

Text Clara Grau · Fotos Berny Meyer

# RENAISSANCE DER ALTSTADT

Bauprojekte verändern das Zentrum





Auftakt für die Sebalder Höfe: Im Sommer 2006 legten Staatsminister Günter Gloser, Wirtschaftsreferent Dr. Roland Fleck, Josef Daum, Geschäftsführer der alpha Gruppe, Baureferent Wolfgang Baumann und Gerd Schmelzer, Geschäftsführer der alpha Gruppe (von links), den Grundstein.  
Foto: Christine Dierenbach

Wo früher Druckmaschinen ratterten, wächst ein neues Quartier. Vom Laufertorturm aus werden die Ausmaße der Sebalder Höfe sichtbar (oben).

Das Häuschen im Grünen war gestern. Wohnen im Zentrum ist heute wieder gefragt. Das sagen zumindest Architektenverbände und Zukunftsforscher. Viele Bauherren aus dem Raum Nürnberg investieren kräftig. Kaum eine Ecke in der Altstadt, in der nicht gewerkelt wird: Baudenkmäler werden saniert, Altes wird durch Neues ersetzt und Lücken verschwinden.

Vor allem einige Großprojekte verändern das Gesicht der Stadt. Auf dem Gelände der früheren Sebalder-Druckerei am Rathenauplatz entstehen auf 22 000 Quadratmetern die Sebalder Höfe. Der Wandel vom Industriestandort zum Wohn- und Geschäftsquartier begann im Sommer 2005 mit dem Abbruch der Produktionshallen. Im Juli 2006 legte Projektentwickler Gerd Schmelzer von der alpha Gruppe den Grundstein.





Viel zu schade für einen Parkplatz: Zwischen Schlotfegergasse, Kappengasse und Spittlertormauer entsteht Wohnraum für unterschiedliche Generationen.

In einem ersten Bauabschnitt soll bis September 2007 mit einem Gewerbebau an der Ecke Äußere Laufer Gasse/Laufertormauer ein neues „Tor zur Altstadt“ entstehen. Dafür verpflichtete Schmelzer den Architekten Volker Staab, der mit dem Neuen Museum schon städtebauliche Akzente in Nürnberg gesetzt hat. Staab plant ein modernes Gebäude mit klaren Linien und einer Natursteinfassade. Diese soll die an dieser Stelle fehlende Stadtmauer ergänzen. Für Diskussionen und Kritik der Altstadtfreunde sorgte die flache Dachkonstruktion. Sie lehnt sich mehr an die frühere Nutzung des Geländes als an die Dachlandschaft in der historischen Altstadt an.

Bis zum Herbst 2007 sollen in diesen Bauteil die ersten Mieter einziehen. 90 Prozent der 4 500 Quadrat-

meter Einzelhandelsfläche sind bereits vermietet. Ein Drogeriemarkt und zwei Supermärkte haben zugesagt. „Damit wird die Nahversorgung der Anwohner und Pendler rund um den Rathenauplatz verbessert“, kommentiert Gerd Schmelzer. Weiterhin stehen 3 500 Quadratmeter Büroflächen und 500 Quadratmeter für das Kindertheater Pfütze zur Verfügung.

Im Anschluss nehmen sich mehrere Bauherren die restliche Fläche vor: Auf 10 000 Quadratmetern sollen für über 35 Millionen Euro 200 Wohnungen entstehen. Eigentumswohnungen, Studentenappartements und Angebote für Senioren sind geplant. Mehr als die Hälfte dieser Flächen ist schon verkauft. Gerd Schmelzer zieht Bilanz: „Wir haben einen Bilderbuchstart hingelegt.“

Der Erfolg kommt nicht von ungefähr. Schmelzer hatte, wie einige andere Bauträger auch, den Trend zur neuen Urbanität erkannt: Qualifizierte Jobs entstehen meist in den Städten, lange Wege zur Arbeit sind unattraktiv. Auf eine gute Infrastruktur – und die gibt es eben in den Zentren – legen viele Deutsche Wert, so das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern).

Ebenfalls mit der richtigen Idee zum richtigen Zeitpunkt kamen die Investoren am Palmenhof. Zwischen Schlotfegergasse, Kappengasse und Spittlertormauer entsteht ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Nutzungen für mehrere Generationen. „60 Jahre lang war das Gelände eine Kriegsbrache“, erläutert Hans-Joachim Schlöbl, Leiter des Amts für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Nürnberg, und fügt hinzu: „Die Fläche ist viel zu schade, um sie nur als Parkplatz zu nutzen.“ Die Vorteile lägen auf der Hand: „Eine Eins-a-Lage, mit direktem U-Bahnanschluss und unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone; allerdings hat dieser Standort auch seinen Preis.“ Der Amtsleiter hat mit vielen Interessenten gesprochen, aber diesmal wurden Verträge geschlossen. „Vor 15 Jahren war die Zeit für Projekte wie Seniorenwohnen in der Altstadt noch nicht reif“, erinnert er sich.

Mittlerweile hat sich einiges getan und das Umfeld wurde durch Maßnahmen der seit 1999 laufenden „Stadterneuerung Altstadt-Süd: Die Soziale Stadt“ stetig verbessert. Zum Beispiel wurde der Spittlertorgraben neu gestaltet und bietet jetzt Spielmöglichkeiten für Kinder. „Die Stadt muss in öffentlichen Raum investieren, damit sich etwas tut“, sagt Schlöbl. „Für jeden Euro, den wir investieren, werden acht Euro von privaten Investoren ausgegeben.“ Durchschnittlich 500 000 Euro hat die Kommune inklusive Bundes- und Landesmitteln jedes Jahr zum Anstoß von Projekten zur Verfügung, die auch von privaten Initiativen unterstützt werden.

Von den Grünflächen und Spielplätzen im angrenzenden Stadtgraben profitieren unter anderem die Familien, die seit Herbst 2006 in Neubauten in der Kappengasse einziehen. Für rund 5,1 Millionen Euro errichtete der Erlanger Bauträger Sontowski & Partner (S&P) 24 Eigentumswohnungen mit ein bis vier Zimmern.

Gleich um die Ecke, an der Schlotfegergasse, entsteht ab Frühjahr 2007 das Projekt „PalmenHof“ der S&P-Tochter Bayern Care Immobilien. 46 Komfort- und Seniorenwohnungen, drei Gewerbeeinheiten sowie das Pflegestift am Ludwigstor mit einem Gesamtobjektvolumen von 19,2 Millionen Euro sollen bis Herbst 2008 bezugsfertig sein.

Unter dem begrünten Innenhof der Wohnanlage versteckt sich Stadtgeschichte: Im Palmenhofbunker verschante sich während des Endkampfs um Nürnberg am 19. April 1945 der Nazi-Oberbürgermeister Willy Liebel. In der Nacht zum 20. April 1945 nahm er sich dort das Leben. Der Bunker ist nicht öffentlich zugänglich. Außerdem wird an der Grundstücksgrenze das mittelalterliche Betzengässchen, das im Parkplatz untergegangen war, wieder hergestellt. Dadurch entstehen die für die Altstadt typischen Häuserblocks.

## Junges Leben

Jenseits des Betzengässchens sollen in Zukunft junge Leute Leben in die Schlotfegergasse bringen. Der Nürnberger Architekt Christian Hirschfelder und seine Frau Friederike Layer-Hirschfelder bauen für etwa 6,4 Millionen Euro Studentenappartements. Die mit Landesmitteln geförderte Anlage bietet auf rund 3 000 Quadratmetern 126 Plätze, davon 93 Einzelappartements in einem Neubau und 33 Plätze in Wohngemeinschaften in einem denkmalgeschützten und sanierten Altbau. Zum Wintersemester 2008 soll das Haus eröffnet und dann auch von der Familie Hirschfelder betrieben werden.

Während am Palmenhof und in den Sebalder Höfen neue Wohnanlagen für ältere Menschen entstehen, sammeln die Rummelsberger bereits Erfahrungen mit Seniorenwohnen inmitten der historischen Stadtmauern. Rund 16,4 Millionen Euro investierte das Diakoniewerk aus dem Nürnberger Land und bebaut ab 2004 ein Grundstück mit rund 7 600 Quadratmetern Nutzfläche in der Hinteren Sternegasse. Das Rummelsberger Stift St. Lorenz bietet seit Januar 2006 insgesamt 15 Plätze im betreuten Wohnen und etwa 150 Pflegeplätze an. Zirka 100 Mitarbeiter kümmern sich um die Bewohner.

Die Rummelsberger sind in Nürnberg Vorreiter eines Trends in der Altenhilfe: Auch weniger bewegliche





Über den Dächern der Altstadt: Auf der Terrasse des Rummelsberger Stifts St. Lorenz genießen die Bewohner einen sonnigen Nachmittag.

Menschen sollen durch die zentrale Lage am städtischen Leben teilhaben können, so Einrichtungsleiter Dieter Pflaum. Wer liebgewonnene Gewohnheiten, wie zum Beispiel das Stück Kuchen im Café oder den Einkaufsbummel, auch im Alter weiter pflegt, erhält seine Lebensqualität und seine Selbstständigkeit, so die Idee. Selbst mit Gehhilfen oder Rollstuhl sind in der Innenstadt Geschäfte, Arztpraxen und Einrichtungen gut erreichbar.

„Ich bin richtig glücklich, dass ich hier bin“, sagt Ingeborg Gräbner, die nach einem Schlaganfall auf den Rollstuhl angewiesen ist und im Rummelsberger Stift ein neues Zuhause gefunden hat. Die gebürtige

Wienerin ist ein echter Stadtmensch und genießt die urbane Umgebung. „Für mich ist es ein großer Vorteil, mitten in der Stadt zu wohnen. Man kann Besorgungen machen, Museen und Theater sind gut erreichbar“, findet die unternehmungslustige 76-Jährige.

Aber auch viele Angehörige empfinden die zentrale Lage nach Erfahrung Dieter Pflaums als Erleichterung. Man kann abends nach der Arbeit kurz vorbeikommen oder etwas mit den betagten Eltern oder Großeltern unternehmen, so der Diakon. Mit einem Abstecher in die Eisdiele oder ins Museum wird vor allem für Kinder der Besuch bei Oma oder Opa zum Erlebnis.



Die 94-jährige Frieda Werner etwa kann seit ihrem Umzug in die Innenstadt wieder mit ihrer Tochter Blumen einkaufen gehen. „Ich liebe Blumen über alles“, sagt die zierliche Frau, die 40 Jahre lang ihr eigenes Floristikgeschäft in der Färberstraße führte.

Zu einem möglichst eigenständigen und individuellen Leben gehört es im Rummelsberger Stift St. Lorenz, die Zimmer auf Wunsch mit eigenen Möbeln zu gestalten. Auf den Fluren, in den Wohnküchen der einzelnen Gruppen und in den Gemeinschaftsräumen verleihen Samtsofas, antike Möbelstücke und warme Farben der Einrichtung ein wohnliches Flair. Ein Farbkonzept und die Beschilderung der Wohngrup-

pen mit Motiven, wie zum Beispiel dem Dürerhasen, erleichtert die Orientierung im Haus. Treffpunkt und Kommunikationszentrum ist das Wiener Café mit einem kleinen Garten im Innenhof. An lauen Sommerabenden treffen sich die Bewohnerinnen und Bewohner des Stifts gerne zu einem Dämmerstopp auf der Dachterrasse – mit herrlichem Blick auf Dächer der Altstadt. „Es ist alles sehr elegant hier. Man hat nicht das Gefühl, in einem Pflegeheim zu sein“, findet Ingeborg Gräbner.

Geschäftssinn und eine gehörige Portion Mut zeigte die Familie Rübsamen, die in der Engelhardsgasse 25 Millionen Euro investierte und im Januar 2005 das

Frieda Werner (oben) fühlt sich in ihrem Blumen geschmückten Zimmer wohl. Einrichtungsleiter Dieter Pflaum (unten) führt durch den Andachtsraum.



Hotel Holiday Inn Nürnberg City Centre eröffnete. In der Nachbarschaft befindet sich das Rotlichtviertel und viele der alten Gebäude in der südwestlichen Altstadt warten noch auf eine Sanierung. Dennoch, für die Familie, die insgesamt fünf Hotels in Nürnberg betreibt, war klar: „Das ist die letzte große Innenstadtlage, auf der man so ein Haus bauen kann“, so Hoteliertochter Julia Rübsamen, die das Holiday Inn leitet. Rund um die angrenzende Schottengasse gibt es viele Restaurants für gehobene Ansprüche, U-Bahn und Fußgängerzone sind nur einen Katzensprung entfernt und das Haus liegt trotzdem ruhig zwischen Stadtmauer und Jakobskirche. „Unsere Gäste lieben es, mitten im Geschehen zu sein“, sagt die 30-Jährige.

## Viele Tagungsgäste

Allen Zweiflern zum Trotz läuft das 4-Sterne-Haus sehr gut. Unter der Woche sind die 218 Zimmer, die beiden Suiten und die 40 Appartements in der angeschlossenen „Albergo Business Residence“ hauptsächlich von Tagungsgästen, Geschäftsreisenden und Messebesuchern belegt. Am Wochenende nutzen Städtereisende das Hotel. Probleme mit dem Milieu in den benachbarten Straßen habe es, so Julia Rübsamen, bisher nicht gegeben. Die Betriebswirtin, die in Nürnberg ihr Abitur gemacht und in England studiert hat, wurde selbst auch noch nie belästigt und verlässt abends das Haus ohne Angst.

Ruhig und trotzdem mitten im Geschehen: Hotelchefin Julia Rübsamen zeigt eines der Zimmer im Hotel Holiday Inn.



neuerung verbessert und auch die Stadtreinigung achtet auf blitzblanke Wege rund um das Hotel. Der frische Wind in der Engelhardsgasse lockt auch mehr und mehr Besucher und Nachtschwärmer in Restaurants und Clubs: Die Gastro-Szene wächst. Auch die Prostituierten der Frauentormauer wünschen sich nach Auskunft des Selbsthilfevereins „Kassandra e.V.“ eine Aufwertung der Straße zum Beispiel mit neuen Lampen. „Hier kann man sehen, wie sich durch den Bau des Hotels viel geändert hat“, sagt Hans-Joachim Schlöbl.

Im Erdgeschoss des Hotels schlägt die kubanische Bar „NitriBizz“ die Brücke vom Businesshotel ins Rotlichtviertel. Bewusst wird mit dem Namen der in Literatur und Film verewigten Rosemarie Nitribitt gespielt, einem Callgirl, das Kontakte in die Promi-Welt hatte und im Jahr 1957 ermordet wurde: „Wir wollen uns nicht abgrenzen, das sind unsere Nachbarn“, geht Julia Rübsamen offensiv mit dem Umfeld in der Ottostraße und an der Frauentormauer um.

Mit dem Neubau ist Leben in das Viertel gekommen. Viele Hausbesitzer lassen ihre Fassaden renovieren. Die Verkehrsflächen wurden mit Mitteln der Stadter-

Trotz des regelrechten Baubooms gibt es in der Altstadt immer noch Ecken, die auf eine neue Nutzung warten, so Schlöbl. Manchmal sind es versteckte Grundstücke, wie ein Parkplatz in der ruhigen Entengasse, manchmal aber auch Objekte, um deren Zukunft seit Jahren gerungen wird, wie der Augustinerhof. Diesen möchte nun Gerd Schmelzer von der alpha Gruppe übernehmen. Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly freut sich über die Entwicklung: „Das bringt Bewegung in die Szene. Damit gibt es endlich eine stadtentwicklungspolitische Perspektive.“ ■



Mit dem Hotelneubau zog neuer Wind in die Engelhardsgasse ein. Die Bar „NitriBizz“ schlägt die Brücke zum benachbarten Rotlichtviertel.