzungen (Parkplätze, Sportstätten) erforderlich.

Auch der städtebauliche Rahmenplan als Ergebnis einer umfangreichen Variantendiskussion wurde in Workshops erarbeitet.

Die öffentlichen Nutzungen Rathaus, Schule, Kindertagesstätte (Kita) und Gemeindehalle sollen durch ein Bürgerhaus und ein Jugendhaus entlang der Grünen Mitte ergänzt werden. Die vorhandene Kindertagesstätte an der Sperbersloher Straße wird um eine Kinderkrippe ergänzt.

Das Bürgerhaus soll, in Ergänzung zur stark genutzten Gemeindehalle, Raum für unterschiedliche Aktivitäten für alle Bürger bieten. Das Jugendhaus ist speziell für die Jugendlichen in Schwanstetten gedacht und soll die Voraussetzungen für pädagogische Betreuung der Jugendlichen schaffen. Östlich des Jugendhauses werden zwei öffentliche Freizeitplätze (Hartplatz und Beachvolleyballfeld) angelegt, die sich derzeit am Köhlerweg befinden.

Das Bürgerhaus wird zwischen Rathaus und Turnhalle an der Ostseite der Grünen Mitte angesiedelt und bildet mit den vorhandenen Gebäuden eine klare Kante zur öffentlichen Freifläche. Das Jugendhaus wird östlich der Turnhalle verortet und die Kinderkrippe südlich an den Kindergarten angeschlossen. Zwischen dem Krippenneubau und dem Jugendhaus entsteht eine ca. 50 m x 50 m große Freifläche, die im Wesentlichen als Spielfläche durch die Kita genutzt wird. Im Osten wird sie durch vorhandenen Baumbestand begrenzt.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird eine Verlegung und Neuordnung der vorhandenen Sportplätze und sonstigen Sportanlagen notwendig, diese sollen sich im Osten an das Schulgebäude anschließen. Diese Nutzungen werden auf der derzeit landwirtschaftlichen

Fläche angelegt und bilden den Übergang vom bebauten Bereich zur freien Landschaft. Der Ortsrand wird als ein mit Hecken und Bäumen gesäumter Weg ausgeführt.

Die verkehrliche Erschließung durch fahrenden und ruhenden Verkehr wird neu geordnet und so organisiert, dass eine Zerschneidung der Grünen Mitte vermieden wird. Die Erschließung erfolgt zentral von der Sperbersloher Straße und wird im Osten an der Turnhalle und dem neuen Bürgerhaus vorbei geführt.

Der bestehende Parkplatz an der Sperbersloher Straße wird erweitert, die Zufahrten werden neu organisiert. An der Sperbersloher Straße wird mit einem neuen Garagengebäude eine Kante ausgebildet, die gleichzeitig den Lärm vom Parkplatz und der internen Erschließung gegenüber der Wohnbebauung nördlich der Sperbersloher Straße abschirmt. Die Lehrerparkplätze werden von der Westseite der Schule verlegt und zwischen Jugendhaus und Schule angeordnet. Weitere Parkplätze befinden sich östlich der Turnhalle. Mit der Parkplatzkonzeption wird sichergestellt, dass die nach Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten notwendigen Stellplätze innerhalb des Gebietes nachgewiesen werden können.

Das erreichte Ergebnis war im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nicht umsetzbar und aus diesem Grunde ist eine Änderung der bestehenden Bauleitplanung notwendig. Das entsprechende Planverfahren läuft derzeit.

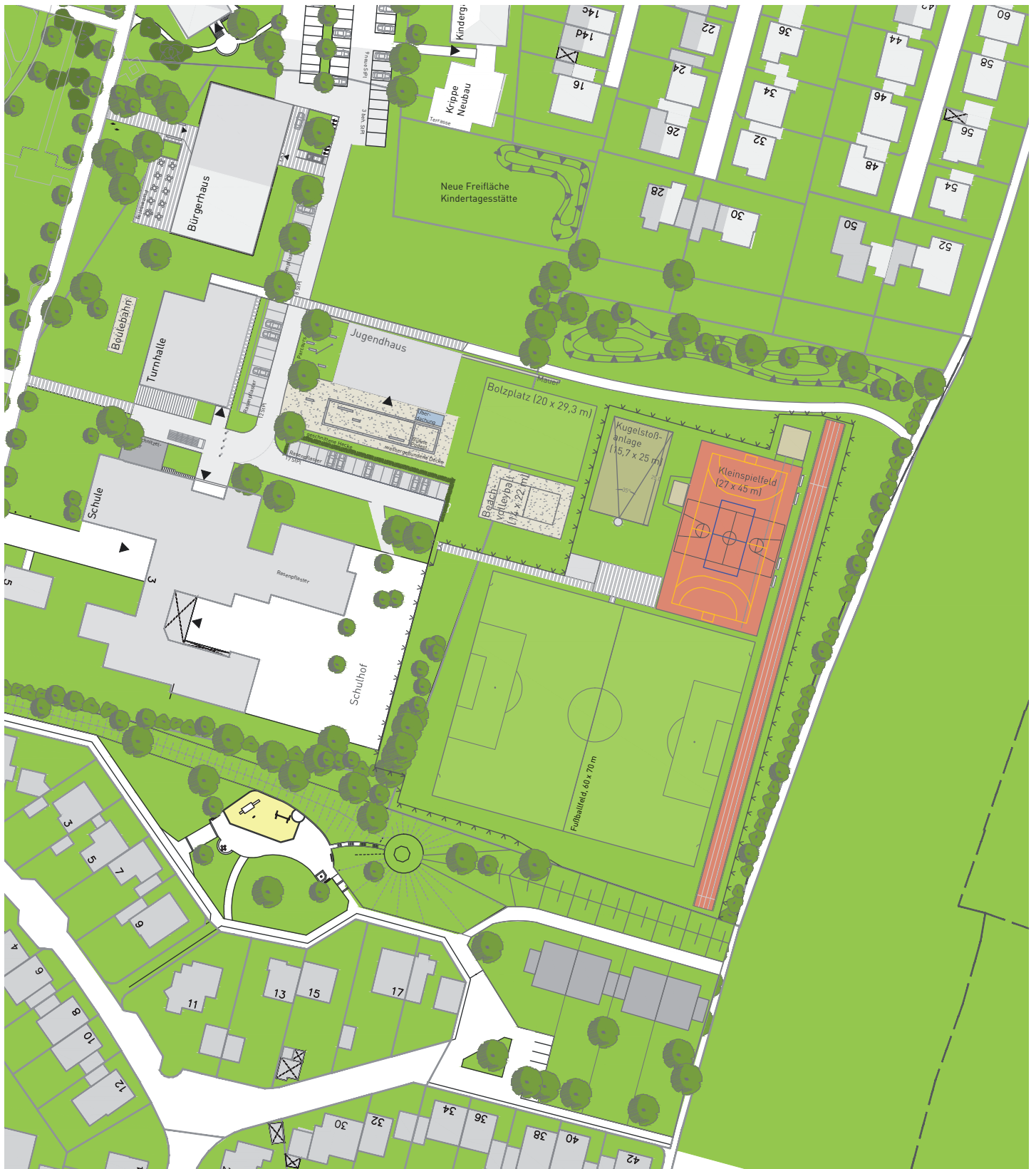


Abbildung 1: Rahmenplan Neues Ortszentrum

Befragung zum Zuzug und Wegzug in Schwanstetten

Auftraggeber

Markt Schwanstetten

Zeitraum

2012-2013

Schwerpunkt/
Daten zum Projekt

Initiative Zukunft planen - Zukunft gestalten
Neue Ansätze für suburbane Siedlungen

Planung



Förderung

Zuschüsse des Landes
für städtebauliche Planungen und Forschungen

Im Rahmen der Bewilligung des Projektes neue Ansätze für suburbane Siedlungen wurde seitens der Förderbehörde eine Untersuchung der Zuzugs- und Wegzugsgründe angeregt, um damit Rückschlüsse auf kommunale Handlungserfordernisse oder –möglichkeiten zu erhalten.

Im Jahr 2012 wurden Fragebögen an diejenigen versandt, die in den letzten fünf Jahren aus Schwanstetten weggezogen und im Jahr 2013 an diejenigen, die im gleichen Zeitraum nach Schwanstetten zugezogen sind.

Im Folgenden werden die Fragebögen ausgewertet, zunächst der Fragebogen an die Weggezogenen und danach der an die Zugezogenen. Im Anschluss werden die Antworten auf einige Fragen miteinander verglichen und ein Fazit erstellt.

Fragebogen zu Ihren Wegzugsgründen aus Schwanstetten	Es wurden insgesamt 695 Fragebögen versandt, der Rücklauf lag bei 144 Stück, das entspricht 20,7 %.																																																		
1. Wohnsituation 1.1 Wie lange haben Sie in Schwanstetten gelebt? <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr><td>Bis 3 Jahre</td><td style="text-align: right;">40</td></tr> <tr><td>4 – 9 Jahre</td><td style="text-align: right;">16</td></tr> <tr><td>10 – 19 Jahre</td><td style="text-align: right;">35</td></tr> <tr><td>20 Jahre und mehr</td><td style="text-align: right;">53</td></tr> <tr><td>Summe</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> </table>	Bis 3 Jahre	40	4 – 9 Jahre	16	10 – 19 Jahre	35	20 Jahre und mehr	53	Summe	144	Die Rückläufe der Fragebögen kamen sowohl von denen, die lange als auch nur relativ kurz in Schwanstetten lebten.																																								
Bis 3 Jahre	40																																																		
4 – 9 Jahre	16																																																		
10 – 19 Jahre	35																																																		
20 Jahre und mehr	53																																																		
Summe	144																																																		
1.2 Wann sind Sie aus Schwanstetten weggezogen? <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr><td>2008</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td>2009</td><td style="text-align: right;">29</td></tr> <tr><td>2010</td><td style="text-align: right;">45</td></tr> <tr><td>2011</td><td style="text-align: right;">46</td></tr> <tr><td>2012</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr><td>k.A.</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td>Summe</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> </table>	2008	3	2009	29	2010	45	2011	46	2012	18	k.A.	3	Summe	144																																					
2008	3																																																		
2009	29																																																		
2010	45																																																		
2011	46																																																		
2012	18																																																		
k.A.	3																																																		
Summe	144																																																		
1.3 Wohin sind Sie gezogen? Bitte grenzen Sie die Region und Größe etwas genauer ein, falls Sie uns den neuen Wohnort nicht nennen möchten: Land: _____ Bundesland: _____ Landkreis: _____ Einwohnerzahl ca. : _____ Bundesland <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr><td>BAY</td><td style="text-align: right;">125 (87%)</td></tr> <tr><td>BW</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>BB</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> <tr><td>NW</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> <tr><td>BER</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>HE</td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>NI</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>RP</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>SA</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>SN</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>Summe</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> </table> Innerhalb Bayerns: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr><td>Nürnberg</td><td style="text-align: right;">32 (26%)</td></tr> <tr><td>Fürth</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>Erlangen</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>Roth</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>Wendelstein</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td>Schwabach</td><td style="text-align: right;">18</td></tr> <tr><td>Landkreise</td><td></td></tr> <tr><td>FÜ</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>LAU</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>RH</td><td style="text-align: right;">33</td></tr> <tr><td>WUG</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>k.A.</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>Summe</td><td style="text-align: right;">125</td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>	BAY	125 (87%)	BW	2	BB	1	NW	1	BER	2	HE	7	NI	2	RP	0	SA	2	SN	2	Summe	144	Nürnberg	32 (26%)	Fürth	4	Erlangen	0	Roth	10	Wendelstein	13	Schwabach	18	Landkreise		FÜ	5	LAU	4	RH	33	WUG	2	k.A.	4	Summe	125			Bei dieser Frage wird deutlich, dass die meisten der Weggezogenen in Bayern geblieben sind und dass alle, die in Bayern blieben, ihren neuen Wohnort im Regierungsbezirk Mittelfranken haben. Ein Viertel von ihnen lebt nun in der Stadt Nürnberg, ein weiteres Viertel im Landkreis Roth.
BAY	125 (87%)																																																		
BW	2																																																		
BB	1																																																		
NW	1																																																		
BER	2																																																		
HE	7																																																		
NI	2																																																		
RP	0																																																		
SA	2																																																		
SN	2																																																		
Summe	144																																																		
Nürnberg	32 (26%)																																																		
Fürth	4																																																		
Erlangen	0																																																		
Roth	10																																																		
Wendelstein	13																																																		
Schwabach	18																																																		
Landkreise																																																			
FÜ	5																																																		
LAU	4																																																		
RH	33																																																		
WUG	2																																																		
k.A.	4																																																		
Summe	125																																																		

1.4 Was war der Grund für Ihren Wegzug aus Schwanstetten? (hier waren Mehrfachnennungen möglich) <table border="1" data-bbox="153 353 919 779"> <tr><td>Zusammenzug mit dem Partner / Heirat</td><td>42</td></tr> <tr><td>Berufliche Gründe (Jobwechsel)</td><td>30</td></tr> <tr><td>sonstige Gründe</td><td>30</td></tr> <tr><td>Erwerb einer eigengenutzten Immobilie</td><td>28</td></tr> <tr><td>Nähe zur Familie</td><td>20</td></tr> <tr><td>Wunsch nach schönerer, größerer Immobilie – ohne passendes Angebot in Schwanstetten</td><td>19</td></tr> <tr><td>Ich wollte gern woanders wohnen</td><td>19</td></tr> <tr><td>Trennung in der Partnerschaft</td><td>18</td></tr> <tr><td>Unzufriedenheit über den Zustand der Immobilie</td><td>15</td></tr> <tr><td>Gesundheitliche Gründe, z. B. Pflegebedürftigkeit</td><td>15</td></tr> <tr><td>Wegzug wegen Berufsausbildung / Studium</td><td>8</td></tr> <tr><td>Vergrößerung der Familie</td><td>3</td></tr> </table>	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	Fett gedruckt sind hier die Punkte, die mit dem Immobilienangebot oder dem Ort Schwanstetten zu tun haben. Bei den anderen Punkten handelt es sich um Punkte aus dem persönlichen Leben, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat.
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																								
Sonstige Gründe: <u>Infrastrukturelle Gründe</u> - Parksituation Siemensstraße - Arbeitsweg war zu anstrengend - Kein Kitaplatz gefunden - Kürzerer Arbeitsweg, günstiger Kindergarten - Nicht schön zum Leben in Schwanstetten und kein Platz für Kinder - Lärmbelästigung durch Straße - VDSL - Wunsch nach größerem Freizeitangebot im Wohnort - Umstände in Schwanstetten	Die Antworten zu „sonstige Gründe“ werden nach Themenbereichen dargestellt.																								
<u>Familiäre Gründe</u> - Mutter Pflegefall - Unterstützung der Familie - Elternhaus, Sportverein - Ehemann verstorben - Freundeskreis, Freizeitangebote - Finanzielle Gründe, Auszug der erwachsenen Kinder - Haus von Eltern übernommen - Altersverkleinerung ebenerdiger Bungalow - Das Familiengrab ist hier und ich habe mein Auto weggegeben																									
<u>Gründe wegen der Wohnung</u> - Keine passende Wohnungsgröße bzw. nicht bezahlbar für Normalverdiener - Unseriöse Vermieter (3 x) - Bauantrag wurde abgelehnt, Alternativvorschlag abgelehnt keine Gleichberechtigung																									
<u>Andere Gründe</u> - Neuer Erfahrungen machen, selbstständig sein - Erleichterung des Alltags																									

1.5 Was für eine Immobilie haben Sie in **Schwanstetten** bewohnt?

Eigentumswohnung	8
Eigenes Haus	56
Mietwohnung	63
Haus zur Miete	11
k. A.	6
Summe	144

mit _____ m²1.6 Was für eine Immobilie bewohnen Sie jetzt im **neuen Wohnort**?

Eigentumswohnung	21
Eigenes Haus	36
Mietwohnung	67
Haus zur Miete	13
k. A.	7
Summe	144

mit _____ m²

Es ergibt sich folgendes Umzugsverhalten

Eigenes Haus – Mietwohnung	29
Mietwohnung – Mietwohnung	29
Mietwohnung – Eigenes Haus	16
Eigenes Haus – Eigenes Haus	12
Mietwohnung – Eigentumswohnung	11
Andere	47
Summe	144

Am ermittelten Umzugsverhalten kann man ablesen, dass nicht die Eigentumsbildung beim Wegzug im Vordergrund stand.

2. Vergleich Schwanstetten/neuer Wohnort

2.1 Wie würden Sie **Schwanstetten** rückblickend beurteilen?

Wir möchten Sie bitten, zu den Punkten eine Einschätzung nach Schulnoten abzugeben. (1 - sehr gut, 2 – gut, 3 – mittelmäßig, 4 – schlecht, 5 – sehr schlecht)

		k. A.
Infrastruktur	3,0	15
Freizeitangebot	3,0	18
Jobangebot	4,0	57
Schulen / Weiterbildung	3,2	39
Vereinsleben	2,1	46
Ärztliche Versorgung	2,2	17
Pflegerische Versorgung	2,5	95
Schöne Landschaft	2,0	11

In die Betrachtung einiger Bewertung ist es wichtig einzubeziehen, wie oft keine Angaben gemacht wurden und wie „repräsentativ“ dann die Benotung ist.

Des Weiteren wurde ausgewertet, wie die langjährigen Bewohner und diejenigen, die nur kurz in Schwanstetten wohnten, auf diese Frage antworteten:

	Wohndauer 20 Jahre und mehr (53 Personen)	Wohndauer bis 3 Jahre (40 Personen)
Infrastruktur	3,1	2,9
Freizeitangebot	3,1	2,8
Jobangebot	4,1	3,6
Schulen / Weiterbildung	3,4	3,1
Vereinsleben	2,1	2,3
Ärztliche Versorgung	2,2	2,3
Pflegerische Versorgung	2,5	2,4
Schöne Landschaft	2,3	1,8

Hier wird deutlich, dass die Dauer des Wohnens in Schwanstetten keine erhebliche Auswirkung auf die Einschätzung der einzelnen Themenbereiche hatte. Diejenigen, die lange in Schwanstetten wohnten beurteilen die meisten Punkte etwas schlechter als der Durchschnitt.

2.2 Platz für Ihre Anmerkungen zu Schwanstetten

(Insbesondere interessieren uns Ihre Gedanken zum Image, den Angeboten und dem Ortsbild Schwanstettens).

Die Antworten werden nach Themenbereichen dargestellt und in positive und negative Anregungen untergliedert.

Allgemein

positiv	negativ
- Hat alles gepasst - Image, Angebote waren absolut ausreichend - Badeanlage	- fehlende Familienfreundlichkeit - Fragebogen bezieht sich nur auf Gemeinde selbst und nicht auf die Umgebung - Reiner Übernachtungsort für Pendler

Infrastruktur

positiv	negativ
- Personal in Apotheke einwandfrei - Schwand Geschäfte gut, Leerstetten zu wenig Geschäfte	- schlechte Einkaufsmöglichkeiten - Einkaufsangebot nicht konkurrenzfähig (Vgl zu Nbg.) - kaum Einkaufsmöglichkeiten im Ort - fehlende Supermärkte (Leerstetten) - Einkaufs- und Gastronomie-Infrastruktur sollte qualitativ verbessert werden - fehlender Bäcker und Metzger am Marktplatz - mehr Geschäfte in fußläufiger Erreichbarkeit - mehr Lebensmittelgeschäfte - keine Cafés, Freizeitangebote - kein Kitaplatz bekommen - es fehlen Ärzte und Freizeitangebote für Kinder - Mangel an größerer Schule - zu wenig Freizeitangebote für Jugendliche

	- fehlender Skatepark - für jede Aktivität muss gefahren werden (Auto oder Bus) - wenig Angebote für Ältere - im Alter nicht optimal - schlechte Infrastruktur und fehlende Arbeitsplätze
--	---

Kultur

positiv	negativ
- kulturelles Engagement der Gemeinde - tolle Angebote in Sport, Kultur, Vereinsleben, Chöre - schöne Bücherei - tolle Freizeitangebote - Dorf mit eigenem Leben	- keine anständige Jugendarbeit - Kirchweih wird immer schlechter / Weinfest ist schlecht geworden - Kein Nachtleben

Persönliches

positiv	negativ
- Nette Personen in Schwanstetten - Ich liebe Schwanstetten! - sehr wohl gefühlt - Super, alles gut - freundlich aufgeschlossen - familiäres Verhältnis - Gerne in Schwanstetten gewohnt - schöne Stadt	- persönliche Unzufriedenheit? ("Wenn Gras über die Sache gewachsen ist, komme ich gerne zurück...") - Sägerhofwohnungen zu klein und an der Straße nicht schön - Integration als Zugezogene etwas schwierig / trotzdem wird man herzlich aufgenommen - für junge Menschen unattraktiv - Isoliertes Leben als Neu-Hinzugezogener, schlechte Kontakte zu Alteingesessenen - als Zugezogener schwer, Bezug zum Ort zu bekommen - Lebensunterhalt zu teuer - zu wenig Lohn - Miete zu teuer

Politik / Verwaltung

positiv	negativ
- orts- und kommunalinteressierte Bürgerschaft - nette Mitarbeiter bei der Gemeinde	- Enttäuschung über Wahlversprechen - Kritik an Anzahl der Supermärkte - Allgemeine Kritik am Bürgermeister - Allgemeine Kritik an Politik - „Kriegs“spiele zwischen Schwand und Leerstetten - merkwürdige Trennung zw. Leerstetten und Schwand - keine Förderung für Kinder und Zuschuss für Kita in anderen Gemeinden - keine Gleichbehandlung bei Bauanträgen -

Wohnen

positiv	negativ
- Neubaugebiete versteckt aber gut	- zu wenig altersgerechte Wohnungen - kein geeignetes Baugebiet, zu geringes Angebot an Immobilien oder Baugrund - zu teure Grundstückspreise - mehr Einbeziehung in bauliche Belange - kein passendes Wohnungs-Angebot in Schw. / Bungalow-Bebauung abgelehnt - Fehlen großer, bezahlbarer Wohnungen (4-5 Zimmer, 90 - 110 m²) für Normalverdiener - Grundstückspreise zu hoch für junge Familien - hohe Immobilienpreise -

Ortsbild und Umgebung

positiv	negativ
- gepflegtes Ortsbild (2x) - gutes Image (3x) - gute Wohnqualität - schöne, ländliche Gemeinde (2x) - herrliche Wohngegend - schöne Landschaft - Marktplatz in Schwand lebt wenigstens zur Osterzeit, ein echtes Highlight - gutes Image, auch den Auswärtigen ein Begriff (aus der Oberpfalz) - schöne natürliche Gegend, ideal für wandern, laufen, walken - ansprechend	- zu ländlich und einengend - Ortseingang wenig attraktiv - Schwand verliert immer mehr an Charme / Schwand war früher schöner - Supermärkte verschandeln Ortsbild - fehlender Ortskern, Cafés etc. - mehr Platz für Kinder woanders, nicht schön zu leben in Schwand - fehlender Ortskern in Schwand - Fehlen des gewissen Flairs, der Ort wirkt leblos - Ortsbild ist nicht unverwechselbar - Fehlen eines attraktiven Ortsmittelpunktes - Netto-Markt nicht gut an das Ortsbild angepasst bzw. falscher Standort - fehlender Ortskern - am Marktplatz Häuser sanieren

Verkehr

positiv	negativ
	- Verkehrsanbindung ungenügend - Schlechte Anbindung an den ÖPNV (5x) - fehlende Bus- und Nahverkehrsverbindungen - nicht attraktiver öffentlicher Nahverkehr, Fahrtzeit zu lang - Busverbindung am Wochenende verbessern - fehlender Nightliner (3x) - fehlende Zugverbindungen nach N, SC, RH (2x) - Auto wird für jede Aktivität benötigt - auf Auto angewiesen sein - für Familie mind. 2 Pkw erforderlich - Anbindung nach Fürth mit Pkw schlecht - Verkehrsanbindung nach Nürnberg ungenügend - zu lange Fahrtzeit nach Nürnberg - Durchgangsverkehr

	- Lärmbelästigung durch Straße - Hauptstraße zu sehr befahren, auch Schwerlastverkehr - Hauptstraße muss eine 30er Zone werden - Parksituation Siemensstraße
--	---

2.3 Wie würden Sie Ihren **neuen Wohnort** beurteilen?

Wir möchten Sie bitten, zu den Punkten eine Einschätzung nach Schulnoten abzugeben. (1 - sehr gut, 2 – gut, 3 – mittelmäßig, 4 – schlecht, 5 – sehr schlecht)

		k. A.
Infrastruktur	1,8	14
Freizeitangebot	2,0	22
Jobangebot	2,5	49
Schulen / Weiterbildung	1,9	45
Vereinsleben	2,0	54
Ärztliche Versorgung	1,8	20
Pflegerische Versorgung	1,8	82 ¹
Schöne Landschaft	2,2	11

Der neue Wohnort wurde durchschnittlich also etwas besser beurteilt, wobei insbesondere die landschaftliche Situation Schwanstettens positiv heraussticht

3. Persönliche Angaben

3.1 Wie alt sind Sie?

Jünger als 25 Jahre	23
25 - 40 Jahre	56
40 - 50 Jahre	20
50 - 60 Jahre	15
60 - 70 Jahre	15
70 - 80 Jahre	5
80 Jahre und älter	7
k. A.	3
Summe	144

Die größte Gruppe der Weggezogenen bilden die Personen zwischen 25 und 40 Jahren, also die sich in der Phase der Familiengründung befinden bzw. in einem Alter sind, wo der Arbeitsplatzwechsel häufig ist.

3.2 Geschlecht?

weiblich	77
männlich	67
k. A.	0
Summe	144

3.3 Familienstand?

Ledig	55
Verheiratet	51
Getrennt lebend / geschieden	24
Verwitwet	10
k.A.	4
Summe	144

¹ Bei der Betrachtung der Benotung muss berücksichtigt werden, dass mehr als die Hälfte der Befragten keine Angaben zu diesem Punkt machten oder machen konnten.

3.4 Haben Sie Kinder?

Nein	79
Ja	61
1 Kind	26
2 Kinder	25
3 Kinder	6
4 Kinder	2
Ohne Angaben zur Kinderzahl	2
k.A.	4
Summe	144

3.5 Nettohaushaltseinkommen pro Jahr?

_____ EUR

Fragebogen zu Ihren Zuzugsgründen nach Schwanstetten	Es wurden insgesamt 690 Fragebögen versandt, der Rücklauf lag bei 131 Stück, das entspricht 18,9 %.																										
1. Wohnsituation																											
1.1 Wann sind Sie nach Schwanstetten gezogen? <table border="1" data-bbox="247 481 603 750"> <tr><td>Vor 2009</td><td>1</td></tr> <tr><td>2009</td><td>13</td></tr> <tr><td>2010</td><td>24</td></tr> <tr><td>2011</td><td>40</td></tr> <tr><td>2012</td><td>37</td></tr> <tr><td>2013</td><td>13</td></tr> <tr><td>k.A.</td><td>3</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>131</td></tr> </table>	Vor 2009	1	2009	13	2010	24	2011	40	2012	37	2013	13	k.A.	3	Summe	131											
Vor 2009	1																										
2009	13																										
2010	24																										
2011	40																										
2012	37																										
2013	13																										
k.A.	3																										
Summe	131																										
1.2 Wo wohnten Sie früher? Bitte grenzen Sie die Region und Größe etwas genauer ein, falls Sie uns den neuen Wohnort nicht nennen möchten: Land: _____ Bundesland: _____ Landkreis: _____ Einwohnerzahl ca. : _____																											
Aus dem Ausland: 5 Deutschland, nach Bundesländern <table border="1" data-bbox="236 1160 592 1585"> <tr><td>BAY</td><td>101 (77%)</td></tr> <tr><td>BW</td><td>1</td></tr> <tr><td>BB</td><td>1</td></tr> <tr><td>NW</td><td>3</td></tr> <tr><td>BER</td><td>0</td></tr> <tr><td>HE</td><td>1</td></tr> <tr><td>NI</td><td>0</td></tr> <tr><td>RP</td><td>3</td></tr> <tr><td>SA</td><td>1</td></tr> <tr><td>SN</td><td>0</td></tr> <tr><td>TH</td><td>2</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>126</td></tr> </table>	BAY	101 (77%)	BW	1	BB	1	NW	3	BER	0	HE	1	NI	0	RP	3	SA	1	SN	0	TH	2	Summe	126	Mehr als Drei Viertel der Zugezogenen kommt aus Bayern, davon wiederum alle aus Mittelfranken. Einen großen Anteil machen ehemalige Bewohner der Stadt Nürnberg aus, vor deren Toren Schwanstetten liegt.		
BAY	101 (77%)																										
BW	1																										
BB	1																										
NW	3																										
BER	0																										
HE	1																										
NI	0																										
RP	3																										
SA	1																										
SN	0																										
TH	2																										
Summe	126																										
Innerhalb Bayerns: <table border="1" data-bbox="236 1680 746 2128"> <tr><td>Nürnberg</td><td>38 (38 %)</td></tr> <tr><td>Fürth</td><td>2</td></tr> <tr><td>Erlangen</td><td>5</td></tr> <tr><td>Roth</td><td>6</td></tr> <tr><td>Wendelstein</td><td>19</td></tr> <tr><td>Schwabach</td><td>13</td></tr> <tr><td>Landkreise</td><td></td></tr> <tr><td>FÜ</td><td>2</td></tr> <tr><td>LAU</td><td>4</td></tr> <tr><td>RH</td><td>10</td></tr> <tr><td>AN</td><td>2</td></tr> <tr><td>k.A.</td><td>/</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>101</td></tr> </table>	Nürnberg	38 (38 %)	Fürth	2	Erlangen	5	Roth	6	Wendelstein	19	Schwabach	13	Landkreise		FÜ	2	LAU	4	RH	10	AN	2	k.A.	/	Summe	101	
Nürnberg	38 (38 %)																										
Fürth	2																										
Erlangen	5																										
Roth	6																										
Wendelstein	19																										
Schwabach	13																										
Landkreise																											
FÜ	2																										
LAU	4																										
RH	10																										
AN	2																										
k.A.	/																										
Summe	101																										

1.3 Was war der Grund für Ihren **Zuzug nach Schwanstetten**? (hier waren Mehrfachnennungen möglich)

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

Fett gedruckt sind hier die Punkte, die mit dem Immobilienangebot oder dem Ort Schwanstetten zu tun haben. Bei den anderen Punkten handelt es sich um Punkte aus dem persönlichen Leben, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat.

Sonstige Gründe

Infrastrukturelle Gründe

- Wohnen im Grünen / auf dem Land (9x)
- Gute Verkehrsanbindung (3x)

Familiäre Gründe

- Nutzung des Elternhauses / Anbau auf elterlichem Grundstück (4x)
- Bekannte wohnen auch hier

Gründe wegen der Wohnung

- Verkleinerung der Wohnsituation (4x)
- Gutes Preis/Leistungsverhältnis (2x)
- Größere Wohnung

Andere Gründe

- Frühzeitige Altersvorsorge
- Pferd in Schwanstetten
- Alte Immobilie durch Schulden verloren

Die Antworten zu „sonstige Gründe“ werden nach Themenbereichen dargestellt.

1.4 Was für eine Immobilien haben Sie vorher bewohnt?

Eigentumswohnung	16
Eigenes Haus	17
Mietwohnung	81
Haus zur Miete	15
k. A.	2
Summe	131

mit durchschnittlich 100 m²

1.5 Was für eine Immobilie bewohnen Sie jetzt in Schwanstetten?

Eigentumswohnung	14
Eigenes Haus	49
Mietwohnung	52
Haus zur Miete	11
k. A.	5
Summe	131

Fast die Hälfte der Zugezogenen hat in Schwanstetten Wohneigentum erworben – meist in der Form eines eigenen Hauses.

mit durchschnittlich 114 m²

Es ergibt sich folgendes Umzugsverhalten

Mietwohnung – Mietwohnung	35
Mietwohnung – Eigenes Haus	31
Mietwohnung – Haus zur Miete	8
Eigenes Haus – Mietwohnung	7
Eigentumswohnung – Eigenes Haus	7
Haus zur Miete – Eigenes Haus	7
Andere	36
Summe	131

Hier ist ersichtlich, dass diejenigen, die ein Haus in Schwanstetten erworben haben, mehrheitlich vorher eine Mietwohnung bewohnten (31 von 49). Dies wäre als Hinweis darauf zu sehen, dass im Umland der großen Städte die Möglichkeit der Eigentumsbildung gesehen und auch gesucht wird.

2. Wie sind Sie auf Schwanstetten als Wohnort gekommen?
(Mehrfachnennungen möglich)

Familiäre Bezüge	55
Preis der Immobilie / Höhe der Miete	44
Empfehlung von Freunden / Bekannten	24
Ich fand Schwanstetten schon immer schön	20
Internet / Homepage der Gemeinde	18
Zeitungsberichte über die Gemeinde	5
k. A.	8

Es wird deutlich, dass insbesondere persönliche Beziehungen wichtig für die Entscheidung waren nach Schwanstetten zu ziehen, aber auch die Preis ausschlaggebend war. Insbesondere letzteres ist bei den steigenden Immobilienpreisen in den großen Städten der Metropolregion ein Argument, mit dem Schwanstetten arbeiten kann.

3. Vergleich Schwanstetten/alter Wohnort

3.1 Wie würden Sie Ihren neuen Wohnort **Schwanstetten** beurteilen?

Wir möchten Sie bitten, zu den Punkten eine Einschätzung nach Schulnoten abzugeben. (1 - sehr gut, 2 – gut, 3 – mittelmäßig, 4 – schlecht, 5 – sehr schlecht)

		k. A.
Infrastruktur	2,7	17
Freizeitangebot	2,7	30
Jobangebot	3,8	81
Schulen / Weiterbildung	2,6	61
Vereinsleben	2,1	57
Ärztliche Versorgung	2,2	20
Pflegerische Versorgung	2,0	71
Schöne Landschaft	1,8	9

(Insbesondere interessieren uns Ihre Gedanken zum Image, den Angeboten und dem Ortsbild Schwanstettens).

Auch hier muss bei der Auswertung beachtet werden, dass bei vielen Fragen oft keine Antwort abgegeben wurde.

Die Antworten werden nach Themenbereichen dargestellt und in positive und negative Anregungen untergliedert

Allgemein

positiv	negativ
- Schöne, ruhige Lage 12x - Gemischte Bewohnerstruktur - Fußgängerfreundliche Gemeinde - Viele Menschen zwischen 25 und 35 ziehen aus der Stadt wieder zurück nach Schwanstetten - Freundliche Atmosphäre 4x - Nähe zu Nürnberg 3x	-

Infrastruktur

positiv	negativ
- Gutes Angebot an Kindertagesstätten 3x - Positive Bewertung der Eröffnung von „Unser Markt“	- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebot verbessern (weiterer Supermarkt / Diskounter, Café / Bistro / Eisdiele / Restaurant) 14x - Bushaltestellen „altengerechter“ gestalten (Sitzmöglichkeiten, höherer Gehsteig) - Mehr Radwege - Modernisierung des Trimm-dich-Pfads erforderlich - Schlechte Parkplatzsituation, z.B. im Brombeerweg - Geldautomat in Nähe der „Cash Group“ (Commerzbank/Hypo) - Schlechter Mobilfunkempfang 2x

Kultur

positiv	negativ
- Altentreffpunkt wäre schön	- Mangelhaftes kulturelles Angebot - Standort der Leerstettener Kirchweih überdenken - Geringes Angebot für jüngeres Publikum - Wunsch nach mehr Leben im Ortskern 3x

Persönliches

positiv	negativ
	- Anleinplicht für Hunde wird nicht beachtet

Politik / Verwaltung

positiv	negativ
- Gute Information durch „Der Schwanstetter“ - Bürgernähe des Bürgermeisters - Positive Bewertung der Bekanntgabe der Kehrmaschinentermine	- Mangelhafter Winterdienst auf den Straßen - Das Konzept „Grüne Mitte“ fordert Überlegung, Sachlichkeit und Weitsicht. Es sollte nicht das kleinste Übel gewählt werden! - Beschwerde über Verwaltung / Bebauungsplan 2x

Wohnen

positiv	negativ
- Keine neuen Bauplätze ausweisen - Gutes Freizeitangebot und Vereinsleben (Feste, Sportstätten, Hallenbad, Spielplätze etc.) 9x	- Neue Bauplätze zur Verfügung stellen - Schläferstadt 3x

Ortsbild und Umgebung

positiv	negativ
- Naturnähe, Nähe zum Kanal, Wald und Seen 7x - Sauberes, gepflegtes Ortsbild 4x	- Leerstände und verfallende Altbauten 3x - Kreisel in Schwand erneuern - Im Park nachts betrunkenes, grölendes, teils aggressives Publikum - Bestehende Plätze, z.B. vor der Gemeinde, schöner gestalten - Zu viel Wald / Grün, das Schwand und Leerstetten trennt, Gemeinde sollte nach Innen wachsen -

Verkehr

positiv	negativ
	- Schlechte ÖPNV-Anbindung (v.a. am Wochenende und Abends) – 20x - Hohe Lärmbelastung 4x - Mehr Geschwindigkeitskontrollen im Wohngebiet, zu schnell fahrende Autos / LKWs 2x

3.3 Wie würden Sie Ihren **alten Wohnort** beurteilen?

Wir möchten Sie bitten, zu den Punkten eine Einschätzung nach Schulnoten abzugeben. (1 - sehr gut, 2 – gut, 3 – mittelmäßig, 4 – schlecht, 5 – sehr schlecht)

		k. A.
Infrastruktur	1,8	16
Freizeitangebot	2,1	23
Jobangebot	2,5	57
Schulen / Weiterbildung	2,1	43
Vereinsleben	2,3	53
Ärztliche Versorgung	1,9	10
Pflegerische Versorgung	2,1	72
Schöne Landschaft	2,7	16

Der alte Wohnort wird durchschnittlich besser beurteilt als der neue Wohnort Schwanstetten, insbesondere die landschaftliche Lage wird jedoch besser bewertet.

4. Persönliche Angaben

4.1 Wie alt sind Sie?

Jünger als 25 Jahre	3
25 - 40 Jahre	55
40 - 50 Jahre	20
50 - 60 Jahre	12
60 - 70 Jahre	11
70 - 80 Jahre	13
80 Jahre und älter	13
k. A.	
Summe	131

Die größte Gruppe der Zugezogenen bilden, analog zum Wegzug, die Personen zwischen 25 und 40 Jahren, also die sich in der Phase der Familiengründung befinden bzw. in einem Alter sind, wo der Arbeitsplatzwechsel häufig ist.

4.2 Geschlecht?

weiblich	60
männlich	70
k. A.	1
Summe	131

4.3 Familienstand?

Ledig	38
Verheiratet	52
Getrennt lebend / geschieden	20
Verwitwet	17
k.A.	4
Summe	131

4.4 Haben Sie Kinder?

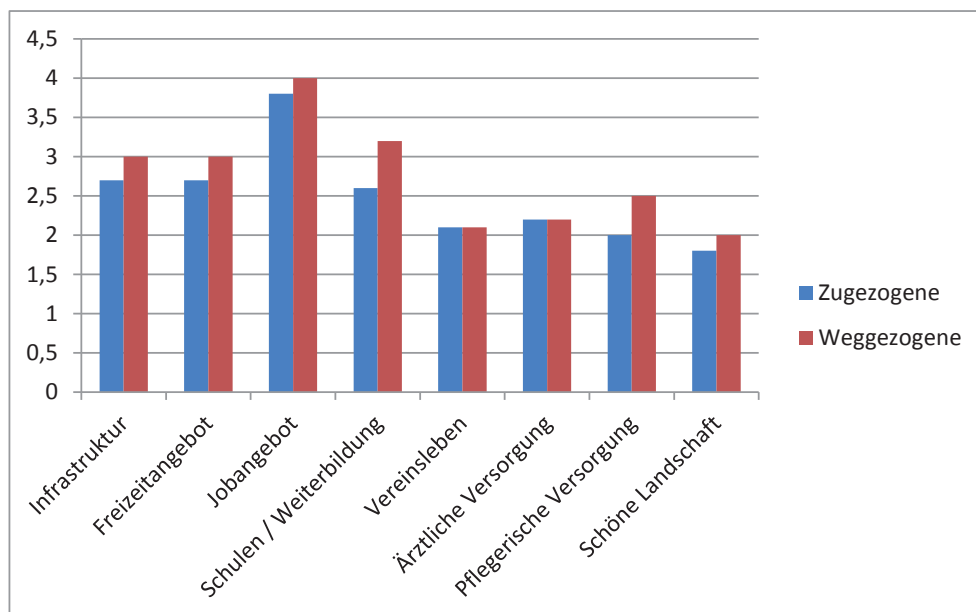
Nein	45
Ja	84
1 Kind	36
2 Kinder	28
3 Kinder	11
4 Kinder	4
k.A.	
Summe	131

4.5 Nettohaushaltseinkommen pro Jahr?

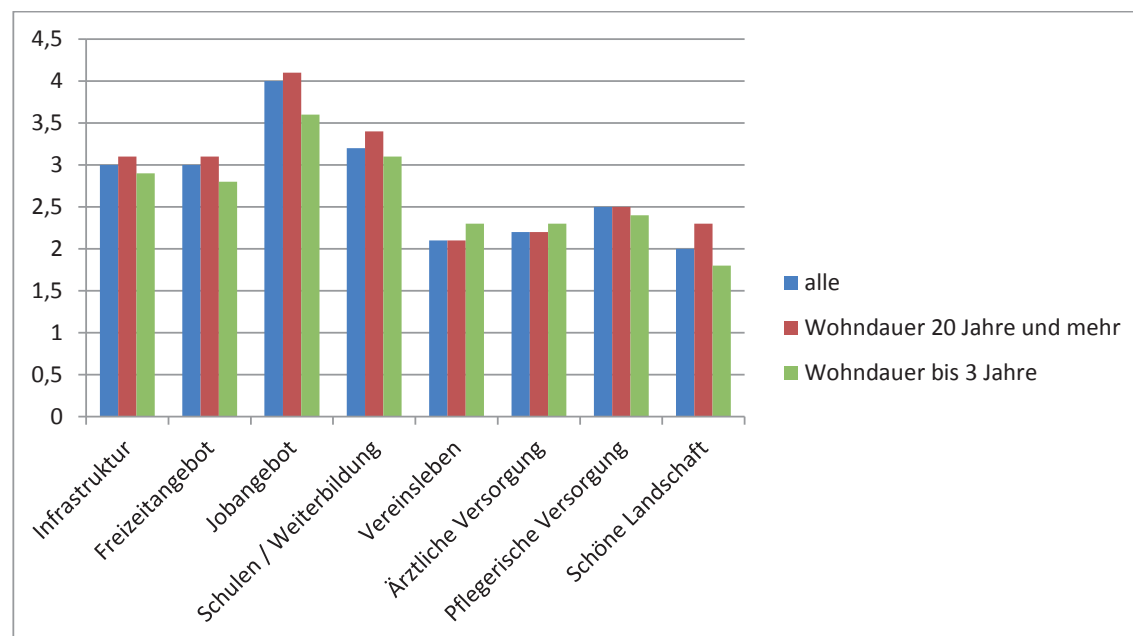
_____ EUR

VERGLEICHENDE AUSWERTUNG EINIGER FRAGEN

Bewertung Schwanstettens durch Zugezogene und Weggezogene – nach Schulnoten



Bewertung Schwanstettens als altern Wohnort nach Wohndauer (Schulnoten)



Bei den offenen Fragen zu Schwanstetten werden viele Anmerkungen zu folgenden Themen gemacht:

Verbesserungen werden eingefordert bei:

- Verkehrsanbindung (insbesondere ÖPNV nach Nürnberg)
- Einkaufsmöglichkeiten
- Angebot für Jugendliche und Senioren

Positiv bewertet wird die Lage und allgemein das Ortsbild

EINBINDUNG DER ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG IN DIE WEITERE STADTENTWICKLUNGSPLANUNG

Die Befragung der Zu- und Weggezogenen kann wichtige Hinweise für die weitere Stadtentwicklungsplanung geben.

Für die Studie zur Reihenhaussiedlung in Leerstetten ist sie nur am Rande von Bedeutung, da beim Zu- und Wegzug nicht auf das Gebiet an sich abgestellt wurde, sondern die Befragung für das gesamte Gebiet der Marktgemeinde galt.

Aufgrund der Altersstruktur in der Reihenhaussiedlung wird es jedoch zu erwarten sein, dass in den nächsten Jahren weitere Eigentumswechsel anstehen. Die Befragung gibt hierzu 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. In der Reihenhaussiedlung lässt sich der Wunsch nach einer Wohneigentumsbildung umsetzen.

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.



„Neue Ansätze für suburbane Siedlungen“
Reihenhaussiedlung Leerstetten, Markt Schwanstetten

Auftraggeber

Markt Schwanstetten

Zeitraum

2011-2013

Schwerpunkt/
Daten zum Projekt

Neue Ansätze für suburbane Siedlungen

Planung

Stadtplanung: Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg

Förderung

Zuschüsse des Landes
für städtebauliche Planungen und Forschungen

1. ANALYSE

a. Geschichte

Die Reihenhaussiedlung Leerstetten liegt im Süden des Ortsteils Leerstetten und wird im Norden durch die Brunnenstraße, im Westen durch die Sonnenstraße, der Verbindungsstraße nach Schwand, und im Süden durch die Karl-Plesch-Straße begrenzt. Im Osten grenzt sie an den Wald an. Südlich an die Siedlung, zwischen Karl-Plesch-Straße und Wald, schließt sich ein kleines Baugebiet, bestehend aus Doppelhäusern an, das nicht in die weitere Betrachtung einbezogen wird.

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 (Nordseite der Engelhardtstraße). Die Gebäude sind zweigeschossig, teilweise ist das Dachgeschoss ausgebaut und mit Gauben versehen.

b. Städtebauliche Struktur



Schwarzplan, o.M.

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 darüber hinaus nicht ausgebildet.

Die Grundstücke sind relativ klein, was auch in der schmalen Parzellenbreite (Reihenhaus: 6 m) begründet ist. Die kleinsten Grundstücke sind nur ca. 140 m² groß.

Überschlägig sind es ca.:

- 177 Hauseinheiten in Nord-Süd-Richtung
- 137 Hauseinheiten in Ost-West-Richtung
- 36 Doppelhaushälften
- 1 Einzelhaus

c. Erschließung

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über zwei Schleifen, die nicht untereinander verbunden sind. Es gibt große Garagenhöfe, des Weiteren werden die Autos auf der Straße abgestellt.

Für Fußgänger gibt es im Bereich der Garagenhöfe Durchgangsmöglichkeiten, die aufgrund der Topographie jedoch nicht barrierefrei sind. Für Fußgänger und Radfahrer stellt die Sonnenstraße die Verbindung zum Ortsteil Schwand her und somit auch zu den dort vorhandenen Einrichtungen (Rathaus, Grundschule).

Eine Bushaltestelle der VAG Nürnberg (Verkehrsaktiengesellschaft Nürnberg) befindet sich an der Einmündung der Brunnenstraße in die Nürnberger Straße (Leerstetten, Brunnenstraße). Von dort sind Verbindungen nach Nürnberg, Schwand und Schwabach möglich.



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

d. Eigentumsstruktur

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. Für die Bereiche der Gemeinschaftsgrundstücke bestehen, bis auf den Garagenhof in der Brunnenstraße, keine Verwaltungen durch die Privateigentümer. Es dürfte daher schwierig sein, hier Einigungen zu erzielen.



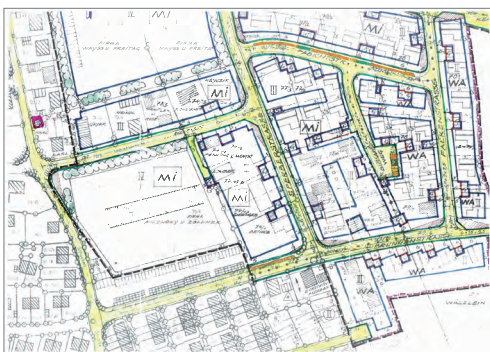
Eigentumsstruktur, o.M.



Eintragung der Geltungsbereiche der 3 Bebauungspläne, genordnet, o.M.



Eintragung der Geltungsbereiche der 3 Bebauungspläne, genordnet, o.M.



Eintragung der Geltungsbereiche der 3 Bebauungspläne, genordnet, o.M.



Sanierungszustand, o.M.

e. Sanierungszustand

Der Sanierungszustand in der Siedlung ist allgemein als hoch einzu-stufen – 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.

f. Baurecht

Für den Untersuchungsbereich gibt es 3 Bebauungspläne: die Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 für den Ortsteil Leerstetten.

g. Bewohnerstruktur im Vergleich mit dem Rest Schwanstet- tens

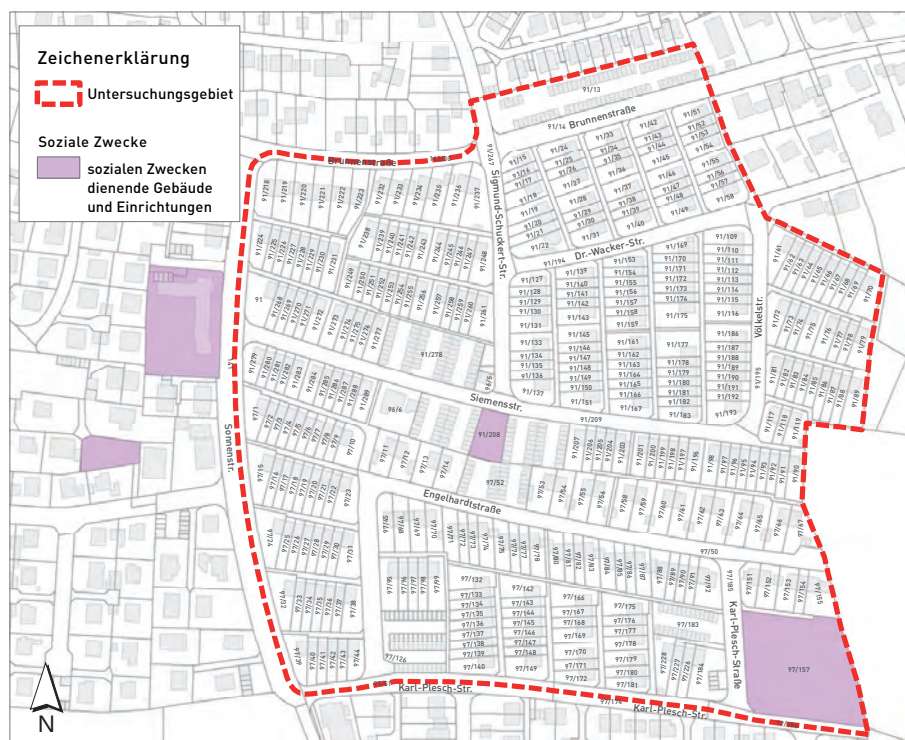
Im Untersuchungsgebiet leben ca. 840 Einwohner, dies entspricht ca. 11 % der Gesamtgemeinde (7.367 Einwohner). Hinsichtlich der Haushalts- und Einwohnerstruktur lässt sich feststellen, dass die Haushalte im Durchschnitt größer sind als die der Marktgemeinde insgesamt (2,4 zu 2,1) und dass der Anteil der über 65jährigen auch deutlich größer ist 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). Aufgrund des Alters kann bei einigen Bewohnern davon ausgegangen werden, dass es sich teilweise noch um die Erstbewohner in der Siedlung handelt.

Auch diese Zahlen sind ein Indiz dafür, dass es in den nächsten Jahren zu Veränderungen kommen wird, da die jetzigen Bewohner die Häuser dann vielleicht nicht mehr bewohnen können.

h. Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet, an der Sonnenstraße, befindet sich eine Kindertagesstätte der AWO, die derzeit um eine Krippe erweitert wird. Die Grundschule befindet sich im neuen Ortszentrum von Schwanstetten.

Ein Spielplatz befindet sich im Osten des Baugebiets am Waldrand. Im Ortsteil Leerstetten sind noch Bankfilialen vorhanden, des Weiteren gibt es einen Bäcker, Metzger und eine Dorfladen. Ein Lebensmittel-discounter befindet sich in Schwand (Am Sägerhof). Die Gemeinde erwägt jedoch die Erschließung eines Wohngebiets westlich der Nürnberger Straße, in das auch ein Vollsortimenter integriert werden könnte. Das entsprechende Baurecht ist noch nicht geschaffen, lediglich im Flächennutzungsplan ist ein Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch noch keine SO-Fläche. Bebauungspläne für diesen Bereich gibt es noch nicht.



Soziale Infrastruktur, o.M.

i. Prägende Grünelemente, öffentliche Grünflächen

In der Siedlung gibt es nur wenig prägende Grünelemente in Form von Einzelbäumen. Es gibt eine gemeinschaftliche Grünfläche zwischen den Garagenhöfen südlich der Siemensstraße, die aber über keine hohe Aufenthaltsqualität verfügt. Im Osten, an der Karl-Plesch-Straße, gibt es den Kinderspielplatz.

j. Leerstand

Leerstände sind nicht bekannt.



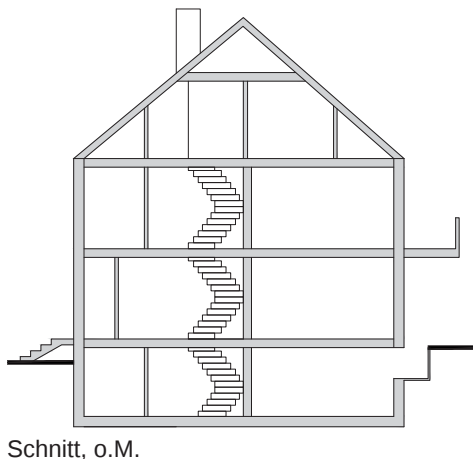
k. Käufe / Verkäufe (Ansprechpartner – Gutachterausschuss)

Laut Aussage der Verwaltung wurden in der Siedlung in den Jahren 2010 – 2013 40 Grundstücksverkäufe getätigt, wobei die Preisspanne 80 – 240.000 EUR beträgt. Der Mittelwert des Kaufpreises liegt bei 168.000 EUR.

Innerhalb von 3,5 Jahren haben also ca. 12 % der Häuser den Besitzer gewechselt.

l. Das einzelne Haus

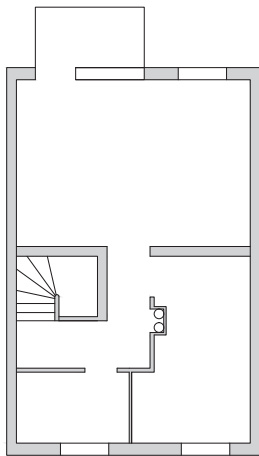
Grundriss / Schnitt



Schnitt, o.M.

Die zweigeschossigen Reihenhäuser haben eine Breite von 6,0 m (Achismaß) und eine Tiefe von 9,61 m. Die Geschosshöhe beträgt 2,62 m. Das Dachgeschoss ist teilweise mit einer lichten Raumhöhe von 2,25 m ausgebaut. Bei den Eckhäusern ist die Innenaufteilung teilweise auf 6,75 m aufgeteilt.

Das Erdgeschoss befindet sich ca. 75 cm über Straßenniveau (4 Stufen). An einen Windfang schließt sich eine quer angeordnete Diele als Verteiler an. Von dort sind Küche, Wohnzimmer und eine innenliegende gewendelte Treppe erreichbar. An den Windfang ist ein Gäste-WC angeschlossen.



KG, o.M.

Vor dem Wohnzimmer befindet sich eine nahezu hausbreite Terrasse. Da die Küche auch eine Verbindung zum Wohnzimmer hat, gibt es einen Durchblick von der Terrasse bis zur Straße.

Im 1. Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer und ein Bad. Die Zimmer waren als Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer gedacht. Das Elternschlafzimmer als größter Raum hat eine Grundfläche von 14,9 qm, die anderen beiden Zimmer sind 8,7 bzw. 9,0 qm groß. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen Balkon.

Das Dachgeschoss verfügt über einen Abstellraum und einen Raum, der als „Studio“ oder weiteres Kinderzimmer nutzbar wäre.

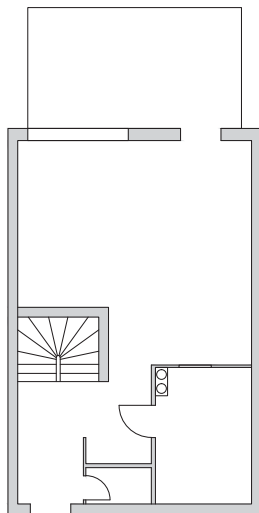
Im Keller sind Öllager, Heizung, Speisekammer und ein Hobbykeller vorgesehen. Es gibt keinen zweiten Ausgang.

Die Erschließungsflächen im Haus sind minimiert zugunsten der einzelnen Räume.

Konstruktion

Die Häuser wurden in Massivbauweise errichtet. Die tragenden Außenwände sind 30 cm stark, die Trennwände zwischen den Reihenhäusern haben eine Dicke von 24 cm. Die Innenwände sind, bis auf die Wand im Treppenhaus, als dünne Wände (6 – 11,5 cm) ausgeführt.

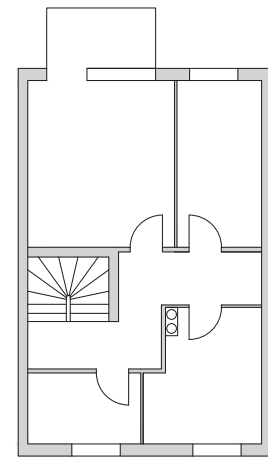
Bei der Treppe handelt es sich um eine Holztreppe, die Treppe in den Keller ist massiv ausgeführt.



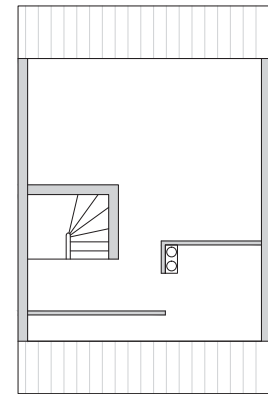
EG, o.M.

Bewertung des Hausgrundrisses

Bei dem Grundriss handelt es sich um einen sehr pragmatischen platzsparenden Typus, der aufgrund der Konstruktion (tragende Außenwände, keine tragende Innenwand) insbesondere im 1. OG Möglichkeiten zur Variation aufweist. Denkbar wäre eine Zusammenlegung von Zimmern oder auch eine Vergrößerung des Bades. Kritisch zu bewerten sind die dünnen Reihenhaustrennwände, die heutigen Anforderungen an Schallschutz nicht entsprechen. Das Haus ist nicht barrierefrei oder behindertengerecht. Die erste Hürde stellt das höher gelegte Erdgeschoss dar, für dessen barrierefreie Erschließung eine sehr lange Rampe notwendig wäre. Auch im Inneren entspricht die Ausführung (Türbreiten, Flurbreiten) nicht den Anforderungen an eine behindertengerechte Wohnung. Die Anpassungsmöglichkeiten sind begrenzt – eine hohe Hürde stellt die gewendelte Treppe dar.

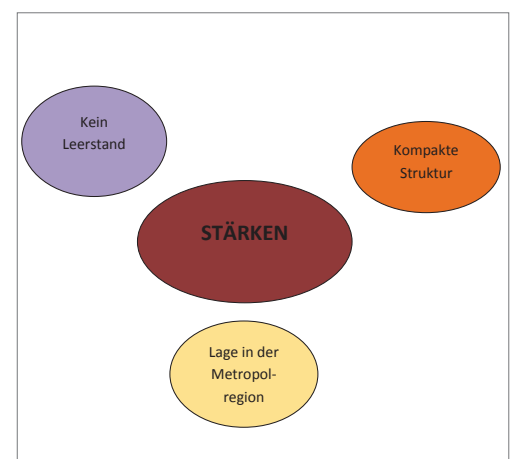
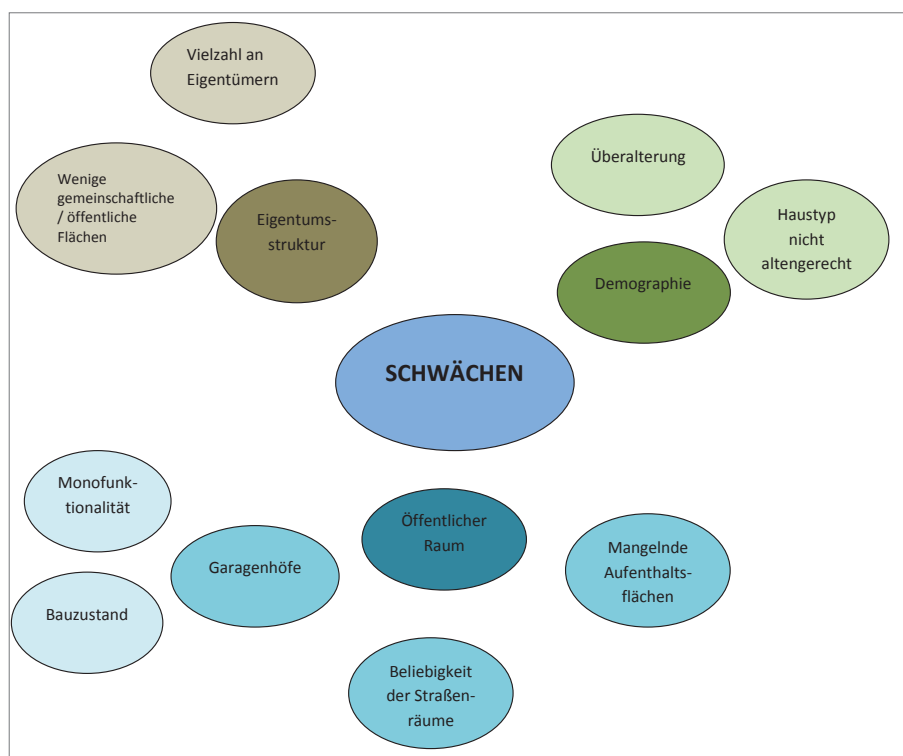


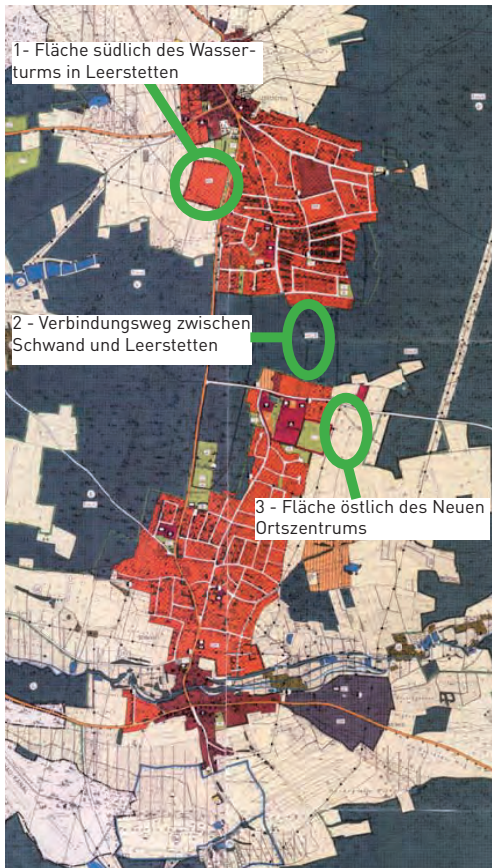
OG, o.M.



DG, o.M.

2. STÄRKEN / SCHWÄCHEN / CHANCEN / RISIKEN





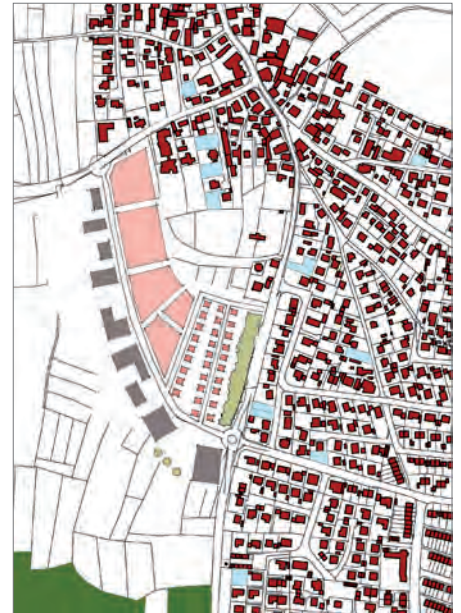
Übersichtskarte, o.M.



Bebauungsvariante 1, o.M.



Bebauungsvariante 2, o.M.



Bebauungsvariante 3, o.M.

3. Konzept

Die Ansatzpunkte werden sowohl auf der gemeindlichen Ebene als auch im Quartier selber gesehen:

Auf Ebene der Gesamtgemeinde ist es das Ziel, den Wohnort Schwandstetten innerhalb der Metropolregion zu stärken – also die jetzigen Einwohner am Ort zu halten und neue Einwohner zu gewinnen.

Da sich die Reihenhäuser nur bedingt 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 selber sind aufgrund der dichten Bebauung derzeit keine Neubauten möglich.

Hierzu wurden in einer Wohnbauflächenstudie 3 Standorte untersucht, in groben Varianten beplant und im Marktgemeinderat diskutiert. Es handelte sich dabei um die Standorte:

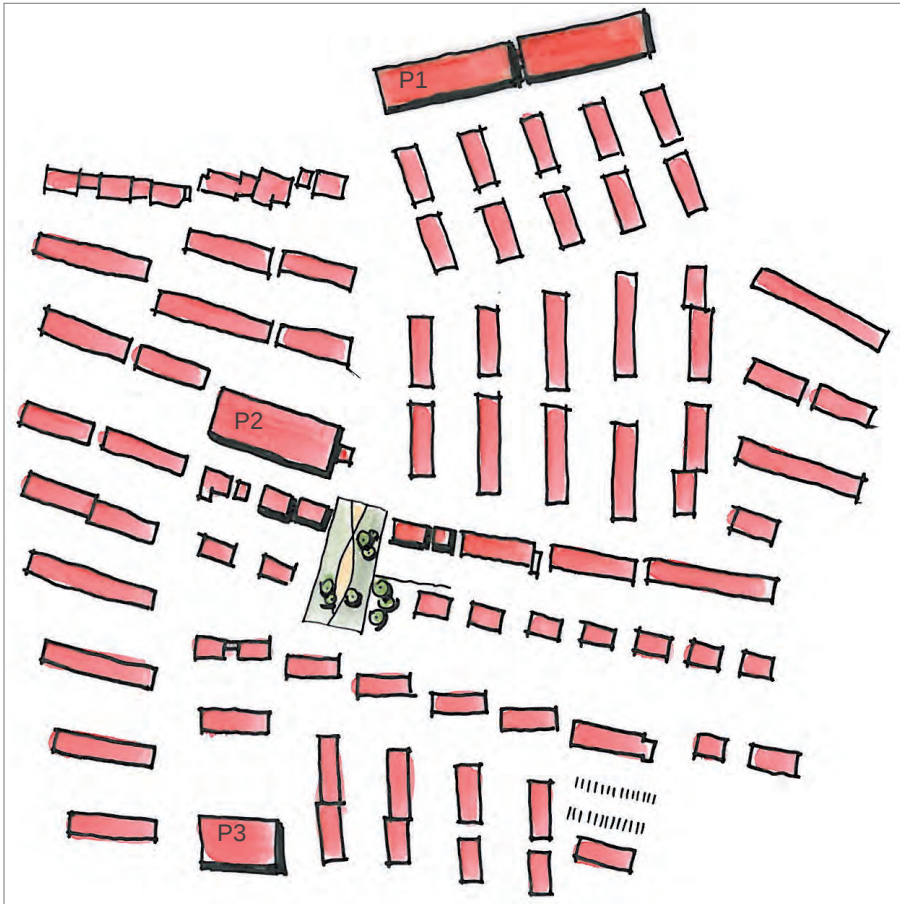
- Fläche südlich des Wasserturms in Leerstetten
- Verbindungsweg zwischen Schwand und Leerstetten
- Fläche östlich des Gemeindezentrums in Schwand

Der Marktgemeinderat hat sich dafür ausgesprochen, dass insbesondere die Entwicklung der Fläche südlich des Wasserturms in Leerstetten voran getrieben werden soll.

Hierbei handelt es sich um ein Baugebiet westlich der Nürnberger Straße, dessen Bebauung schon im Flächennutzungsplan vorbereitet ist, dessen Umsetzung in konkretes Baurecht aber noch aussteht.

Im Untersuchungsgebiet selber 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.

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 311 Garagen in den Garagenhöfen, die 314 Wohneinheiten in Reihenhäusern gegenüberstehen, also quasi für jedes Reihenhaus eine Garage. In der Bebauung südlich der Engelhardtstraße haben jeweils die Reihenendhäuser eine Garage auf dem Grundstück.



Umgestaltung Siedlung, o.M.

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 drei vorgeschlagenen Parkdecks befinden sich

- P1 - Nördlich der Brunnenstraße (zweigeschossig, ca. 160 Stellplätze)
- P2 - Siemensstraße / Schuckertstraße (dreigeschossig, ca. 100 Stellplätze)
- P3 - Karl-Plesch-Straße / Engelhardtstraße (dreigeschossig, ca. 72 Stellplätze).

Die Parkdecks sollten mit Nutzungen für die Gemeinschaft verbunden werden: z. B. Solaranlagen auf dem Dach, Elektrotankstelle oder Integration eines Blockheizkraftwerkes für das Quartier. Für letzteres bieten sich insbesondere die Standorte P2 und P3 an, da diese direkt an die Wohnbebauung angrenzen. Mit der Umstellung auf eine alternative Art der Heizung würde in den Häusern zusätzlich Platz gewonnen werden, der derzeit von der Ölheizung und den zugehörigen Tanks beansprucht wird.

Die Anzahl der Stellplätze würde mit den Maßnahmen auf insgesamt 360 Stellplätze steigen (332 in Parkhäusern und 28 ebenerdige im Bereich der östlichen Karl-Plesch-Straße).

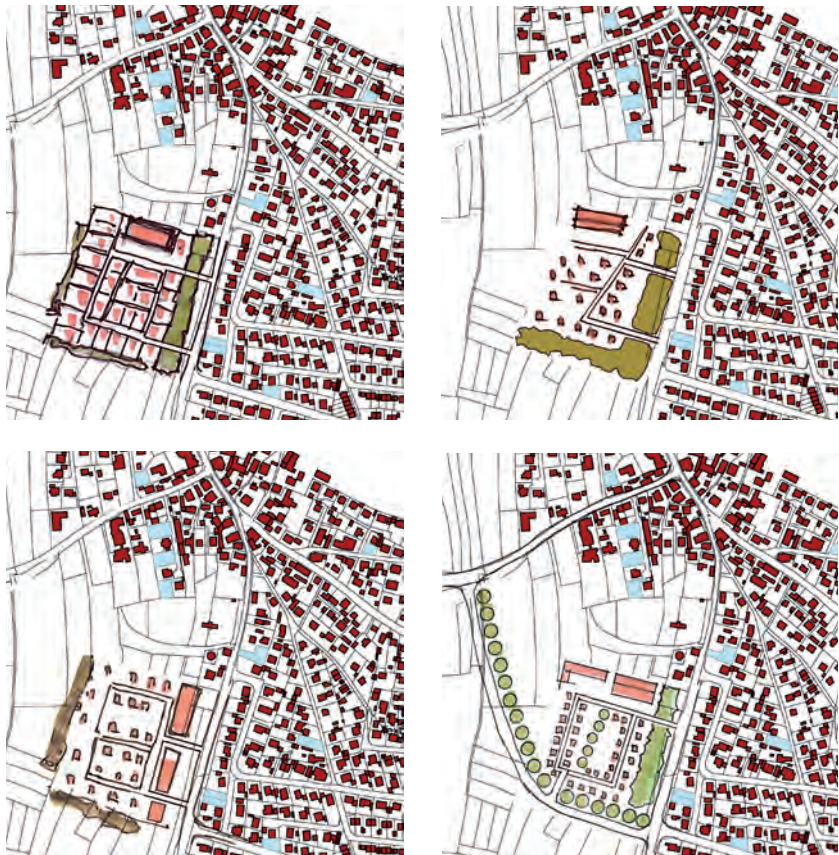
Die Garagenhöfe zwischen der Siemensstraße und der Engelhardtstraße werden vollständig zurückgebaut, die Gemeinschaftsfläche wird barrierefrei bis zur Engelhardtstraße ausgeweitet. Hier würde sich auch die Möglichkeit ergeben, die Grundstücke östlich und westlich der Gemeinschaftsfläche neu zu bebauen,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

4. Umsetzung / Finanzierung

Nach einer Vorstellung und Diskussion des Projektes innerhalb der Eigentümer könnte mit einem Pilotprojekt begonnen werden, z.B. mit dem Parkhaus P3, weil hier die Zahl der Eigentümer am geringsten ist.

Wobei festzustellen ist, dass alle Parkhäuser und ihr Betrieb in der Summe zu betrachten sind, da Kosten entstehen aber auch Einnahmen erwirtschaftet werden, die auf alle Beteiligten umzulegen wären.

Neben den Kosten, die durch Bau und Unterhalt verursacht werden, können durch folgende Maßnahmen Einnahmen erwirtschaftet werden: Grundstücksverkauf an der Siemensstraße, Einnahmen aus dem Stromgewinnung der Solaranlagen und dem Blockheizkraftwerk.



Neue Wohnbauflächen, Markt Schwanstetten

Auftraggeber

Markt Schwanstetten

Zeitraum

2012-2013

Schwerpunkt/
Daten zum Projekt

Initiative Zukunft planen - Zukunft gestalten
Neue Ansätze für suburbane Siedlungen

Planung



Förderung

Zuschüsse des Landes
für städtebauliche Planungen und Forschungen

Neue Baugebiete in Schwanstetten

Die Wohnbaulandreserven des Marktes Schwanstetten sind nicht besonders groß und sollen durch die Erschließung von neuem Bauland ausgeweitet werden.

Im Folgenden werden mögliche Flächen für die Neuausweisung diskutiert und mit ihren Vor- und Nachteilen dargestellt. Die Neuausweisung von Bauland ist insbesondere auch in ihrer Wechselwirkung mit den derzeitigen Maßnahmen in der Neuen Mitte von Schwanstetten und der Zielgruppe zu betrachten. Zielgruppe sind sowohl neue Bewohner, um dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang zu begegnen, als auch Interessierte an neuen Wohnformen, um die jetzigen Bewohner im Ort zu halten.

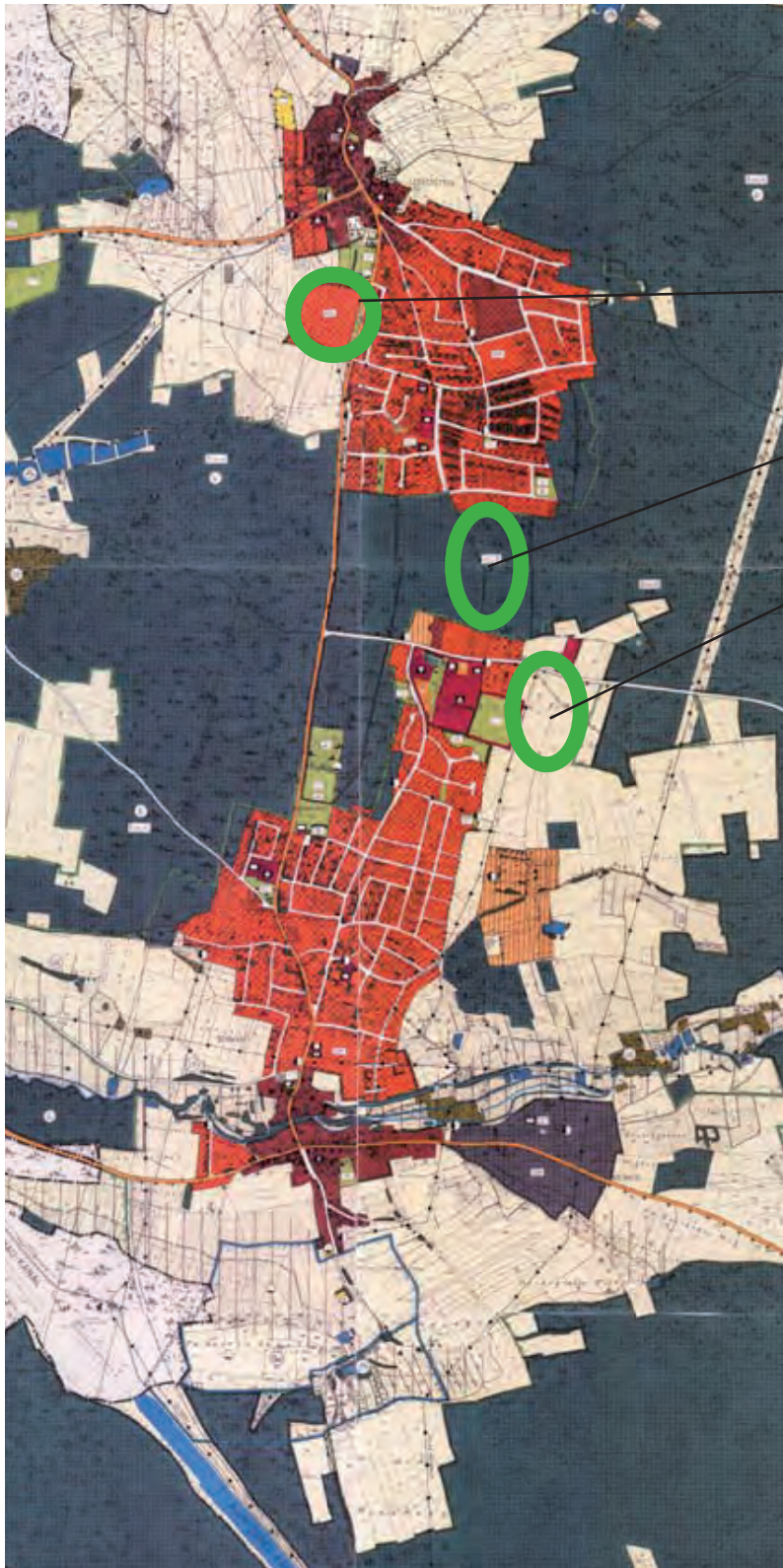
Eine alternde Bevölkerung bringt in der Regel andere Anforderungen mit sich, die sich im klassischen Einfamilienhausbau nicht unbedingt widerspiegeln. Stichpunkte wären hier: betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus, Wohngemeinschaften, Wohnprojekte etc. Auf die Umsetzung solcher Wohnformen sollte der Fokus gerichtet werden, um die Bevölkerung auch im Alter an Schwanstetten zu binden. Oben genannte Nutzungen sollten an zentraler Stelle angesiedelt werden (Nähe zu öffentlichen Einrichtungen, ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten etc.).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist eine große Wohnbaufläche dargestellt, die bisher noch nicht zu Bauland entwickelt wurde und die nun mit anderen, ebenfalls in Frage kommenden Flächen verglichen wird.

Es werden drei Flächen genauer untersucht: eine Fläche in Leerstetten, eine Fläche zwischen Leerstetten und Schwand und eine Fläche in Schwand.

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

Im Rahmen des Flächenmanagements hat die Marktgemeinde bereits die Eigentümer der unbebauten Grundstücke angeschrieben, um die weitere Nutzung der Grundstücke in Erfahrung zu bringen. Die überwiegende Antwort beinhaltete aber, dass die Grundstücke private Vorhalteflächen sind und kurzfristig eine Bebauung nicht vorgesehen ist. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann mit den Baulücken somit nicht gedeckt werden.



1- Fläche südlich des Wasser-
turms in Leerstetten

2 - Verbindungsweg zwischen
Schwand und Leerstetten

3 - Fläche östlich des Neuen
Ortszentrums

TABELLARISCHER VERGLEICH DER MÖGLICHEN BAUGEBIETE

Kriterium	Leerstetten, südlich Wasserturm	Bebauung entlang des Verbindungswegs zwischen Leerstetten und Schwand
Größe / Topographie / Nutzung		
Größe / realisierbare Wohneinheiten	ca. 4 ha (FNP-Fläche), je nach Dichte 60 – 100 WE	400 m Länge, ca. 20 – 40 WE
Geländeneigung	relativ eben	relativ eben
Momentane Nutzung (Realnutzung)	Acker / Grünlandansaat	Wald
Ausrichtung	SW	Verkehr N-S, Gebäude O-W
Umsetzbarkeit		
Flächenverfügbarkeit	10 Flurstücke, grundsätzliche Verkaufsbereitschaft teilweise gegeben	Östlich des Wegs: 3 Flurstücke Westlich des Wegs: 4-6 Flurstücke
Planungsrecht		
FNP	Wohnbaufläche	Fläche für Wald
BP	kein BP vorhanden	kein BP vorhanden
Siedlungsstrukturelle Lage		
Lage im Siedlungszusammenhang	Lage im Ortsteil Leerstetten	Lage zwischen den beiden Ortsteilen
Arrondierung einer Ortslage	nein	nein
Erschließung / Erschließbarkeit		
Äußere Erschließung	Anschluss an RH 1 muss hergestellt werden	Ausbau des Verbindungsweges notwendig Anschluss an Sperbersloher Straße nur fußläufig möglich + Wendehammer für Pkw, Alternativ: Anschluss an Bierweg
ÖPNV	Haltestelle Brunnenstraße, Hauptstraße, Schwabacher Straße	Haltestelle Brunnenstraße (Leerstetten), Haltestelle Gemeindezentrum
Infrastruktur		
Entfernung zum nächsten Nahversorger	neuer Discounter Sägerhof: 2,1 km neuer Einzelhändler (Vollsortimenter mit 1.200 qm VK) wäre möglich	neuer Discounter Sägerhof: 1,2 - 1,6 km
Entfernung Kita	AWO Kita Sonnenschein: ca. 600 m	Kita Sperbersloher Straße ca. 150 - 500 m
Entfernung Schule	Grundschule ca. 1,7 km	Grundschule ca. 300 - 700m

Kriterium	Schwand, östlich Ortszentrum
Größe / Topographie / Nutzung	
Größe / realisierbare Wohneinheiten	ca. 3 ha, je nach Dichte 45 – 75 WE
Geländeneigung	relativ eben
Momentane Nutzung (Realnutzung)	Acker
Ausrichtung	Verkehr N-S, Gebäude O-W
Umsetzbarkeit	
Flächenverfügbarkeit	3 Flurstücke, Eigentümer und Verkaufsbereitschaft sind nicht bekannt
Planungsrecht	
FN	Landwirtschaftliche Fläche
BP	kein BP vorhanden
Siedlungsstrukturelle Lage	
Lage im Siedlungszusammenhang	Lage im Ortsteil Schwand
Arrondierung einer Ortslage	nein
Erschließung / Erschließbarkeit	
Äußere Erschließung	Vorhanden
ÖPNV	Haltestelle Gemeindezentrum ca. 300 m
Infrastruktur	
Entfernung zum nächsten Nahversorger	neuer Discounter Sägerhof: 1,4 km
Entfernung KiTa	Kita Sperbersloher Straße ca. 150 m
Entfernung Schule	Grundschule ca. 200 m

	Leerstetten, südlich Wasserturm	Bebauung entlang des Verbindungswegs zwischen Leerstetten und Schwand
Landschaftsökologische Eignung		
Ertragsfunktion des Bodens	k. A.	Wald
Entfernung zu Fließgewässern	Im Süden Grundwassereinfluss	keine Fließgewässer im näheren Umfeld
Belüftungsbahn, Kaltluft, Bioklima	nein	Waldfläche als Frischluftentstehungsgebiet
Biotopstrukturen, Vielfalt	keine	keine
Bedeutung im Biotopverbund	gering	hoch
Arten und Lebensräume	k. A.	k. A.
Entfernung zu Waldflächen	Abstand zum Wald ca. 270 m	Im Wald (kein Bannwald), aber Landschaftsschutzgebiet
Landschaftsbild und Erholungsfunktion		
Lage / Exposition	Halboffene Lage, mäßig weite Sichtbeziehungen	Keine Sichtbeziehung
Landschaftsbild	Wenig empfindlicher Landschaftsraum	Kiefernwald als Spazierweg
Erholungsfunktion	Geringe Erholungsfunktion für angrenzende Wohngebiete	Erholungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete
Nutzungskonflikte		
Leitungstrassen	Freileitung im Süden des Gebiets Fernwasserleitung (infra fürth) Hauptsammler Abwasserbeseitigung	Fernwasserleitung (infra fürth)
Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen	Kreisstraße RH 1 mit Verkehrsbelastung von ca. 7.100 kfz/24 h	forstwirtschaftliche Nutzung
Mgl. Nutzungskonflikte (Gewerbe, Windkraft, Sport, landwirtschaftliche Betriebe, Wald)	Landwirtschaftliche Nutzung in der Nachbarschaft	Baumfallzone
Sonstige Restriktionen		
Altlasten	Nichts bekannt	Nichts bekannt
Sonstige	Im südlichen Bereich Bodendenkmal (Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeit)	Nichts bekannt
Gesamtbewertung		
	mittel insbesondere die Lage im Siedlungsgebiet erscheint ungünstig, jedoch günstiger Standort für Verbindung von Einzelhandelsfläche und abrundendes Wohnen	schlecht hoher Aufwand für relativ wenig Parzellen, keine strukturellen Verbesserungen

	Schwand, östlich Ortszentrum
Landschaftsökologische Eignung	
Ertragsfunktion des Bodens	k. A.
Entfernung zu Fließgewässern	keine Fließgewässer im näheren Umfeld
Belüftungsbahn, Kaltluft, Bioklima	nein
Biotopstrukturen, Vielfalt	keine
Bedeutung im Biotopverbund	mittel
Arten und Lebensräume	k. A.
Entfernung zu Waldflächen	Abstand zum Wald ca. 140 m
Landschaftsbild und Erholungsfunktion	
Lage / Exposition	Halboffene Lage, geringe Sichtbeziehungen
Landschaftsbild	Wenig empfindlicher Landschaftsraum
Erholungsfunktion	Geringe Erholungsfunktion für angrenzende Wohngebiete
Nutzungskonflikte	
Leitungstrassen	20 kV-Leitung Fernwasserleitung (infra Fürth)
Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen	Bauhof, Schulsportanlagen
Mgl. Nutzungskonflikte (Gewerbe, Windkraft, Sport, landwirtschaftliche Betriebe, Wald)	Landwirtschaftliche Nutzung in der Nachbarschaft
Sonstige Restriktionen	
Altlasten	Nichts bekannt
Sonstige	Im südlichen Bereich Bodendenkmal (Kohlenmeiler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit)
Gesamtbewertung	
	mittel eher langfristig zu sehen gute Lage, jedoch hohe Kosten und Abstimmungsbedarf wg. Verkabelung Freileitung und Umgang mit Fernwasserleitung

Im Folgenden werden für die einzelnen Baugebiete skizzenhaft Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt.

LEERSTETTEN - FLÄCHE SÜDLICH DES WASSERTURMS

Variante 1

Erschließung über 2 Anschlüsse zur RH 1

Lärmschutz zur Kreisstraße RH1 durch einen begrünten Lärmschutzwall o. ä.

Situierung eines großen Baukörpers im Norden (z. B. Mehrgenerationenwohnen)

innere Erschließung über Ringsystem



Variante 2

Erschließung über 2 Anschlüsse zur RH 1

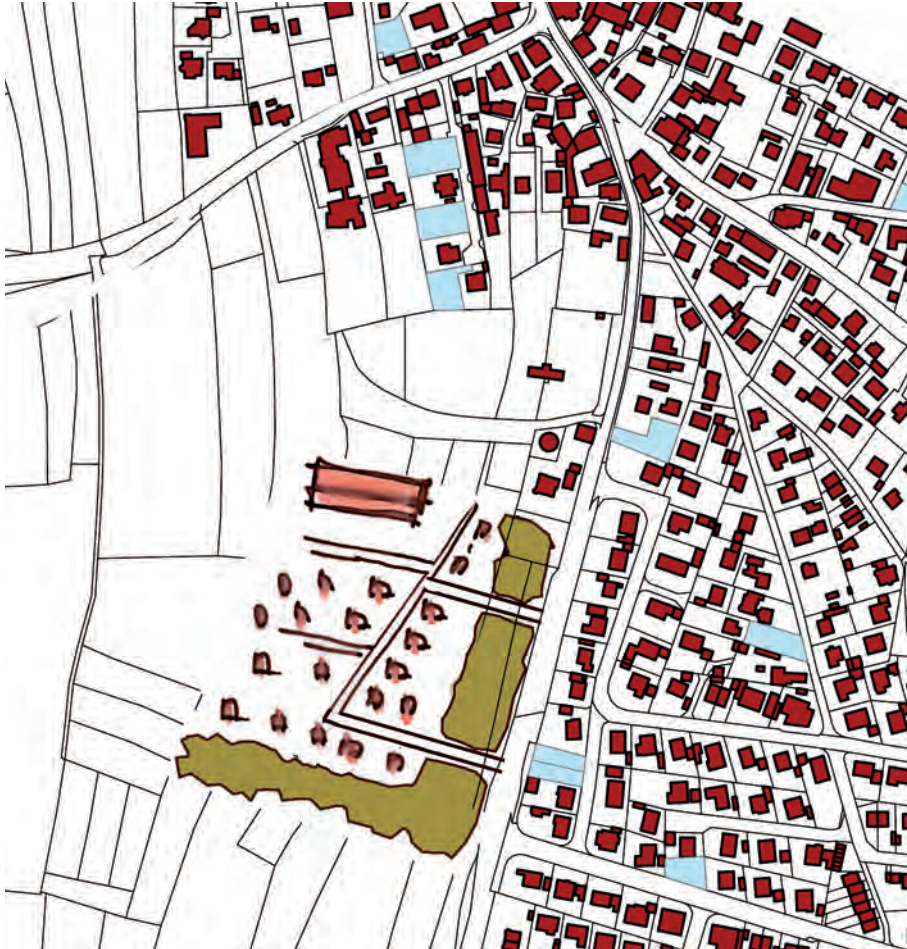
Lärmschutz zur Kreisstraße RH1 durch Gebäude (gemischte Nutzung)

innere Erschließung über Ringsystem

Abschluss über lockeren Ortsrand nach Süden und Westen



LEERSTETTEN - FLÄCHE SÜDLICH DES WASSERTURMS



Variante 3

Erschließung über 2 Anschlüsse zur RH 1

Lärmschutz zur Kreisstraße RH1 durch einen begrünten Lärmschutzwall o. ä.

Situierung eines großen Baukörpers im Norden (z. B. Mehrgenerationenwohnen)

innere Erschließung: Stichstraßen in O-W Richtung



Variante 4

Erschließung über Verbindung zwischen RH 1 und Zubringer zur B2 (Ortsumgehung Leerstetten)

Lärmschutz zur Kreisstraße RH1 durch einen begrünten Lärmschutzwall

Situierung großer Baukörpers im Norden (z. B. Lebensmittelmarkt, Mehrgenerationenwohnen)

innere Erschließung über Ringsystem

Ausbildung der Verbindungsstraße als Allee

Problem: Verfügbarkeit und Kosten der Verbindungsstraße - hohe Erschließungskosten, insb. für die Gemeinde

LEERSTETTEN - FLÄCHE SÜDLICH DES WASSERTURMS

Variante 5

Erschließung über Verbindung zwischen RH 1 und Zubringer zur B2 (Ortsumgehung Leerstetten) und Anschluss an RH 1 - Entlastung der Ortsdurchfahrt Leerstetten

Lärmschutz zur Kreisstraße RH1 durch einen begrünten Lärmschutzwall

Situierung großer Baukörpers im Osten (z. B. Lebensmittelmarkt, Mehrgenerationenwohnen)

innere Erschließung über Ringsystem

Ausbildung der Verbindungsstraße als Allee, Ausbildung eines Ortsrandes entlang der Straße

Problem: Verfügbarkeit und Kosten der Verbindungsstraße - hohe Erschließungskosten, insb. für die Gemeinde

Eine Bebauung südlich der Umgehungsstraße wäre evtl. auch möglich - dann aber wieder „Ausfasern“ des Ortsrandes und:
Widerspruch zum FNP!

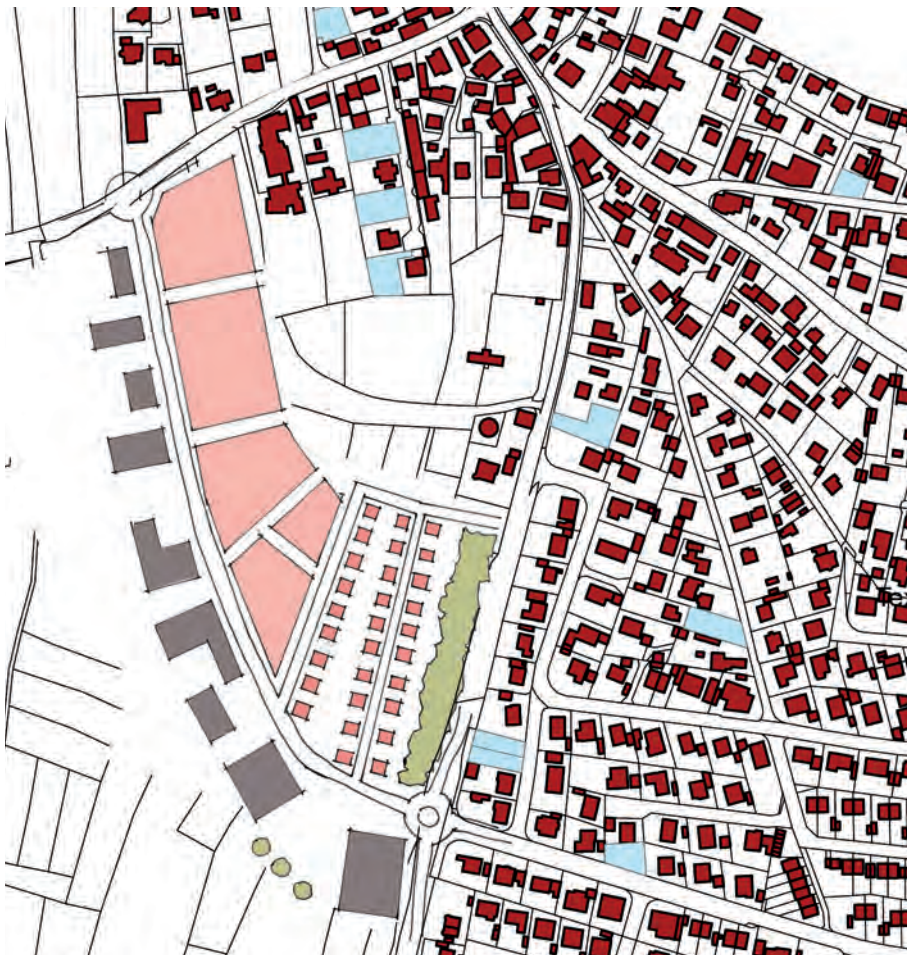


Vorteile

- Übereinstimmung mit rechtskräftigem FNP
- Maßnahme im Ortsteil Leerstetten
- mögliche Verbindung mit einer neuen Einzelhandelsfläche (Vollsortimenter)
- sichere fußläufige Verbindung zum Wohngebiet im Osten der RH und dann weiter Richtung Schwand,
- Fußgängerampel ist auf Höhe des Friedhofs vorhanden
- Querungshilfe auf Höhe der Brunnenstraße vorhanden

Nachteile

- Aufgrund der Lage müssen Maßnahmen bzgl. Lärmschutz zur Hauptstraße ergriffen werden, die den Siedlungsbereich vom jetzigen Ortsteil Leerstetten isolieren und abkoppeln würden (Abstand zur Straße, Lärmschutzwall etc.)
- Ziel der Integration und der Entstehung einer Nachbarschaft würde nicht verwirklicht.
- Keine guten fußläufigen Verbindungen zum Kern von Leerstetten (dazwischen liegt der Friedhof)
- Kein räumlicher Zusammenhang zur Neuen Mitte und zur Reihenaussiedlung Leerstetten, da die Hauptstraße trotz Querungshilfen eine Barrierewirkung hat
- Leitungstrassen müssen beachtet werden (Fernwasserleitung der infra Fürth, Hauptabwassersammler)
- keine umfassende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gegeben (wirtschaftlich wohl nicht besonders lukrativ)
- ggfs. umständliche Erschließung wegen direktem Anschluss an die RH1



Variante 6

Weiterentwicklung der Variante 5

Herstellung Verbindung zwischen RH1 und Zubringer B2, hier Anschluss im Bereich der Feuerwehr

beidseitige Bebauung der Verbindungsstraße:

- östlich Wohnbebauung
- westlich: gewerbliche Bebauung (u. a. Lebensmittelvollsortimenter im Bereich der RH 1)

Hierbei würde es sich um eine weit in die Zukunft blickende Variante handeln, die in Bauabschnitten umgesetzt werden könnte.

Für die Variante wäre eine Änderung des FNP notwendig.

VERBINDUNGSWEG ZWISCHEN LEERSTETTEN UND SCHWAND

Bebauung entlang des Verbindungsweges zwischen Leerstetten und Schwand

Vorschlag einer einseitigen Bebauung, im Süden (nahe des Neuen Ortszentrums) größere Baukörper, z. B. für Mehrgenerationenhäuser oder andere Baugruppenprojekte

im Norden: Einzel- und Doppelhäuser

Umbau des Waldes westlich und östlich des Weges zur Belichtung und wegen der Baumfallzone notwendig, damit einhergehend: Ausbildung eines Waldsaumes

Vorteile

Aufwertung der Verbindung zwischen Leerstetten und Schwand

Räumliche Nähe zu den bebauten Bereichen

Nachteile

Fläche ist derzeit Wald (sehr hohe Hürde aus naturschutzrechtlicher Sicht), forstwirtschaftliche Nutzung

Fläche liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet

Hohe Erschließungskosten für eine einzeilige Bebauung

von Schwand her wäre nur eine Fahrtrichtung möglich, Verengung des öffentlichen Raumes im Bestand auf ca. 3,5 m; Bedenken aus Sicht der Verkehrssicherheit

Nicht im FNP dargestellt, Genehmigung einer solchen Maßnahme durch LRA erscheint schwierig, da an anderer Stelle noch Wohnbauland zur Verfügung steht

Die aus planerischer Sicht zu begrüßende Aufwertung der Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen sollte mit anderen Mitteln erreicht werden, analog vorgeschlagenem Waldstegepark.



VERBINDUNGSWEG ZWISCHEN LEERSTETTEN UND SCHWAND



Bebauung entlang des Verbindungs-
weges zwischen Leerstetten und
Schwand

Vorschlag einer zweiseitigen Bebau-
ung entlang des Verbindungsweges

Anschluss der Erschließung an den
Bierweg

Im Süden (nahe des neuen Ortszen-
trums) größere Baukörper, z. B. für
Mehrgenerationenhäuser oder andere
Baugruppenprojekte

Im Norden: Einzel- und Doppelhäuser

Starker Eingriff in den Wald- Ausbil-
dung eines (neuen) Waldsaumes

Problem: Belichtung bzw. evt. noch
stärkere Rücknahme des Waldes

Vorteile

Aufwertung der Verbindung zwischen
Leerstetten und Schwand

Räumliche Nähe zu den bebauten Be-
reichen

Nachteile

Fläche ist derzeit Wald (sehr hohe
Hürde aus naturschutzrechtlicher
Sicht), forstwirtschaftliche Nutzung

Fläche liegt vollständig im Land-
schaftsschutzgebiet

Nicht im FNP dargestellt, Genehmi-
gung einer solchen Maßnahme durch
LRA erscheint schwierig, da an ande-
rer Stelle noch Wohnbauland zur Ver-
fügung steht

VERBINDUNGSWEG ZWISCHEN LEERSTETTEN UND SCHWAND

Die Verbesserung der Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen könnte auch durch freiraumgestalterische Maßnahmen erreicht werden- z.B. durch eine starke Auflichtung des Waldes im Bereich des Verbindungsweges (vgl. Studie Büro Grosser-Seeger von 2009).

Vorteile

- keine baulichen Maßnahmen
- es bliebe Wald (kein Konflikt mit dem LSG)
- relativ schnelle Umsetzung



BEBAUUNG ÖSTLICH DES NEUEN ORTSZENTRUMS



Eine Bebauung östlich des neuen Ortszentrums muss auf folgende Randbedingungen Rücksicht nehmen:

- Freileitung
- Bauhof
- Sportstätten

Vorteile:

räumliche Nähe zum Neuen Ortszentrum mit vielfältigen öffentlichen Nutzungen - Synergieeffekte

Variante 1

Zweiteilung des Baugebiets östlich und westlich der Freileitungstrasse



Variante 2

Abrücken der Baugebiets von der Sperbersloher Straße und der Freileitungstrasse

BEBAUUNG ÖSTLICH DES NEUEN ORTSZENTRUMS

Vertiefung Variante 1:

Unter Beibehaltung der Freileitungstrasse entstünden zwei Baufelder.

Das westliche (in Anschluss an die bestehende Bebauung) könnte mit größeren Baukörpern bebaut werden (Wohnprojekte etc.).

Das östliche Baufeld hält im Norden einen Abstand zum Bauhof ein (evtl. weitere Abschirmung durch Garagen) und könnte dann über eine Ringschließung Bauplätze für den Eigenheimbau (Einzelhäuser, Doppelhäuser) bereitstellen.

Leitungstrasse

Fernwasser der infra Fürth, Freihaltebereich: 3,0 - 3,5 m beidseitig
Hier müssten Gespräche mit der infra Fürth geführt werden, die sich interessiert und gesprächsbereit zeigt.

Leitungstrasse

ca. 10 m beidseitig von Bebauung freizuhalten, Bewuchseinschränkung: jeweils 20 m beidseitig



BEBAUUNG ÖSTLICH DES NEUEN ORTSZENTRUMS



Verkabelung der Freileitung
Kosten: ca. 41.000 EUR zzgl MwSt
(lt. Aussage der
N-Ergie)

auch hier: Abstand zum Bauhof (z.
B. Garagenhof) und Abstand zu den
Schul- und Freizeitsportanlagen als
öffentliche Grünfläche (Spielplatz).