

# Nürnberg

## Stadterneuerung

Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Vorbereitende  
Untersuchungen

Nördliche Altstadt

BAUREFERAT

WIRTSCHAFTSREFERAT

Nürnberg





**STADT NÜRNBERG**

**VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNGEN**

**FÜR DAS GEBIET**

**NÖRDLICHE ALTSTADT**

Herausgeber	Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat Amt für Wohnen und Stadterneuerung	
Redaktion	Wirtschaftsreferat - Amt für Wohnen und Stadterneuerung	Hans-Joachim Schlößl Klaus Riedl Ursula Haubner Dr. Petra Morschheuser Dr. Thomas Bodenschatz
	- Amt für Wirtschaft	
	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters - Amt für Stadtforschung und Statistik	Thomas Nirschl
	Baureferat - Stadtplanungsamt	Agathe Zaunmüller-Blau Susanne Wenninger Herbert Wiglenda
Mitglieder der Projektgruppe	Regierung von Mittelfranken	Erich Häußer
	Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters	Günter Ebert
	Umweltreferat	Annegret Weidig Birgit Schneeweis
	Kulturreferat	Peter Hautmann
	Referat für Jugend, Familie und Soziales	Martina Haag
	Baureferat	Fred Behrens Kim Keller Hans Rasche Wolfgang Seitz Daniel Ulrich
	Wirtschaftsreferat	Michael Baranowski Sonja Ruf Marion Wenzler Jörg Schmidt
	Stadtentwässerung und Umweltanalytik	Dr. Werner Balzer
	Service öffentlicher Raum	Rainer Hofmann Rudolf Zeevaert
	Einzelhandelsbefragung	Anke Schmidt
Gestaltung	Projekt 4 Stadt- und Freiraumplanung Allersberger Straße 185/C1, 90461 Nürnberg	
Bildnachweis	siehe Seite 78	
Druck	Nova Druck Goppert GmbH	
Auflage	1 000 Exemplare	
Erscheinungsdatum	März 2010	





Nürnberg beteiligt sich zusammen mit den Städten Bremen und Leipzig im Projekt **koopstadt** an der Initiative „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ des Bundes.

Ziel ist es, Vorschläge für Impulsprojekte der Stadtentwicklung in Nürnberg zu generieren. Sechs Stadtbereiche wurden ausgewählt, einer davon ist die Altstadt. Es gilt, die Altstadt als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das von Bund und den Ländern neu ins Leben gerufene Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist treffgenau für die zukünftigen Anforderungen der Erneuerung unserer nördlichen Altstadt.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Altstadt beschloss deshalb der Stadtrat am 28.01.2009 sogenannte Vorberreitende Untersuchungen als Voraussetzung für die Aufnahme in das Programm.

Charakteristisch für die Nördliche Altstadt ist ein hoher Anteil an Wohnnutzungen, öffentlichen Gebäuden und kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen. Viele Sehenswürdigkeiten und Denkmäler sind touristische Anziehungspunkte.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die zahlreichen Handlungsfelder, in denen es in dem anstehenden Stadterneuerungsprozess gilt konkrete Maßnahmen umzusetzen. Von besonderer Bedeutung wird hierbei das Zusammenwirken und die aktive Mitwirkung von Bürgern, Eigentümern, Einzelhändlern, Unternehmen und Verbänden sein. Für diesen kooperativen Stadtentwicklungsansatz soll ein Citymanagement eingesetzt werden.

Unser Dank gilt allen Akteuren und Autoren, die mit diesem Bericht wichtige Voraussetzungen für die Durchführung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geschaffen haben.

Dr. Roland Fleck  
*Berufsmäßiger Stadtrat und  
Wirtschaftsreferent der  
Stadt Nürnberg*

Wolfgang Baumann  
*Berufsmäßiger Stadtrat und  
Baureferent der  
Stadt Nürnberg*



---

<b>06</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>
6	koopstadt
7	Entwicklungskonzept Altstadt
8	Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
8	Anlass, Verfahren und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
<b>10</b>	<b>BESTANDSANALYSE UND EMPFEHLUNGEN</b>
10	Strukturdaten
12	Stadtökologie
17	Verkehr
22	Einzelhandel / Gewerbe
36	Städtebau und Stadtgestaltung
38	Hauptmarkt, Obstmarkt und Umfeld
44	Wohnbereich südlich der Laufer Gasse/ Beckschlagergasse
48	Wohnbereich Tetzeltgasse
50	Burgviertel
54	Wohnviertel Webersplatz und Umfeld
58	Schulviertel
60	Universitätsviertel
62	Uferbereiche entlang der Pegnitz
66	Stadtgraben und Zwingerbereich
70	Lichtkonzept Altstadt
71	Gestaltungskonzept „Abfall“
<b>72</b>	<b>ERGEBNIS</b>
72	Abgrenzung des Sanierungsgebietes
74	Integriertes Handlungskonzept
76	Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen im Überblick
<b>78</b>	<b>ANHANG</b>
78	Bildnachweis
	Rahmenplan



## DIE ALTSTADT

Als pulsierende Mitte von Stadt und Region lädt die Altstadt zum Bummeln und Einkaufen, zu Kultur und Freizeit, zum Arbeiten und Wohnen, zu Geselligkeit und Unterhaltung ein. Sie ist Einkaufsmetropole, begehrtes Touristenziel, Kulturtreff und Wohnstandort, bietet Einkaufswelten für jedes Portemonnaie und authentisches historisches Ambiente. Sie vereint Moderne und Historie zu einem einzigartigen urbanen Zentrum im Herzen Nürnbergs für unterschiedliche Nutzergruppen. Die Altstadt wird durch die Pegnitz in nördliche und südliche Altstadt unterteilt mit den jeweiligen Schwerpunkten Wohnfunktion und Einzelhandel.

Die künftige Weiterentwicklung und Profilierung der Altstadt ist daher eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung.

Die Altstadt ist einer der sechs Stadtbereiche, die im Rahmen des Projektes **koopstadt** ausgewählt wurden.



Bardentreffen

## koopstadt

Die Stadt Nürnberg hat sich zusammen mit den Städten Bremen und Leipzig an dem Projekt des Bundes zur „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ beteiligt. Im Rahmen dieser Kooperation hat Nürnberg einen gebietsorientierten Stadtentwicklungsansatz eingeschlagen. Für jedes der festgelegten sechs Stadtgebiete wurde eine Leitidee entwickelt, die plakativ dessen inhaltlichen Schwerpunkt widerspiegeln soll. Zudem wurden Impulsprojekte erarbeitet, um diese Leitidee mit Leben zu füllen.

### Leitidee und Impulsprojekte Altstadt

Die Leitidee ist die „Alltags-Altstadt“. Die Impulsprojekte „Altstadt für alle“, „Zentrale Funktionen der Altstadt“ und „Orte am Wasser“ zielen auf das Miteinander von Handel, Tourismus und Wohnen ab und sollen die Pegnitz erlebbarer machen. Ausführlich sind die Projekte in einer Konzeptstudie veröffentlicht ([www.koopstadt.de](http://www.koopstadt.de)).





## ENTWICKLUNGSKONZEPT ALTSTADT

Das bestehende Entwicklungskonzept aus dem Jahre 2000 soll fortgeschrieben werden. Hier sollen die aktuellen Entwicklungen und neue Ziele sowie Leitlinien der Stadt einfließen. Nicht nur die geänderten Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen oder demographischen Entwicklung sind zu berücksichtigen, sondern auch Aufgabenfelder, Ziele und Programme, die die Stadt aktuell oder zukünftig umsetzen will.

Neben der Verwaltung sollen auch alle beteiligten Akteure, wie Bürger, Eigentümer, Investoren oder Verbände eingebunden werden.

Wichtige Bausteine für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts Altstadt sind das Stadterneuerungsgebiet „Altstadt – Süd“ aus dem Programm Soziale Stadt und das Stadterneuerungsgebiet „Nördliche Altstadt“ im Rahmen des neu aufgelegten Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

### Gebietsteam Altstadt

Interdisziplinär arbeitende Vertreter der Stadt bilden das Gebietsteam, das das bestehende Entwicklungskonzept für die Altstadt aktualisiert und gemeinsam mit den Betroffenen koordiniert, initiiert und erstellt. Ein Monitoring soll die Beobachtung des Projektfortschrittes unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden.



## DAS PROGRAMM

### „AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN“

Das neue Programm aus dem Jahr 2008, zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Fördermittel sind bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von Ortszentren, innerstädtischen Quartieren und Stadtteilzentren. Ziel ist es, im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig zu stärken und insbesondere drohende gewerbliche Leerstände zu verhindern.

Zur Unterstützung der Kommunen bei der Stärkung ihrer Innenstädte sieht das Programm zusammenfassend folgende Maßnahmengruppen vor:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung
- Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne § 138 Baugesetzbuch („Auskunftspflicht“) sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

In dieser Dokumentation werden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die daraus zu entwickelnden Ziele und Handlungsempfehlungen zusammenfassend dargestellt.



## ANLASS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU)

Um den Erhalt und die Entwicklung der Nördlichen Altstadt sicherzustellen, beschloss der Stadtrat am 28.01.2009 die VU gemäß § 141 Abs. 3 BauGB. Dies ist Voraussetzung für die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

## VERFAHREN

Die organisatorischen Voraussetzungen für die Durchführung der VU wurden innerhalb der Stadtverwaltung durch eine referatsübergreifende Projektgruppe geschaffen.

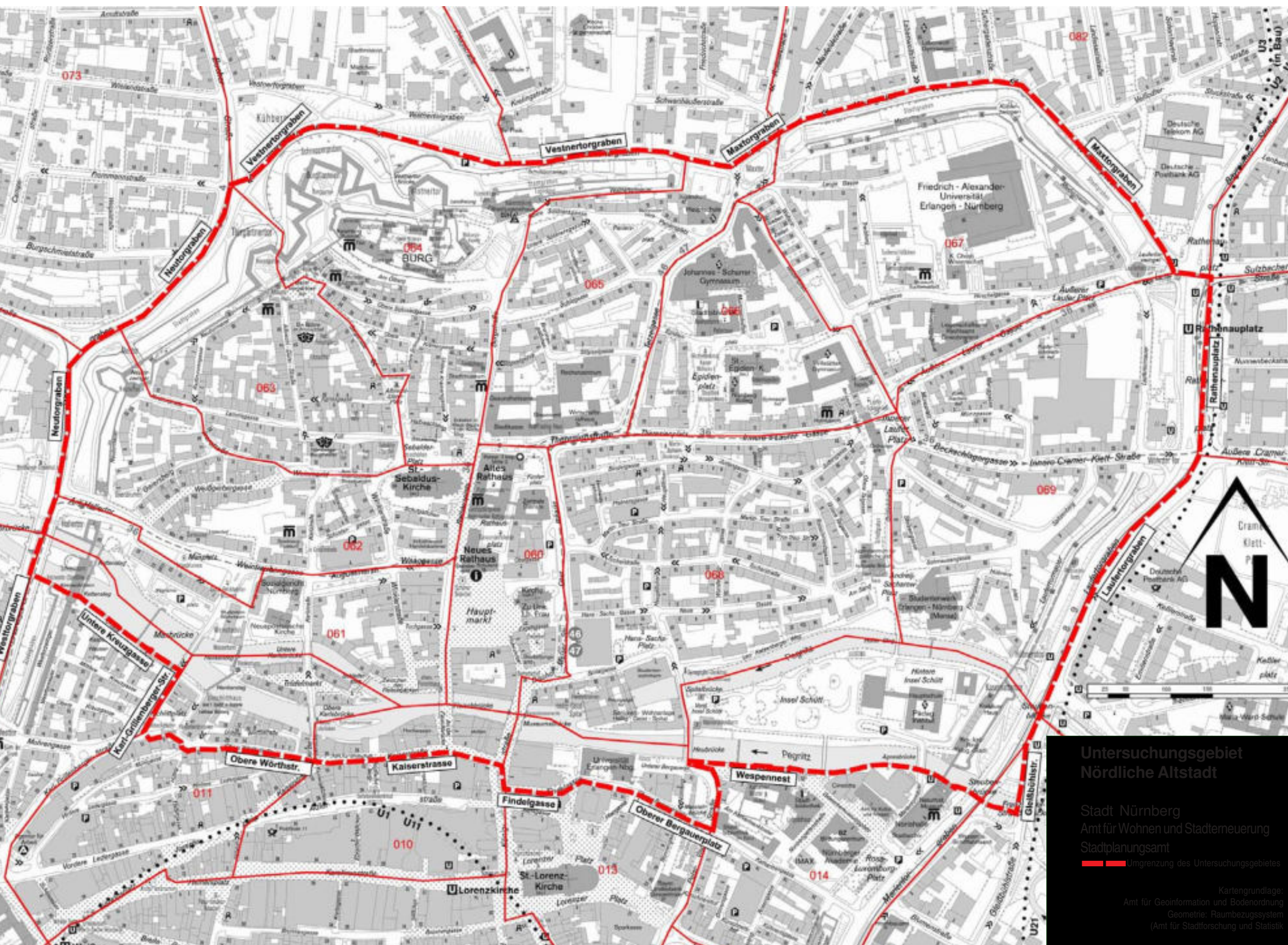
## ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das über 90 ha große Untersuchungsgebiet Nördliche Altstadt erfasst im wesentlichen die Sebalder Altstadt. Einbezogen ist der südliche Uferbereich der Pegnitz, um hier insbesondere das Thema „Orte am Wasser“ thematisieren zu können.

Das Untersuchungsgebiet wird vom Westtor-, Neutor-, Vestnertor-, Maxtorgraben, Rathenauplatz, Laufertorgraben über Gleißbühlstraße, Wespennest, Oberer Bergauer Platz, Findelgasse, Kaiserstraße, Obere Wörthstraße, Karl-Grillenberger-Straße und Untere Kreuzgasse umschlossen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes nimmt weitgehend Bezug auf die Block- und Distrikteinteilungen der kleinräumlichen Gliederung der Stadt Nürnberg.





## Untersuchungsgebiet Nördliche Altstadt

Stadt Nürnberg  
Amt für Wohnen und Stadterneuerung  
Stadtplanungsamt

— Umgrenzung des Untersuchungsgebietes

Kartengrundlage:  
Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Geometrie: Raumbezugsystem  
(Amt für Stadtforschung und Statistik)

**STRUKTURDATEN AUF EINEN BLICK**    Stand: 31.12.2008**FLÄCHEN UND GEBÄUDE**

Fläche	90,7 ha
Blöcke	115 davon bewohnt 99
Anzahl Wohngebäude	900
Anzahl Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	1 340
Altbauten (Baujahr vor 1949)	22,5 %
Nachkriegsbauten (Baujahr zwischen 1949 und 1970)	66,3 %
Neubauten (Baujahr nach 1991)	2,2 %
Hauptnutzung des Gebäudes als ...	
<i>Wohngebäude (ohne Wohnheim)</i>	67,2 %
<i>Büro/ Verwaltung</i>	6,4 %

**BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR**

Einwohner (Hauptwohnsitz)	8 865
Bevölkerungsdichte (EW je ha)	97,7
Deutsche	7 380
<i>davon ohne Migrationshintergrund</i>	6 537
<i>davon mit Migrationshintergrund</i>	843
Ausländer	1 485
Ausländeranteil	16,8 % (17,4 %)*
Veränderung Deutsche seit 2003	+ 473 das entspricht + 6,9 %
Veränderung Ausländer seit 2003	- 170 das entspricht -10,3 %
am stärksten vertretene Nationalitätengruppen (in % aller Einwohner)	
<i>NW-Europa - EU</i>	2,3 (1,3)*
<i>Asien, Amerika</i>	2,2 (2,0)*
<i>Osteuropa - EU</i>	1,8 (1,9)*
Wohndauer unter 3 Jahre	38,2 % (28,3 %)*
Wohndauer länger als 20 Jahre	19,6 % (22,6 %)*
Anteil der unter 15-Jährigen	6,5 % (12,5 %)*
Anteil der über 65-Jährigen	19,0 % (20,8 %)*

**HAUSHALTE**

Zahl der Haushalte	6 395
Ein-Personenhaushalte	70,7 % (47,7 %)*
Fünf- und mehr Personenhaushalte	0,8 % (3,0 %)*
Haushalte mit Kindern	29,3 % (52,3 %)*
darunter Haushalte von Alleinerziehenden	8,7 % (8,7 %)*

**ARBEITSLOSIGKEIT, LEISTUNGSEMPFÄNGER UND EINKOMMENSITUATION**

Zahl der Arbeitslosen, SGB II/III	265
<i>darunter Ausländer</i>	26,4 % (35,9 %)*
<i>darunter unter 25-Jährige</i>	6,8 % (9,1 %)*
Arbeitslose je 100 Einwohner (EW) im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren	4,0 % (5,9 %)*
Arbeitslosengeld-II-Empfänger je 100 EW im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren	7,2 % (10,3 %)*
Personen in Bedarfsgemeinschaften	590 (46 646)*

\* „übriges Stadtgebiet“ Zahlen in Klammern



## ÜBERSICHT ZUM GEBIET

Zum 31.12.2008 lebten im Untersuchungsgebiet 8 865 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von 97,7 EW/ha entspricht und damit die Nördliche Altstadt zu einem dicht besiedelten Stadtteil Nürnbergs macht (übriges Stadtgebiet: 27 EW/ha).

In der Zeit von 2003 bis 2008 ist die Bevölkerungszahl mit etwa 300 Personen leicht gestiegen (+ 3,5 %). Der Anteil der unter 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung beträgt mit knapp 7 % nur etwa die Hälfte des restlichen Stadtgebiets (13 %), was sich auch in der Haushaltsstruktur niederschlägt. Im Unterschied dazu weicht der Anteil der Bürgerinnen und Bürger über 65 Jahre mit 19 % nur leicht vom Durchschnitt des übrigen Stadtgebietes ab (21 %).

Bei der Betrachtung der Haushaltsstruktur sind vor allem die Angaben zu den Haushalten mit Kind(ern) und den Alleinerziehenden Haushalten aufschlussreich. Weniger als ein Drittel aller Haushalte (29 %) gehört zur Gruppe der Haushalte mit Kindern (übriges Stadtgebiet: 52 %). Der Anteil von Haushalten Alleinerziehender liegt mit knapp 9 % wiederum auf gesamtstädtischen Niveau. Sieben von zehn Haushalten gehören zur Gruppe der Einpersonenhaushalte, davon sind mehr als die Hälfte Frauen. Drei von vier Einpersonenhaushalten der Altersgruppe über 65 Jahre werden von Frauen geführt, dies entspricht wiederum dem Gesamtstadtniveau.

In einem Zeitraum von fünf Jahren ist die Zahl der Deutschen um knapp 475 (+7 %) gestiegen, während sich die Zahl der Ausländer\* um 170 (- 10 %) verringert hat. Der Ausländeranteil beträgt 16,8 % (übriges Stadtgebiet: 17,4 %). Die stärksten Nationengruppen, bezogen auf alle Einwohner des Untersuchungsgebietes, sind Bürgerinnen und Bürger aus Nordwesteuropa (2,3 %), Asien, Amerika (2,2 %) und Osteuropa (1,8 %).

Der Arbeitslosenanteil in der nördlichen Altstadt ist deutlich niedriger als der im übrigen Stadtgebiet. Zum 31.12.2008 kamen auf 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren vier Arbeitslose (übriges Stadtgebiet: sechs). Die Anteile der arbeitslosen Ausländer (26 %) wie der unter 25-Jährigen Arbeitslosen (7 %) liegen zum Teil deutlich unter dem Durchschnitt des übrigen Stadtgebietes; der relativ geringe Anteil von ALG-II-Empfängern (7 %) ist ein weiteres Indiz dafür, dass sich das Untersuchungsgebiet in diesem Punkt deutlich von anderen Bereichen der Stadt unterscheidet.

Im Untersuchungsgebiet leben mehr Frauen als Männer (53 % zu 47 %). Auffällig dabei ist, dass die Unterschiede zu Gunsten der Frauen in der Altersgruppe bis unter 18 Jahre kaum (+0,6 %-Punkte) erkennbar sind, sich in der Altersgruppe ab 65 Jahre hingegen sehr deutlich zeigen (+28,5 %-Punkte). Lediglich bei den 18 bis unter 45-Jährigen finden sich mehr Männer als Frauen (-3,3 %-Punkte).

\* Nichtdeutsche (mit ausländischer 1. Staatsbürgerschaft)

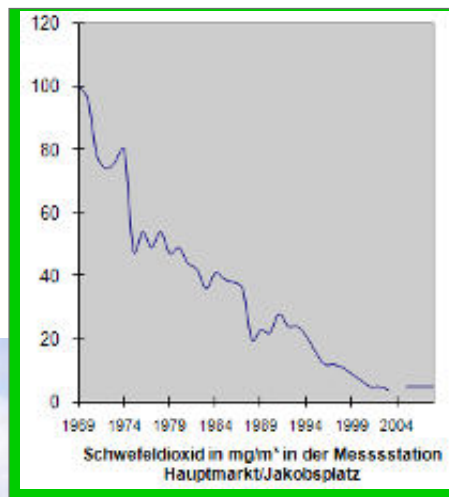
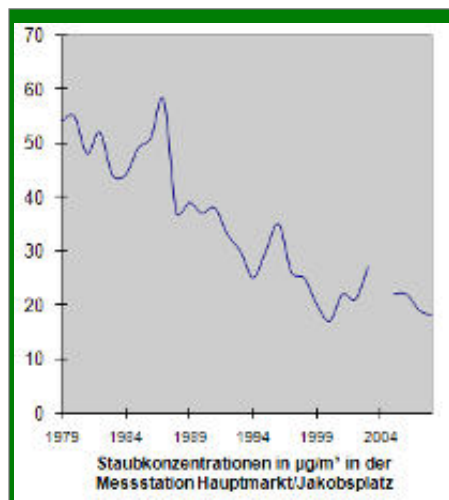
## STADTÖKOLOGIE - LUFTHYGIENE

### ERGEBNISSE DER LUFTMESSUNG

Durch stationäre, bzw. flächendeckende, mobile Messungen wird die lufthygienische Entwicklung im Untersuchungsgebiet seit 1969 erfasst. Die Luftmessstation am Jakobsplatz ist ca. 450 m vom südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes entfernt und kann als repräsentativ für die Hintergrundbelastung der Altstadt durch Luftschadstoffe betrachtet werden.

Die auf Seite 13 stehende Grafik zeigt die Verläufe der durchschnittlich gemessenen Stickstoffdioxidkonzentration in den Messprogrammen 1981-87, 1993-97 und 2002-2006.

Die beiden rechts stehenden Schaubilder zeigen die Entwicklung der Jahresmittelwerte von Schwefeldioxid ( $\text{SO}_2$ ) zwischen den Jahren 1969 und 2008 und den Verlauf der Jahresmittelwerte von Staub, bzw. ab 2005 Feinstaub in der Nürnberger Altstadt.



Quelle: Stadtentwässerung und Umweltanalytik





**BEWERTUNG****LUFTBELASTUNG DURCH KRAFTWERKE  
UND FEUERUNGSANLAGEN**

Es ist ein starker Rückgang der Luftbelastung durch Schwefeldioxid, aber auch durch Staub zu erkennen. Die Untersuchungsergebnisse der flächendeckenden Messungen weisen eine Verminderung der Schwefeldioxidbelastung von ca. 80 % zwischen den Messprogrammen von 1993 – 1997 und 2002 - 2006 aus. Diese Entwicklung wurde möglich durch Maßnahmen wie die Installation von Rauchgasreinigungen in Kraftwerken und Verbrennungsanlagen, technische Verbesserungen in Industriebetrieben und die Einführung der Fernwärme und damit der Ersatz von Kohle- und Ölfen oder die Verwendung schwefelärmerer Brennstoffe.

Damit ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet selbst der Grenzwert zum Schutz von Ökosystemen (20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  als Jahres- bzw. Halbjahresmittelwert) flächendeckend unterschritten wird, und somit auch der Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (125  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  als Tagesmittelwert).

**VERKEHRSBEDINGTE LUFTBELASTUNG**

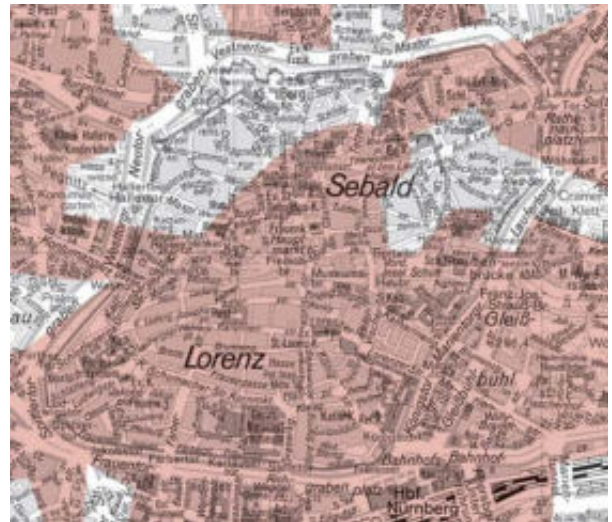
Etwas anders sieht aber die Entwicklung der straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffe bzw. deren Leitparameter Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ) aus, dessen Hauptverursacher – nachdem die Emissionen aus Kraftwerken stark reduziert werden konnten – inzwischen der Kfz-Verkehr ist.

Der Rückgang um bis zu 53 % der Belastung in der Altstadt lässt sich aber nicht allein mit Kfz-technischen Verbesserungen (Katalysator etc.) erklären. Vielmehr wurde dieser Effekt durch die verkehrslenkenden Maßnahmen in der Altstadt bewirkt, dessen letzte Stufe im Jahr 1988 mit der Unterbrechung der Durchfahrt des Rathausplatzes umgesetzt wurde, und zu einer deutlichen Reduzierung des Kfz- Durchgangsverkehrs führte.

Es darf aber nicht übersehen werden, dass die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zum stark befahrenen Altstadtring sich auch auf die Luftqualität des Untersuchungsgebietes negativ auswirkt. Damit dürfte zu erklären sein, dass in der letzten Dekade die verkehrsbedingte Schadstoffkonzentration nur noch geringfügig abgenommen hat - weniger als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

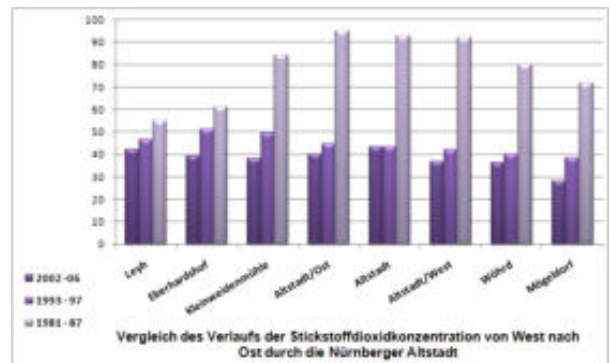
**FERNWÄRMEVORRANGGEBIETE IN DER ALTSTADT**

In den farbig hinterlegten Bereichen ist Fernwärme verfügbar. In der nördlichen Altstadt sind noch nicht alle Haushalte an das Fernwärmenetz angeschlossen.



Quelle: n-ergie

Stadtgrundkarte: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Quelle: Stadtentwässerung und Umweltanalytik

**FAZIT**

Aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zu stark befahrenen Straßen und der dichten Bebauung war bis Anfang bzw. Mitte der 90er Jahre die Luftqualität geprägt durch Emissionen aus Straßenverkehr und Kleinfeuerungsanlagen und die Schadstoffbelastung im Vergleich zu dem übrigen Stadtgebiet überdurchschnittlich hoch. Heizungsumstellungen und Anschluss an die Fernwärmeversorgung, aber insbesondere die Änderung der Verkehrsführung, haben zu einer deutlichen Verbesserung der Luftqualität geführt.




## KLIMAENTWICKLUNG IN NÜRNBERG

Nürnberg zählt schon heute zu den trockeneren Gebieten in Bayern. Nach bisher vorliegenden Prognosen zum Klimawandel wird sich diese Situation durch die Zunahme von Extremwetterereignissen (vor allem in Bezug auf Hitze- und Trockenperioden, sommerliche Starkregenereignisse bei gleichzeitiger Reduzierung der absoluten Niederschlagsmenge) noch weiter verschärfen. Bei der zukünftigen Stadtentwicklung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Untersuchungsgebiet nördliche Altstadt

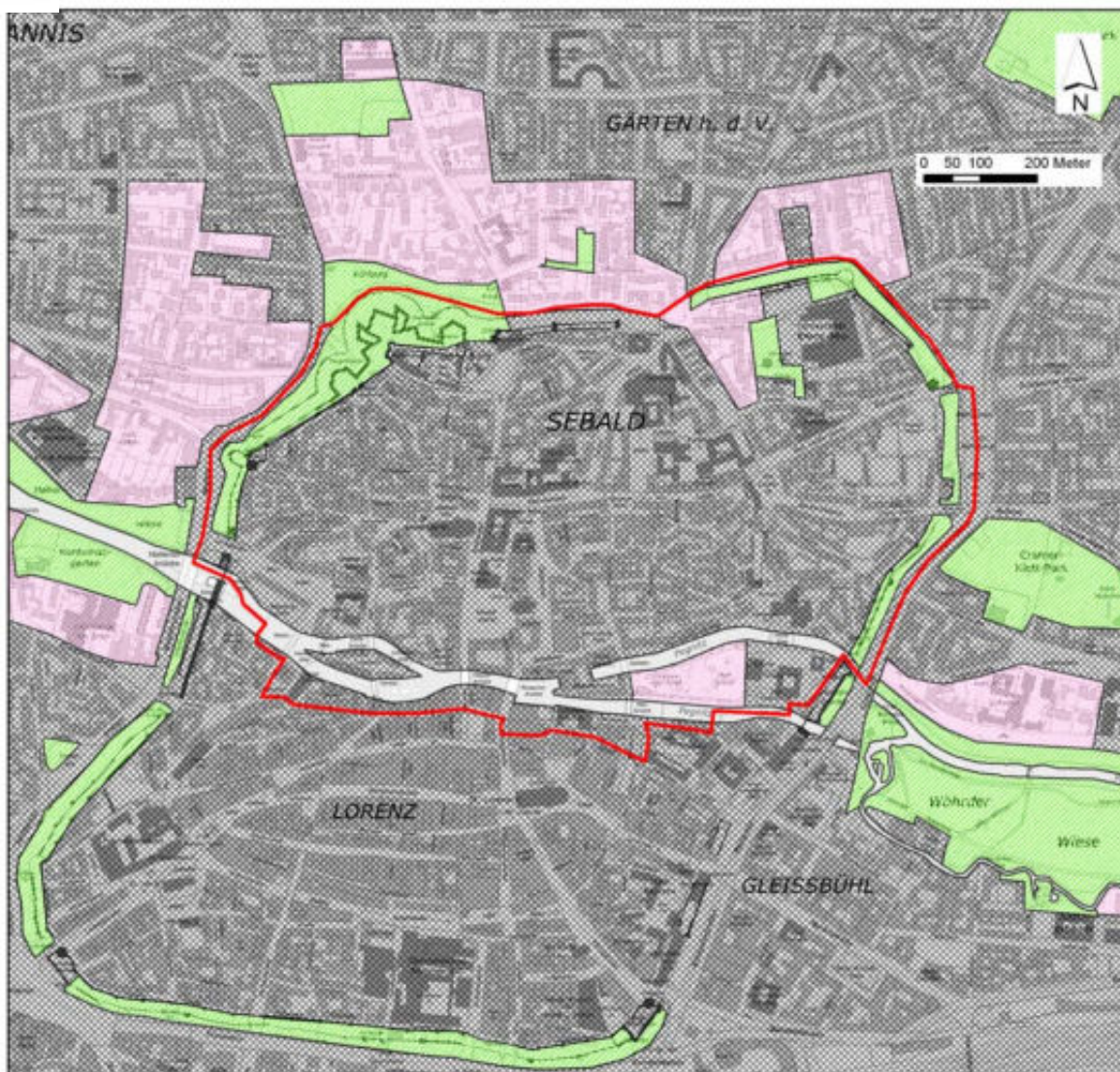
## Bestand und Bewertung

## Böden im bebauten Bereich

-  geringer Versiegelungsgrad (1-30%),  
Böden mit weitgehend intakter Bodenfunktion
-  mittlerer Versiegelungsgrad (31-70%),  
Böden mit eingeschränkter Bodenfunktion
-  hoher Versiegelungsgrad (71-100%),  
Böden mit kaum intakter Bodenfunktion

## Sonstiges

-  Gewässer



## SITUATIONSCHREIBUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet zählt laut ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) zu einem Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer. Es zeichnet sich durch einen geringen Anteil an Vegetation und einen hohen Versiegelungsgrad aus (laut Bodenfunktionskarte Versiegelungsgrad von 70 – 100 %). Ein hoher Versiegelungsgrad beeinflusst über eine geringe Luftfeuchte und eine höhere Lufttemperatur unmittelbar die thermischen Verhältnisse. Klimaerwärmung wirkt sich deshalb hier in doppelter Hinsicht aus. Einerseits kommt es tagsüber zu einer Aufheizung der Gebäude, andererseits strahlen die Baukörper auch in den Nachtstunden weiterhin Wärme ab und es kommt zu keiner notwendigen Abkühlung. Eine Verbesserung des Stadtklimas durch Frisch- und Kaltluftbahnen ist in keinem nennenswerten Umfang gegeben.



## STRASSENBÄUME

In der Nördlichen Altstadt befinden sich etwa 500 kartierte Straßenbäume (Stand 12/2009). Die Qualität des Bestandes ist zwar überwiegend gut, dennoch lässt sie gerade im stark versiegelten Bereich deutlich sichtbar nach. Umfangreiche Baumsanierungen sind in der nördlichen Altstadt bis auf einige Teilbereiche wie in der Augustinerstraße bereits erfolgt.



Quelle: Service Öffentlicher Raum  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

### Straßenbäume Vitalität

- Vitalität 1 - Gesund
- Vitalität 2 - Geschwächt
- Vitalität 3 - Geschädigt
- Vitalität 4 - Stark geschädigt
- Vitalität 5 - Irreparabel geschädigt
- Vitalität 6 - Beseitigt kein Ersatz
- Vitalität 7 - Beseitigt evtl. Ersatz



## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Bevölkerungsstruktur ist von einem hohen Anteil älterer Bewohner geprägt. Diese, aber auch Kinder oder Kranke sind mit der Klimaveränderung besonders in den Innenstädten einer besonderen Belastung ausgesetzt. Es sind deshalb Maßnahmen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation, Maßnahmen, die den Folgen von Starkniederschlägen begegnen, und Maßnahmen der Energieeinsparung besonders in der zukünftigen Entwicklung der nördlichen Altstadt zu beachten. Diese Maßnahmen sind:

- Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung
- Bäume im öffentlichen Raum
- Schaffung von Schattenzonen (Sonnensegel, Arkaden)
- Schaffung von Grünzonen
- Entsiegelungen (Schulhöfe, offen fugige Pflasterung)
- Gebäudedämmung und -kühlung
- Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik)
- Öffentliche Trinkwasserspender
- Beratung der Bewohner



hoher Versiegelungsgrad



Solardachpotential, ca. 1800 qm Flachdächer sind im Untersuchungsgebiet für eine photovoltaische Nutzung geeignet.



Schattenplätze sind begehrt





## SCHALLSCHUTZFENSTERPROGRAMM

Zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger werden Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden an besonders verkehrsreichen Straßen in Nürnberg gefördert. Ziel des Programms ist die Verringerung der Lärmbelastung von schutzbedürftigen Räumen wie Wohn- und Arbeitsräumen, Büroarbeitsplätzen, Krankenzimmern und Schulräumen an kommunalen Straßen.



Quelle: Amt für Wohnen und Stadterneuerung  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenbewertung

Folgende förderfähigen Anwesen liegen im Untersuchungsgebiet:

Tetzelgasse, Innere Laufergasse, Theresienplatz 8 und Schildgasse 30.

Die Schallschutzfensterdatei wird fortlaufend weitergeschrieben, so dass im Untersuchungsgebiet weitere Anwesen dazukommen können.

## RUHENDER VERKEHR

Das öffentliche Stellplatzangebot in der nördlichen Altstadt wird seit Jahren kontinuierlich den verschiedenen Nutzungsansprüchen angepasst und kann als ausgewogen bezeichnet werden. Von den insgesamt 7 400 Stellplätzen entfallen 3 800 auf den öffentlichen und 3 600 auf den privaten Bereich. Die Balance hinsichtlich Angebot und Nachfrage ist bei den öffentlichen Kurzzeit-, Dauer- und reservierten Bewohnerstellplätzen an Normaltagen weitestgehend gegeben. Lediglich an einigen Samstagen, Brückentagen und in der Vorweihnachtszeit reicht das Stellplatzangebot nicht aus.

An das Dynamische Parkleitsystem Altstadt (PLS) sind insgesamt 17 Parkhäuser bzw. Tiefgaragen angeschlossen, von denen drei Anlagen (Parkhaus Hauptmarkt, Parkhaus Hans-Sachs-Platz und Parkhaus Karstadt) im Untersuchungsgebiet liegen. Darüber hinaus hat die Visualisierung der freien Stellplatzkapazitäten im PLS die Verkehrslenkung optimiert.



### Stellplätze

<b>Parkhäuser</b>	1 261
<b>Straßenraum</b>	
Parkautomaten	362
Bewohnerparkregelung	1 293
uneingeschränktes Parken	668
eingeschränktes Halteverbot	162
zeitlich begrenzt - Behindertenplätze	43
<b>Insgesamt</b>	<b>2 528</b>
<b>Private Stellplätze</b>	
Firmen	2 247
Bewohner	1 361
<b>Insgesamt</b>	<b>3 608</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7 397</b>

Quelle: Verkehrsplanungsamt 2009



## ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Das Untersuchungsgebiet ist mit dem ÖPNV gut erreichbar (U-Bahnlinien 2 und 3 sowie Straßenbahnlinien 4 und 6 jeweils in östlicher und westlicher Randlage, Buslinien 36, 46 und 47 als Gebietserschließung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung), allerdings gibt es noch Verbesserungspotential. Im Analyseteil des gesetzlich vorgeschriebenen Nahverkehrsplans wird darauf hingewiesen, dass eine leistungsfähige direkte ÖPNV-Anbindung in die nördliche Altstadt notwendig wäre, um z.B. die Erschließung des Bereiches Hauptmarkt/Rathaus deutlich zu verbessern.

Zukunftsweisend wäre grundsätzlich der Einsatz geräuscharmer, abgasfreier Personentransportmittel, die einen geringen Flächenbedarf haben.



### ÖPNV-Netz Altstadt 2009



Quelle: Verkehrsplanungsamt; Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenbewertung



## FUSSGÄNGERVERKEHR

Die Hauptströme des Fußgängerverkehrs durchqueren das Untersuchungsgebiet zwischen Hauptmarkt und Burg sowie auf der Achse Laufer Tor/Hallertor. Wichtige Ausgangspunkte sind der ÖPNV-Knotenpunkt Rathenauplatz, das Maxtor als Hauptverbindung zur Nordstadt sowie das Tiergärtnertor als direkte Verbindung aus dem Stadtteil St. Johannis über den Albrecht-Dürer-Platz und Rathausplatz zum Hauptmarkt. Mit Eröffnung der „Sebalder Höfe“ im Dezember 2007 und deren gewerblichen Nutzungen hat die Äußere Laufer Gasse als Teil der Achse Laufer Tor/Hallertor für Fußgänger an Bedeutung noch zugenommen.

### Fußgängerzählungen 2008 (werktags 6.00-22.00 Uhr)

Äußere Laufer Gasse	5 600 Fg/ 16h
Innere Laufer Gasse	5 500 Fg/ 16h
Theresienstraße	4 000 Fg/ 16h
Albrecht-Dürer-Platz	4 300 Fg/ 16h
Tiergärtnertor	4 500 Fg/ 16h
Brautkehre	5 300 Fg/ 16h

Quelle: Verkehrsplanungsamt

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Aufwertung der Verbindung Laufer Tor/ Rathausplatz (Äußere Laufer Gasse/Innere Laufer Gasse/Theresienplatz / Theresienstraße)
- Aufwertung der Verbindung Maxtor / Hauptmarkt (Tetzeltgasse /Theresienstraße / Obstmarkt)



Quelle: Verkehrsplanungsamt 2008  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

## RADVERKEHR

Aufgrund der zentralen Lage ist die nördliche Altstadt für das Fahrrad als bevorzugtes Verkehrsmittel prädestiniert. Zahlreiche Arbeitsstätten, Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen, Geschäfte sowie gastronomische Betriebe liegen hier bzw. können von hier aus direkt und schnell erreicht werden.

Mit einem Anteil von 22 % am gesamten Fahrzeugverkehr an den Altstadttoren (Zählung 2007) zeigt sich die hohe Bedeutung des Radverkehrs im Untersuchungsgebiet. Im Vergleich zur Erhebung 2002 hat die Zahl der Radfahrer damit um 25 % zugenommen. In der nördlichen Altstadt gibt es derzeit 540 Fahrradständer.

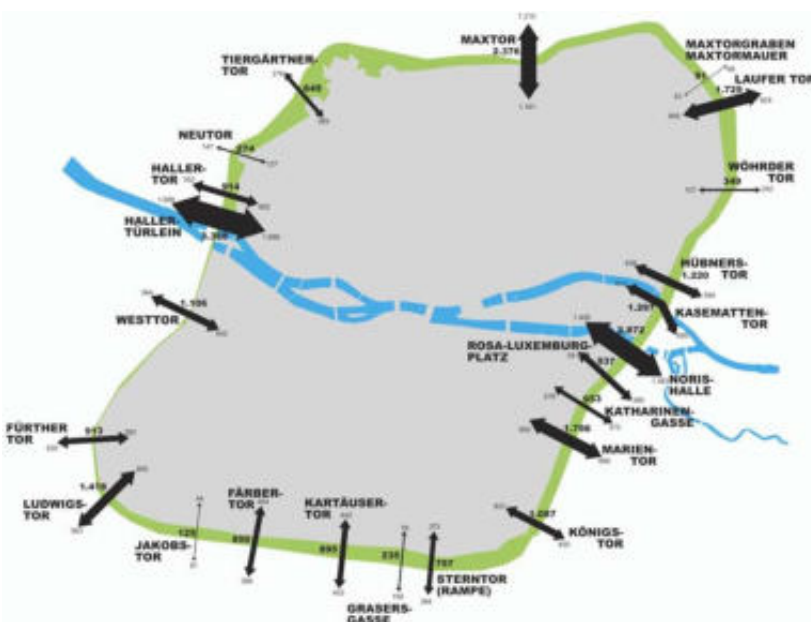


Treppenanlage Maxtor



Fahrradabstellanlage Egidienplatz

**RADVERKEHR AM ALTSTADTKORDON 2007**  
Summen der Ein- und Ausfahrten: 25.809 fährtden/15h  
Anteil des Radverkehrs am Fahrzeugverkehr: 22,3 %



Quelle: Verkehrsplanungsamt  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Um die Aufenthaltsqualität in der nördlichen Altstadt zu erhöhen, gilt es, die infrastrukturellen Voraussetzungen für das flächensparende, stadt- und umweltverträgliche Verkehrsmittel Fahrrad zu verbessern:

- Verbreiterung der Wege entlang des Altstadtrings (Beispiel: Maxtorgraben)
- Schaffung weiterer qualitativ hochwertiger, insbesondere überdachter Fahrradabstellanlagen. Der Verkehrsausschuss hat dazu am 31.01.2008 das „Radverkehrskonzept Altstadt - öffentliche Radabstellanlagen“ beschlossen. Dieses sieht die Überdachung von 160 Fahrradständern an folgenden 14 Standorten vor: Äußerer Laufer Platz, Hirschelgasse, Tetzeltgasse, Obstmarkt, Waaggasse, Winklerstraße, Trödelmarkt, Findelgasse, Spitalgasse, Rathausplatz, Sebalder Platz, Egidienplatz, Innerer Laufer Platz und Heugäßchen. An vier weiteren Standorten sind 35 nicht überdachte Fahrradständer vorgesehen.
- Berücksichtigung der Radverkehrsbelange bei allen weiteren Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum
- Schieberampe an der Treppenanlage Maxtor

## EINZELHANDEL / GEWERBE

### EINLEITUNG

Das Untersuchungsgebiet grenzt an das A-Zentrum „Nürnberger City“ und weist somit intensive städtebaulich-funktionale Verflechtungen mit dem südlich gelegenen innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum auf. Allerdings nehmen in der nördlichen Altstadt diese Verflechtungen mit zunehmender Entfernung rasch ab und andere Nutzungen wie etwa Wohnen und Bildung, sowie – räumlich auf das D-Zentrum „Innere und Äußere Laufer Gasse“ konzentriert - quartiersbezogene Versorgung dominieren. Dennoch darf der Untersuchungsbereich aufgrund des Vorhandenseins der erwähnten Verflechtungen nicht losgelöst vom Hauptgeschäftszentrum betrachtet werden. Daher lohnt sich vor der Darstellung von Struktur und Entwicklungsperspektiven der Funktion Einzelhandel/Versorgung in der nördlichen Altstadt ein Blick sowohl auf die Nutzungsschwerpunkte der gesamten Altstadt als auch auf die funktionalen Qualitäten insbesondere des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums.

### DIE NUTZUNGSSCHWERPUNKTE IN DER NÜRNBERGER ALTSTADT

Untersuchungen wie etwa diejenigen von Prof. Monheim<sup>1</sup> zeigen, dass sich die Nürnberger Altstadt in folgende vier Nutzungsschwerpunkte gliedert:

#### Hauptgeschäftslage

Im Kern, d. h. zwischen dem Hauptmarkt im Norden und dem ehemaligen inneren (älteren) Stadtmauer-ring im Süden, dominiert die Nutzung als Hauptgeschäftslage. Dort befindet sich auch der Löwenanteil der aktuell rund 208.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsfläche (Stand: März 2009) des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums von Nürnberg. Die Einzelhandelsnutzung findet sich dort vielfach auch in den Obergeschossen wieder, teilweise gemischt mit Büros.

Wohnungen sind anteilmäßig nur stark untergeordnet vertreten.

#### Nebengeschäftslage

Den zweiten Nutzungsschwerpunkt bilden die Nebengeschäftslagen, die die verbleibende südliche Altstadt bis zum Stadtmauerring umfassen, aber auch in der nördlichen Altstadt in den touristisch erschlossenen Straßenzügen zwischen Sebalduskirche und Kaiserburg und in der Weißgerbergasse sowie am Obstmarkt und im D-Zentrum der „Inneren und Äußeren Laufer Gasse“ anzutreffen sind. Die Nebengeschäftslagen lassen sich durch eine überwiegende Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf die Erdgeschosszone charakterisieren. In den Obergeschossen befinden sich bereits höhere Anteile der Wohnnutzung.

#### Wohnnutzung

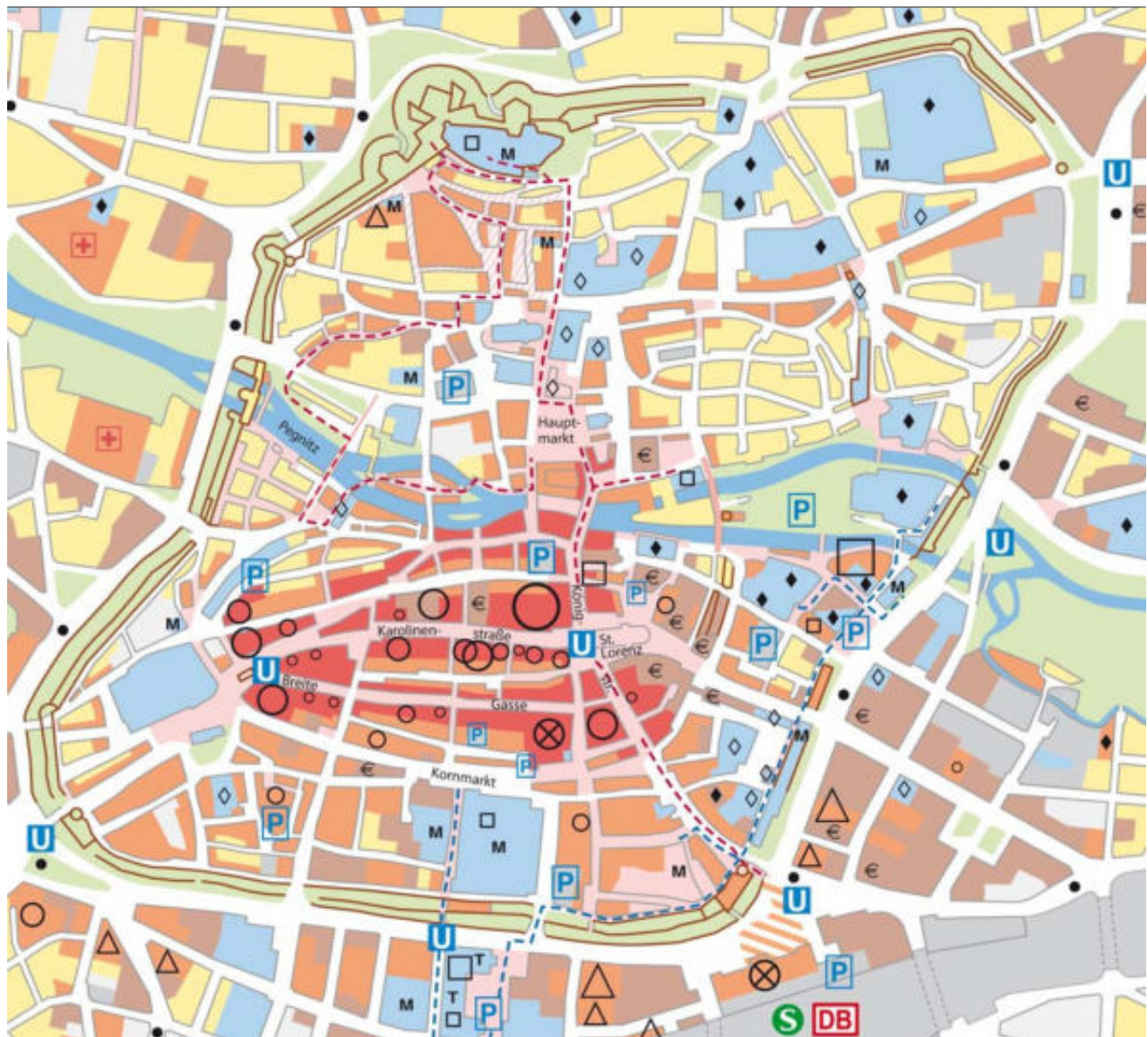
Die Wohnnutzung stellt den dritten Nutzungsschwerpunkt dar, jeweils mit größeren räumlichen Umgriffen in der nördlichen Altstadt und im Kreuzgassenviertel im Westen der Altstadt.

#### Öffentliche Einrichtungen

Den vierten Nutzungsschwerpunkt bilden öffentliche Einrichtungen verschiedener Art, Banken und Büros der Privatwirtschaft. Sie sind weniger in der Hauptgeschäftslage zu finden, gliedern sich aber unmittelbar an sie an.

<sup>1</sup> Monheim, R., Stadterlebnis durch Koppelung von Einkaufen und Freizeit, in: Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V. (Hrsg.), Handelsmagazin BAG 5-6/2001, S. 6-9.





## Einzelhandel, Unterhaltung, Gastronomie, Beherbergung

- Hauptgeschäftslage  
(OG z.T. Handel, Büros, kaum Wohnen)
- Nebengeschäftslage  
(OG überwiegend Wohnen)

- Einzelhandelsgrößbetriebe  
mit Verkaufsfläche von
- 24 100 m<sup>2</sup>
  - 11000 - 15000 m<sup>2</sup>
  - 3000 - 5100 m<sup>2</sup>
  - 1500 - 3000 m<sup>2</sup>
  - 1000 - 1500 m<sup>2</sup>

## Einkaufszentrum

- Kino / Kultur - Großeinrichtung
- 4230 Sitzplätze
- 1000 - 1880 Sitzplätze
- 400 - 750 Sitzplätze

- Großhotel
- 320 - 520 Betten
- 180 - 250 Betten

## Sonstige Nutzungen

- Büro der Privatwirtschaft  
(EG überwiegend Handel o.ä.)
- Bank - Gebietszentrale
- Öffentliche Einrichtung
- Stadtverwaltung
- Schule, Hochschule, Universität, Bibliothek
- Museum, Theater
- M / T
- Krankenhaus (z.T. privat)
- Produzierendes Gewerbe, Verkehrseinrichtung
- Wohnen
- Kulturmeile
- Historische Meile

## Verkehr

- Fußgängerstraße, verkehrsberuhigte Straße
- Nachtfahrverbot
- U
- U-Bahn-Haltestelle
- Straßenbahnhaltestelle
- P
- Parkhaus, Tiefgarage
- 400-525 Stellplätze
- 190-385 Stellplätze

0 200 m

Entwurf: R. Monheim, Kartografie: M. Wegener, 2006

## DIE FUNKTIONALE QUALITÄT DES INNERSTÄDTISCHEN HAUPTGESCHÄFTSZENTRUMS

Kontinuierlich durchgeführte Erhebungen<sup>1</sup> weisen eine dauerhaft hohe Attraktivität des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums und der Nürnberger Altstadt etwa hinsichtlich der Erhebungskriterien Aufenthaltsqualität, -dauer sowie zurückgelegter Fußwege für Einkaufstouristen, Nürnberger Bürger und in der Altstadt Beschäftigte nach.

Verantwortlich hierfür sind mehrere wichtige Standortfaktoren, die hinsichtlich der räumlichen Nutzungsverteilung eine optimale Mischung aufweisen.

Dies sind:

- eine gute verkehrliche Erreichbarkeit,
- eine hohe Anzahl an Parkplätzen, die in um die Hauptgeschäftslage gruppierten Parkhäusern konzentriert sind,
- ein ausgedehnter Fußgängerbereich mit hoher innerer Wegevernetzung,
- eine Mischung der Einzelhandelsbetriebe mit Kultur- und kommerziellen Freizeiteinrichtungen, die durch städtebaulich-historische Bauten angereichert ist,
- das Element Wasser und
- ein großes Angebot an gastronomischen Einrichtungen, die durch zahlreiche Veranstaltungen, weiter aufgewertet werden.

Diese Charakteristik des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums bewertet Monheim mit Blick auf das Besucherverhalten als „Urban Entertainment Center“, als Beispiel für die erfolgreiche allmähliche Anpassung gewachsener Innenstädte an geänderte gesellschaftliche Bedürfnisse und Lebensstile. Auch die GfK<sup>2</sup> bezeichnet - mit Blick auf die Versorgungsfunktion - die Anordnung der Magnetbetriebe als idealtypisch, welche einen Rundlauf der Besucher/Kunden quasi in einem natürlichen Einkaufszentrum ermöglichen.

Um eine perspektivische Betrachtung der Entwicklung des Einzelhandels - unter Berücksichtigung des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums - vornehmen zu können, wird zunächst die Struktur des Einzelhandels in der nördlichen Altstadt näher untersucht.

## ANALYSE UND BEWERTUNG DER BESTANDSSTRUKTUR VON EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN MIT LADENLOKAL UND GASTRONOMIE IN DER NÖRDLICHEN ALTSTADT (MÄRZ 2009)

Die Analyse der Bestandsstruktur wird nach quantitativen Merkmalen wie kleinräumige Häufigkeitsverteilung nach Betriebsgrößen, Betriebsformen und Branchen sowie qualitativen Merkmalen wie Genre und Spezialisierungsgrad vorgenommen. Die Bewertung berücksichtigt zusätzlich Standortfaktoren wie z.B. die Trennwirkung der sogenannten Schleifenlösung und kleinräumige Nutzungsveränderungen.

### RÄUMLICHE CLUSTER UND IHRE BETRIEBSSTRUKTURELLEN MERKMALE

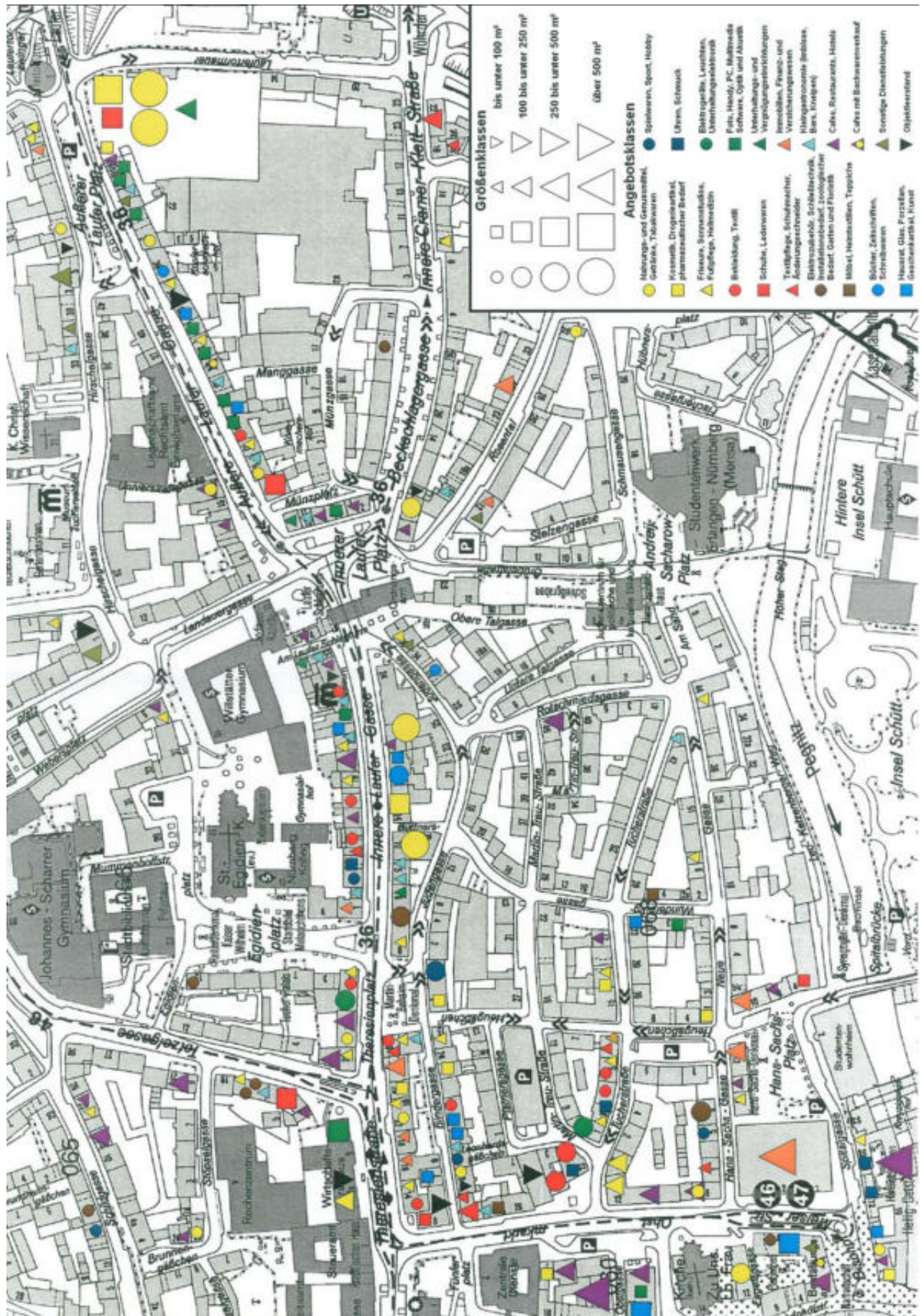
Einzelhandel, Dienstleistungen mit Ladenlokal und Gastronomie konzentrieren sich in der nördlichen Altstadt auf den Nordosten. In der nordwestlichen Altstadt gibt es bis auf wenige kleinflächige Streulagenstandorte, die der Nahversorgung dienen, nur in der Augustinerstraße, Waaggasse, Am Trödelmarkt, Weißgerbergasse und im Bereich zwischen der Sebalduskirche und der Kaiserburg Konzentrationen von touristischen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten. Der eindeutige Standortschwerpunkt der zentrenbildenden Nutzungen in der nordöstlichen Altstadt folgt (in Ost-West-Richtung betrachtet) dem Verlauf der Äußeren Laufer Gasse ab den „Sebalder Höfen“ über den Laufer Schlagturm in die Innere Laufer Gasse und den Theresienplatz und fächert sich dort auf in die Theresienstraße und die Bindergasse, um schließlich einen Bogen nach Süden und Südosten in die Tucherstraße bis zur Kreuzung mit dem Heugäßchen zu beschreiben. In diesem Standortraum befinden sich derzeit 60 Einzelhandelsbetriebe, 25 Dienstleistungen mit Ladenlokal und 29 Gastronomiebetriebe. Die größten Betriebe sind Einzelhandelsbetriebe und zwar zwei neue Lebensmittelfilialbetriebe sowie ein Drogeriemarkt im Einzelhandelsteil der Sebalder Höfe und die zwei Lebensmittel-Discounter in der Inneren Laufer Gasse mit Verkaufsflächen zwischen 300 bis 400 m<sup>2</sup>. Zusammen mit einer Metzgerei, mehreren Backwarenfilialisten, einem Obst- und Gemüsegeschäft und einer Drogerie-Filiale stellen sie den Schwerpunkt des Angebots an nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar. Die Verkaufsfläche aller anderen Geschäfte liegt zum weit überwiegenden Teil deutlich unter der 250 m<sup>2</sup>-Marke. Ihr Angebot wird bestimmt von Sortimenten des periodischen und des aperiodischen Bedarfs. Die Sortimente des aperiodischen Bedarfs weisen einen recht ausgeprägten Spezialisierungsgrad auf, wohingegen sich die periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Quartiersversorgung konzentrieren und mit Ausnahme einer Feinkosthandlung einen geringen Spezialisierungsgrad aufweisen.

<sup>1</sup> Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V., Untersuchung Kundenverkehr, Sonderauswertungen für Nürnberg 1980-2008.

<sup>2</sup> Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Einzelhandelsgutachten im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelszentrenkonzepts der Stadt Nürnberg, Nürnberg 2002, S. 97.



## BESTANDSSTRUKTUR VON EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN MIT LADENLOKAL UND GASTRONOMIE





## RÄUMLICHE DIFFERENZIERUNG DER SPEZIALISIERUNG

Räumlich ist eine Segregation im Hinblick auf die Sortimente und ihre Qualitätsanmutung festzustellen. Während sich zwischen dem Theresienplatz und dem Inneren Laufer Platz mit Ausnahme der beiden Lebensmittel-Discounter die spezialisierten Sortimente des Einzelhandels, Ladengeschäfte mit haushaltsnahen Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe häufen, ist die Äußere Laufer Gasse von kleinflächigen Ladenhandwerks- bzw. Backwarenfilialisten, einem Obst- und Gemüsegeschäft, einer ganzen Reihe von Anbietern aus dem Bereich „Foto, Handy/Multimedia, Optik/ Akustik“, dem neuen Nahversorgungsangebotsschwerpunkt im Einzelhandelsteil der „Sebalder Höfe“ und öffentlichen Einrichtungen wie dem Einwohner-, Rechts- und Liegenschaftsamt geprägt.

Der Anteil spezialisierter Sortimente des Einzelhandels ist im Vergleich zur Inneren Laufer Gasse und der Bindergasse deutlich geringer. Die Bindergasse weist eine der Inneren Laufer Gasse mit kleinflächigen Betrieben und teilweisen Spezialisierungen im Einzelhandelsbereich vergleichbare Geschäftsnutzungsstruktur auf. In der Bindergasse und der Inneren Laufer Gasse nutzen Gastronomie und Einzelhandel mit spezialisierten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs die Nähe zum innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum bei vergleichsweise günstigen Mieten.

Die Nähe der Inneren Laufer Gasse und der Bindergasse zum innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum, das gemäß GfK-Abgrenzung bis zur Tucherstraße reicht und den südlichen Obstmarkt mit einschließt, ist auch die Erklärung für die oben dargestellte räumliche und qualitative Segregation der Sortimente.

Ladenleerstände im D-Zentrum Innere Laufer Gasse und Äußere Laufer Gasse waren in größerer Zahl nur in den Jahren 2004 und 2005 zu verzeichnen. Eine relativ schnelle Weitervermietung, wenn auch teilweise an andere Branchen wie etwa der Gastronomie, war möglich und deutet auf eine gewisse Standortattraktivität hin. Allerdings sind aktuell erneut einzelne Leerstände aufgetreten, was sowohl auf einzelbetriebliche Standortprobleme als auch auf negative Einflüsse der Finanz- und Wirtschaftskrise zurückzuführen ist.



Einzelhandel am Obstmarkt



Leerstände im Bereich Obstmarkt





Äußere Laufer Gasse



Sebalder Höfe



### BEWERTUNG DER BESTANDSSTRUKTUR

Mit der Fertigstellung der „Sebalder Höfe“ und der Neueröffnung dreier größerer Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten konnte für das D-Zentrum „Innere Laufer Gasse und Äußere Laufer Gasse“ im Bereich der Nahversorgung in der nordöstlichen Altstadt eine Angebotskomplettierung erreicht werden.

Aufgrund der insgesamt stabilen demographischen Randbedingungen (hohe Wohndichte, wachsende Wohnbevölkerung durch den Wohnanteil der „Sebalder Höfe“), der Nähe zum innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum und zu touristischen Attraktionen, sind die Gefährdungspotenziale für die Ausstattung und die damit verbundene Versorgungsleistung des D-Zentrums gering. Dadurch wiegt der Mangel an entwicklungsfähigen Flächen und das Fehlen eines öffentlichen Parkhauses oder einer öffentlichen Tiefgarage - sieht man von der Tiefgarage in den „Sebalder Höfen“ ab - im Hinblick auf die Entwicklungsperspektiven des D-Zentrums weniger schwer als in solchen Fällen üblich. Daraus muss aber auch die Schlußfolgerung gezogen werden, eine ausreichende Anzahl von bewirtschafteten Straßenrand-Parkplätzen in dem gesamten Quartier vorzuhalten.

Der jetzige Stand der Erreichbarkeit von Äußere Laufer Gasse, dem Rathenauplatz als Umsteigeknoten, mit den Buslinien 36 und 46/47 muss für das gesamte Quartier unbedingt gehalten werden. Damit ist die Erreichbarkeit des Quartiers für Einzelhandelskunden von außerhalb gewährleistet.

## **PERSPEKTIVISCHE BETRACHTUNG DER ENTWICKLUNG VON EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN MIT LADENLOKAL UND GASTRONOMIE IN DER NÖRDLICHEN ALTSTADT**

Die Einschätzung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzungen wird mit einer Betrachtung für mehrere größere Teilräume eingeleitet, um sich dann auf einzelne Mikrostandorte mit absehbaren Entwicklungspotenzialen zu fokussieren. Im Bereich der betriebsbezogenen Handlungsinstrumente ragt die Bildung von Werbegemeinschaften bzw. ähnlichen Kooperationsformen und die Profilierung ihrer Aktivitäten heraus und soll deshalb besonders betrachtet werden.

### **ABSCHÄTZUNG VON ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN AUF DER BASIS GRÖßERER TEILRÄUME**

Einzelhandel, Dienstleistungen mit Ladenlokal und Gastronomie in der nördlichen Altstadt verfügen über relativ stabile Standortfaktoren. Die der Hauptgeschäftslage benachbart liegenden gewerblichen Nutzungen dieses Bereiches profitieren von deren Nähe und werden deshalb auch in Zukunft die bereits heute erreichten erheblichen Spezialisierungsgrade aufweisen. Weiter nach Osten wird in der nordöstlichen Altstadt neben wenigen Geschäften mit quartiersübergreifendem Einzugsbereich die lokale, quartiersbezogene Versorgungsfunktion dominieren, da sich dort keine Flächenpotenziale für eine weitere einzelhandels- und dienstleistungsbezogene Aufwertung ergeben werden.

### **ABSCHÄTZUNG VON ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR MIKROSTANDORTE UND MASSNAHMENBEZOGENE INTERESSENABWÄGUNG**

Ein Flächenpotenzial, das zu einem untergeordneten Anteil durch Einzelhandel genutzt werden kann, wird durch die Neubebauung des Augustinerhof-Areals erwartet. Durch die Aufwertung der angrenzenden Straßen, wie z. B. der Augustinerstraße und auch durch eine neue Wegeverbindung über den Trödelmarkt in das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum könnten sowohl der Trödelmarkt mit dem Eingang zur Kaiserstraße als auch die gewerblichen Mieter westlich des Hauptmarktes positive Impulse erfahren. Somit wird die Verbindung Hauptmarkt-Trödelmarkt-Fußgängerzone gestärkt werden. Es bleibt abzuwarten, ob sich mittelfristig Ähnliches mit dem Standort der Niederlassung der Dresdner Bank in der Spitalgasse 5 ergeben wird. Perspektivisch wäre dort eine Aufwertung auch durch eine neue Wohnbebauung mit Einzelhandelsnutzung und Gastronomie im Erdgeschoss denkbar.

Nur ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten Nürnberg mit Novellierung des Zentrenkonzepts geplant ist. Die Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzungen des Stadterneuerungsgebietes können nach Vorlage der Fortschreibung noch feiner abgeschätzt werden. Dies wiederum ermöglicht eine noch zielführendere Entwicklung von Handlungsinstrumenten und deren Anwendungen.



Blick Theresienplatz



Spitalgasse, Dresdner Bank



## BETRIEBLICHE KOOPERATION ALS HANDLUNGSTRUMENT

Maßnahmen der Kundenbindung und der Anziehung neuer Kunden für den Einzelhandel sollten sich auf Grund vergleichsweise guter Standortbedingungen und guter soziodemographischer Situation (wachsende Wohnbevölkerung durch die „Sebalder Höfe“, hohe Tagbevölkerungsanteile durch Studenten, Beschäftigte und Besucher der städtischen Behörden) in diesem Stadtquartier auf entsprechende Aktivitäten der ansässigen Geschäfte und Betriebe konzentrieren.

Ansätze sind durch die drei bereits bestehenden betrieblichen Kooperationen der „Interessengemeinschaft (IG) Theresienviertel“, dem „Treffpunkt Trödelmarkt e. V.“ und der „Interessengemeinschaft Burgviertel“ gegeben. Bei der Außendarstellung nutzen diese Kooperationsformen das Internet mit eigenen Homepages; die „Interessengemeinschaft Theresienviertel“ etwa hat einen attraktiven Folder aufgelegt.

Im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll ein Anstoß zu einer Ausweitung der Mitgliederzahlen und/oder der Standortmarketingaktivitäten der Kooperationen gegeben werden.



Broschüre Interessengemeinschaft Theresienviertel

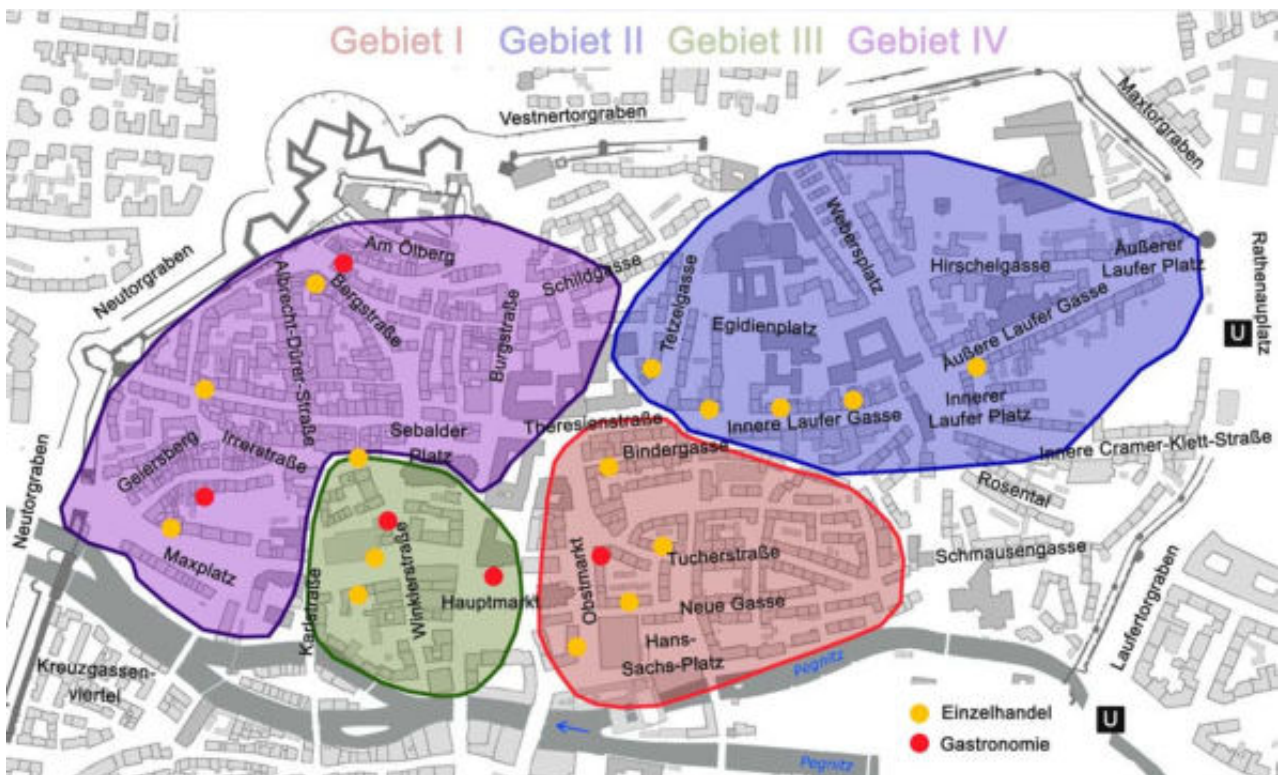
## BEFRAGUNG

Zur Unterstützung der Analyse und Bestandsaufnahme wurden im Rahmen einer Unternehmensbefragung qualitative Interviews durchgeführt. Insgesamt sind dabei 16 Einzelhändler und 5 Gastronomen befragt worden.

Die Auswahl der Interviewteilnehmer erfolgte nicht zufällig. Vielmehr wurde Wert auf eine regelmäßige räumliche Streuung der Geschäfte im Untersuchungsgebiet und einen repräsentativen Branchenmix gelegt. Ebenso gab es sowohl Interviewpartner mit und ohne Mitgliedschaft in privaten Initiativen.

Der Leitfaden zur Befragung deckte folgende Bereiche ab:

- 1 Informationen über das befragte Geschäft (darunter Kennzahlen wie Mietniveau, Verkaufsfläche, Beschäftigtenzahl, Einschätzung der Wettbewerbsstruktur und Aussagen zur Kundenstruktur).
- 2 Handlungsfelder im Gebiet nördliche Altstadt (hier die Themen Erreichbarkeit, städtebauliche Maßnahmen, Sauberkeit und Sicherheit, Konfliktfelder und funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftszentrum).
- 3 Handlungsfeld Stadtmarketing (darunter Mitgliedschaft in privaten Initiativen, Wirkung und Notwendigkeit von Stadtmarketing, Bewertung einer Professionalisierung des Stadtmarketings in Nürnberg).
- 4 Darüber hinaus wurden vier Interviews mit Experten durchgeführt. Diese waren Herr Schlag, Vorsitzender des Vereins Erlebnis Nürnberg e.V., Herr Dr. Engelmann, Bezirksgeschäftsführer des Hotel- und Gaststättenverbandes (HoGa), Herr Brunner, Bezirksgeschäftsführer des Landesverbandes des bayerischen Einzelhandels (LBE) und Herr Nordhardt, Leiter des Marktamtes und der Landwirtschaftsbehörde der Stadt Nürnberg. Aus den Gesprächen wurden Informationen zu Handlungsfeldern in der nördlichen Altstadt sowie zum Thema Professionalisierung des Stadtmarketings gewonnen.



Räumliche Verteilung der Interviewteilnehmer und Einteilung der Auswertungsergebnisse

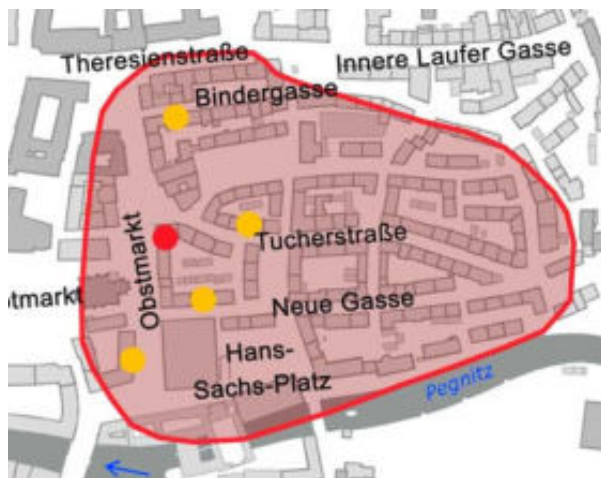


## HANDLUNGSFELDER IM GEBIET NÖRDLICHE ALTSTADT

Um die Handlungsfelder aus Sicht der befragten Einzelhändler und Gastronomen aufzuzeigen, wurde eine Einteilung in relativ homogene Gebiete vorgenommen. Die Einteilung erfolgte aufgrund der Aussagen der Befragten, die sich aufgrund der Befragungsergebnisse in mehrere, relativ gleich große Gruppen einteilen ließen. Insgesamt bildeten sich dadurch vier Gebiete heraus, die in der vorausgegangenen Abbildung zu erkennen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Einschätzungen von Befragten hinsichtlich des Standortumfeldes ihres Betriebes und der Gebietssituation insgesamt von der Einschätzung von Fachleuten und politischen Entscheidungsträgern unterscheiden. Dies ist eine häufig gemachte Erfahrung bei Unternehmensbefragungen.

### GEBIET I

Dieses Gebiet umfasst den Obstmarkt, das anliegende Theresienviertel und den Hans-Sachs-Platz.



### Einschätzung Betriebsstruktur und Standortfaktoren

Laut der befragten Einzelhändler und Gastronomen herrsche in diesem Bereich ein guter Branchenmix inhabergeführter Geschäfte vor, auch wenn hin und wieder Leerstände zu beobachten seien. Trotz allem fehle dem Gebiet ein Magnetbetrieb, der weitere Kunden anlockt. Innerhalb des Gebiets sei eine gute bis mäßige Kundenfrequenz vorzufinden. Das Mietniveau wird als zufriedenstellend bewertet.

Das Gebiet sei gut durch Gastronomie belebt, was aber dennoch nicht zu Konflikten führe. Das Verhältnis von Anwohnern und Gastronomie sei aufgrund der Bemühungen der Gastronomie gut.

### Einschätzung Erreichbarkeit

Der Faktor Erreichbarkeit sei bis auf einige straßen-spezifische Probleme, z.B. in der Hans-Sachs-Gasse (keine Parkmöglichkeiten für Kunden und keine Haltemöglichkeit für die Anlieferung), als sehr gut zu bewerten. Das Parkplatzangebot sei vor allem durch die Stellplätze am Obstmarkt sehr gut, auch mit dem ÖPNV sei das Gebiet gut zu erreichen. Die Anfahrt mit dem Pkw sei allerdings gerade für Ortsfremde schwer zu finden. Einzelne Befragte fordern ein Parkhaus in der nordöstlichen Altstadt. Mit der Sauberkeit und der Sicherheit sind die Interviewpartner sehr zufrieden.

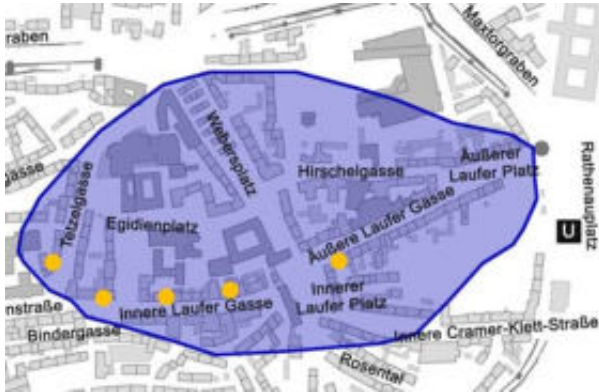
### Einschätzung städtebauliche Situation

Städtebauliche Mängel seien vor allem am Obstmarkt vorzufinden. Dieser wirke aufgrund seines schlechten Zustandes wie eine Barriere für die Kunden, die über den Hauptmarkt in das Gebiet vordringen. Der Straßenbelag sei durchgehend in sehr schlechtem Zustand. Die Breite der Straße animiere oft zum schnellen Fahren. Bemängelt wird ebenfalls, dass der Obstmarkt besonders bei Großveranstaltungen als Abstellplatz für Toiletten und Müllcontainer gebraucht wird, was vor allem die direkt anliegenden Händler und Gastronomen als sehr störend empfinden. Die Situation habe sich aber schon etwas gebessert, da beispielsweise die Position der Container verändert wurde. Eine Umgestaltung des Marktes wird von den Befragten einstimmig als notwendig empfunden. Dabei sollte mehr Grün zum Einsatz kommen, sowie etwas mehr Platz für Außenbestuhlung geschaffen werden, um wieder mehr Platzcharakter zu erhalten. Der Straßenbelag müsse dringend ausgebessert und wenn möglich gestalterisch an den Belag des Hauptmarkts angepasst werden. Trotz allem sollen der Durchgangsverkehr und das Parkplatzangebot aufrecht erhalten werden.

Eine funktionale Anbindung des Gebietes an das Hauptgeschäftszentrum sei durchaus noch zu spüren, wobei sich diese durch die Aufwertung des Obstmarktes verbessern sollte.

## GEBIET II

Das Gebiet umfasst das Egidienviertel und die Äußere Laufer Gasse sowie Innere Laufer Gasse.



### Einschätzung Betriebsstruktur und Standortfaktoren

Diesem Gebiet wird im westlichen Teil mehrheitlich ein schlechter Einzelhandelsbesatz mit hoher Fluktuation bescheinigt. Einige Billig-Imbisse zeugten vom Beginn eines Trading-Down-Prozesses vor allem in der Inneren Laufer Gasse. Die Kundenfrequenz sei differenziert, da die Attraktivität der Angebote in der Inneren Laufer Gasse eher niedrig und in der Äußeren Laufer Gasse durch das Angebot der „Sebalder Höfe“ durchaus zufriedenstellend zu bewerten sei. Der oft einzig genannte Standortvorteil ist das zufriedenstellende Mietniveau.

Die Gastronomie habe sich im Gebiet gut entwickelt. Dies spürten die Anlieger auch im Bereich Sauberkeit und Sicherheit. Das Konfliktpotential sei allerdings sehr gering. Die Äußere Laufer Gasse sei aufgrund der Universität sowie des Einwohneramts gut frequentiert, was hauptsächlich der Gastronomie zu Gute komme. Die neu gestalteten „Sebalder Höfe“ sorgten zwar für eine gute Versorgung des Wohnumfelds mit Gütern des täglichen Bedarfs, hätten aber auf die umliegenden alteingesessenen Einzelhändler eher negative Auswirkungen.

### Einschätzung Erreichbarkeit

Stark bemängelt wird die schlechte Parkplatzsituation, da besonders Kurzzeitparkplätze fehlten. Im Gegenzug seien im Gebiet viele Anwohnerparkplätze ausgewiesen, die von Kunden im Einzelhandel und der Gastronomie nicht genutzt werden dürfen. Dieser Faktor wird von den Händlern als besonders schädigend für das Geschäft bewertet, da es für Gewerbetreibende nicht möglich sei Parkplätze zu bekommen, obwohl die Bereitschaft dafür zu bezahlen durchaus vorhanden wäre. Auch hier wird das Fehlen eines Parkhauses in der nordöstlichen Altstadt kritisiert. Die ÖPNV Erreichbarkeit sei zwar gut, spielt aber als Verkehrsmittel für die Kunden kaum eine Rolle.

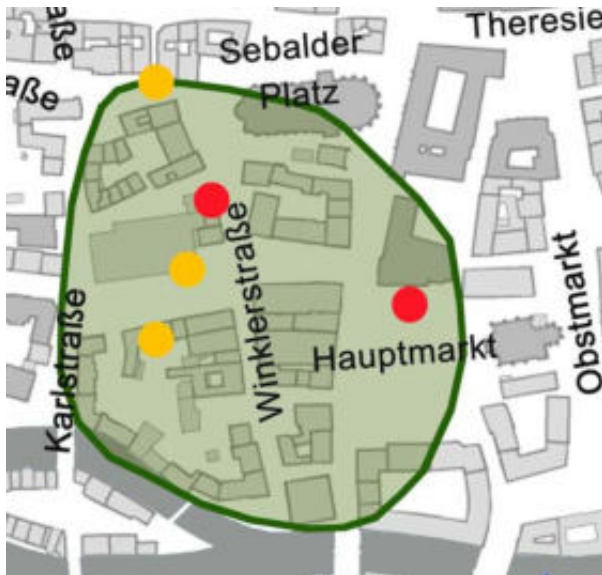
### Einschätzung städtebauliche Situation

Als primärer städtebaulicher Missstand wird auch von den hier befragten Personen der Obstmarkt genannt. Eine Umgestaltung und eine Verbesserung des Straßenbelages wird begrüßt. Zusätzlich wurde vorgeschlagen im Zuge der Obstmarktumgestaltung auch über eine Aufwertung der Bindergasse nachzudenken, um ein Verbindungsglied zur nordöstlichen Altstadt herzustellen.

Darüber hinaus könnte aus Sicht der Interviewteilnehmer auch die Innere Laufer Gasse und Äußere Laufer Gasse besser gestaltet werden, zum Beispiel durch eine aufgelockerte Straßenführung, die durch eine Verengung der Fahrbahn mehr Parkplätze böte, aber den Verkehrsfluss nicht grundlegend störe. Eine stärkere Hervorhebung der historischen Sehenswürdigkeiten im Gebiet, wie z.B. das Pellerhaus, der Laufer Schlagturm, St. Egidien, die Sieben Zeilen und die Judengasse, wird gefordert, um touristisch wieder attraktiver zu werden. Ebenso wird gewünscht, dass von Seiten der Stadt mehr Wert auf eine Förderung und Motivation der Eigentümer zur Instandsetzung von historischen Anziehungspunkten auf privatem Gelände, wie z.B. Brunnen oder Kellergewölbe, gelegt werde.

### GEBIET III

In diesem Gebiet werden der Hauptmarkt, die Augustinerstraße, Weintraubengasse sowie der Weinmarkt erfasst.



#### Einschätzung Betriebsstruktur und Standortfaktoren

Dabei handele es sich, laut der Befragten bis auf einige Ausnahmen, um einen Standort mit gutem individuellem Einzelhandelsbesatz mit positiver Entwicklungstendenz und eher mäßiger Fluktuation. Die Kundenfrequenz sei ebenso wie das Mietniveau gut bis sehr gut.

#### Einschätzung Erreichbarkeit

Die Parkplatzsituation und die ÖPNV Erreichbarkeit wird als gut bewertet. Lediglich der Busparkplatz in der Augustinerstraße wird unterschiedlich beurteilt. Dieser wird auf der einen Seite als Frequenzbringer gesehen, der für die Anlieger ein gutes Kundenaufkommen garantiert. Auf der anderen Seite brächten die Busse eine erhöhte Lärmbelästigung und Feinstaubbelastung mit sich, die in der starken Verschmutzung der umliegenden Gebäude augenscheinlich werde. Darüber hinaus wird kritisiert, dass gerade während des Christkindlmarktes an Weihnachten dieser Busparkplatz nicht mehr angefahren werden darf. Es wurde angeregt, über die Möglichkeit der Einrichtung eines Kurzzeitbusparkplatzes zum Ein- und Aussteigen von Touristen nachzudenken.

Die Sicherheit im Gebiet sei gut, die Sauberkeit könnte man durch häufigeres Leeren der Mülleimer und eine schnellere Säuberung nach Veranstaltungen an Samstagen noch verbessern. Ebenso tauchten im Gebiet vermehrt Konfliktfelder mit der Gastronomie auf, da die nächtlichen Kneipenbesucher oft für Verunreinigungen und Zerstörungen verantwortlich seien. Weiterhin gibt es die Forderung der Gastronomie, die Sperrzeiten an die spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Gebiete in der Altstadt anzupassen, was für den Tourismus relevant sei. Ein Konfliktfeld eröffne sich auch im Bereich des Hauptmarktes: Durch die zahlreichen Veranstaltungen werden sowohl die Händler des Grünen Marktes als auch die ansässige Außengastronomie gezwungen auszuweichen.

#### Einschätzung städtebauliche Situation

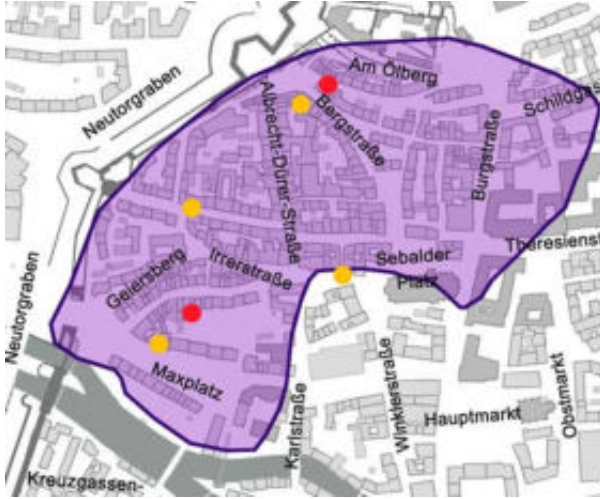
Als allgemeine städtebauliche Maßnahmen werden mehr Sitzmöglichkeiten und mehr Grün in der gesamten Altstadt gefordert, was bei der Bebauung des Augustinerhof-Areals berücksichtigt werden soll. Speziell widmen sollte man sich dem Hauptmarkt, der besonders ohne die Marktstände ein tristes Erscheinungsbild aufweise. Der Taxistand sollte verlegt werden. Der Pflasterbelag könnte ausgebessert werden. Zudem wird mehr Belebung im Stil der Ausstellung „Laufsteg“ im Jahr 2007 gewünscht. Eine Modernisierung der Infrastruktur des Platzes für Events und den Marktbetrieb sollte angestrebt werden.

Eine funktionale Anbindung an das Hauptgeschäftszentrum sei in diesem Gebiet noch stark zu spüren.



## GEBIET IV

Das Burgviertel und der Maxplatz sind Bestandteil dieses Gebietes.



### Einschätzung Betriebsstruktur und Standortfaktoren sowie Erreichbarkeit

Dieses Gebiet sei durch mittelmäßigen bis guten, manche Interviewteilnehmer nennen es einseitigen, Einzelhandelsbesatz mit hoher Fluktuation und teilweisem Leerstand gekennzeichnet. Das Mietniveau sei in manchen Bereichen zufriedenstellend, wobei es auch teilweise überzogen hoch sei.

Obwohl auf den ersten Blick eine gute Frequenz im Gebiet durch die Touristen vorhanden sei, müsse man dies relativieren. Die Mehrzahl reise in geführten Bus- oder Kreuzfahrtgruppen. Diese besuchten das Burgviertel als Reisegruppe, die von einem Reiseführer durch das Gebiet geführt werde. Es gebe kaum die Möglichkeit, das Einzelhandelsangebot wahrzunehmen. Auf den zweiten Blick sei die Kundenfrequenz daher im Bezirk eine sehr schlechte, da auch kaum einheimische Kunden kämen. Der Grund für die fehlenden einheimischen Kunden liege in der schlechten Parkplatzsituation und der allgemeinen schlechten Anfahrbarkeit und Erreichbarkeit auch durch ÖPNV. Auch hier gebe es zu viele Anwohnerparkplätze, die von den Händlern nicht genutzt werden könnten. Für Kunden, die zu Fuß kommen, sei die verkehrliche Situation sehr gefährlich, da es keinerlei Verkehrsberuhigung oder Geschwindigkeitsbeschränkung gebe. Grundsätzlich sei man im Bezirk mit Sauberkeit und Sicherheit zufrieden, lediglich mehr Mülleimer werden gewünscht.

Der starke Besatz mit Gastronomie sei Grund für ein erhebliches Konfliktpotential im Bereich Verschmutzung und Zerstörung durch nächtliche Kneipenbesucher. Dies habe sich durch Bemühungen der Gastronomie vor allem in der Weißgerbergasse, z.B. durch Einrichten eines privaten Sicherheitsdienstes und verstärkte Kommunikation mit den Anwohnern, verbessert.

### Einschätzung städtebauliche Situation

Städtebaulichen Verbesserungsbedarf gebe es am Albrecht-Dürer-Platz und Am Tiergärtnerort. Dort könne durch mehr Bepflanzungen, Blumenkästen oder durch Sitzgelegenheiten einiges für die Aufwertung getan werden. Ein Problemfall seien die öffentlichen Toiletten am Tiergärtnerort. Die Interviewteilnehmer äußern darüber hinaus noch Handlungsbedarf im Bereich Straßensanierung und Belebung des Maxplatzes. Ebenfalls könne man sich vorstellen, dass eine Hinweisbeschilderung für den Einzelhandel im gesamten Gebiet die Attraktivität und Frequenz erhöhen kann.

Eine funktionale Verbindung zum Hauptgeschäftszentrum, außer durch die touristische Verknüpfung, könne nicht mehr festgestellt werden.

## DIE EXPERTENINTERVIEWS

Von Seiten der Experten können, neben den bereits erwähnten Handlungsfeldern in der nördlichen Altstadt aus Sicht der Händler und Gastronomen, keine weiteren Gesichtspunkte hinzugefügt werden. Die Umgestaltung und Aufwertung von Obst- und Hauptmarkt wird einstimmig als notwendig befunden und begrüßt. Im Allgemeinen wird von der Stadt gefordert, den Händlern und Gastronomen entgegenzukommen und ihnen in jeder Hinsicht, sei es im Bereich Erreichbarkeit, Sauberkeit und Sicherheit, Öffnungszeitenregelung oder Werbemöglichkeit ein wirtschaftsfreundliches Umfeld zu bieten.

Die Vermarktung sollte laut Experten ausgebaut werden. Dabei wird die Idee eines Citymanagers, der als Koordinator für die Marketingaktivitäten der Altstadt fungieren soll und eine Aufteilung der Altstadt in Bezirke, die von jeweiligen Sprechern vertreten werden, von allen sehr positiv aufgenommen. Dies könnte einen Abgleich der bereits stattfindenden Aktionen aller Institutionen verbessern und helfen, die finanziellen Mittel effektiver einzusetzen. Finanzielle Unterstützung bei der Schaffung eines Citymanagers wird von Seiten Erlebnis Nürnberg e.V. zugesichert. Die Experten des LBE bieten materielle und fachliche Unterstützung für das Vorhaben an. Darunter fallen die Bereitstellung von Räumlichkeiten, von Beratungsdienstleistungen der Tochterunternehmen, die Betreuung von Existenzgründern, die Akquise von relevanten Neu-Unternehmen und deren rechtliche Betreuung.

## HANDLUNGSFELD STADTMARKETING

Wie in den beiden nachfolgenden Punkten aufgezeigt wird, werden die vorhandenen Stadtmarketingaktivitäten gewürdigt, aber als ausbaubedürftig eingeschätzt.

### Einschätzung der Bedeutung des Handlungsfeldes Stadtmarketing

Alle Befragten im Gebiet der nördlichen Altstadt äußerten, dass ihnen keinerlei kommunale Maßnahmen oder Bemühungen für dieses Stadtgebiet bekannt seien. Ein wichtiger Bestandteil des Marketings für ein Stadtgebiet seien private Initiativen wie zum Beispiel Werbe- oder Interessengemeinschaften von Einzelhändlern und Gastronomen. Speziell in der nördlichen Altstadt seien hierbei die Zusammenschlüsse in der IG Theresienviertel, im Treffpunkt Trödelmarkt e. V. und der IG Burgviertel von Bedeutung.

Durch die Interviews wurde klar, dass der Grund dafür in der mangelnden Kenntnis der Händler und Gastronomen über derartige Initiativen liegt und in der mangelhaften Öffentlichkeitsarbeit der IGs. Dies ist deswegen bedauernd, da fast immer Interesse an einer Beteiligung vorhanden ist sowie die Bereitschaft, sich finanziell in angemessenem Rahmen daran zu beteiligen. Einige lehnen eine Beteiligung allerdings aufgrund finanzieller Schwierigkeiten oder aus Überzeugung ab.

Auch wenn eine gewisse Grundskepsis ob der tatsächlichen Wirkung solcher Initiativen vorherrscht, empfinden die Befragten fast durchweg Marketing und Werbung als notwendig, um als Geschäft zu überleben. Trotz allem wünsche man sich als Anreiz, dass in einem stimmigen und überzeugenden Konzept aufgezeigt werde, was man durch private Initiativen erreichen könne. Diese negative Grundstimmung werde besonders dadurch gefördert, dass die Bemühungen der kleinräumigen Initiativen oft nach dem ersten Impuls (oft der Gründungsimpuls), z.B. Initiierung einer Weihnachtsbeleuchtung, verpufften. Aufgrund der Schwierigkeiten wünschen sich einige Befragte eine Unterstützung durch Vermittlung von fachlichem Hintergrundwissen und Ideenfindung. Kritik wird darüber hinaus auch an dem Verein Erlebnis Nürnberg e.V. geäußert. Gerade die inhabergeführten, kleinen Geschäfte fühlen sich sowohl dort als auch im Einzelhandelsverband benachteiligt und zu wenig beachtet. Nebenstraßen werden ihrer Meinung nach stark vernachlässigt, was man besonders an der räumlichen Konzentration der Aktionen und Events im Zentrum sehen kann. Dafür sei der Mitgliedsbeitrag für kleine Geschäfte zu hoch bemessen.

### Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung des Stadtmarketings

Die Idee von Seiten der Stadt einen City-Manager einzusetzen, wird von den Interviewteilnehmern positiv aufgenommen, wobei die tatsächliche Wirkung angezweifelt wird. Dennoch wird angemerkt, dass man dessen Funktion klar definieren müsse, um keine Überschneidungen und Kollisionen mit den Aufgabebereichen anderer Institutionen zu erzeugen. Für die Position sei eine kompetente Persönlichkeit von Nöten, die Erfahrungen in Gastronomie und/oder Einzelhandel hat, also nicht realitätsfern sei. Viele Interviewpartner sowie die befragten Experten bemängeln die schlechte Außenwirkung und das fehlende Selbstbewusstsein der Stadt. Einige halten die schwerpunktmäßige Ausrichtung auf die Bewerbung als Weihnachtsstadt für zu einseitig.

Eine Möglichkeit zur Verbesserung der Situation der Einzelhändler und Gastronomen der nördlichen Altstadt wäre eine verstärkte Zusammenarbeit mit der Kongress- und Tourismuszentrale.

Im Einzelhandel wird des Öfteren die Beschwerde laut, dass man sich an kulturellen Veranstaltungen nicht beteiligen dürfe.

Gute Erfahrungen mache man allerdings gerade im nordwestlichen Teil der Altstadt mit den Messebesuchern. Diese verbrächten meist mehrere Tage in der Stadt und machten sowohl vom Einzelhandels- als auch vom gastronomischen Angebot regen Gebrauch. Besonders Aktionen im Rahmen großer Messerveranstaltungen, wie der Spielwarenmesse, kämen bei Besuchern und Händlern gut an.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Bewertungen der Befragten wird darauf hingewiesen, dass die Standortfaktoren in Teilräumen des Befragungsgebietes nicht mit den günstigeren Standortfaktoren anderer Teilräume übereinstimmen. So weist naturgemäß das Burgviertel schlechtere Erreichbarkeitsbedingungen als etwa die Laufer Gasse oder der Obstmarkt auf. Andererseits profitiert das Burgviertel wiederum stärker von Touristen als die Bereiche Laufer Gasse und Obstmarkt. Für alle Teilräume der nördlichen Altstadt gilt jedoch die Rückgriffsmöglichkeit auf die quartiersbezogene Kaufkraft.

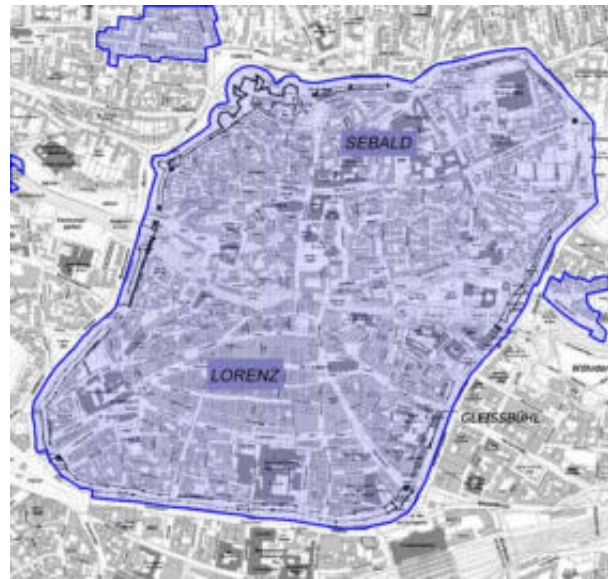


## STÄDTEBAU UND STADTGESTALTUNG

Nürnberg ist die einzige mitteleuropäische Großstadt, die noch einen nahezu geschlossenen Mauerring um die Altstadt besitzt. Der äußere, letzte Mauerring, eine Festungsanlage mit Graben, Zwinger, Wehrgang und Türmen stammt aus dem 15. Jahrhundert.

Die Altstadt wurde aufgrund der vielen Einzeldenkmale und mit Würdigung des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg auf der Grundlage des historischen Stadtgrundrisses, 1984 unter Ensemble-schutz nach dem Bayerischen Denkmalschutz Gesetz gestellt.

Insgesamt befinden sich 427 Einzeldenkmale im Untersuchungsbereich.



Ensemblebereich Altstadt  
Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



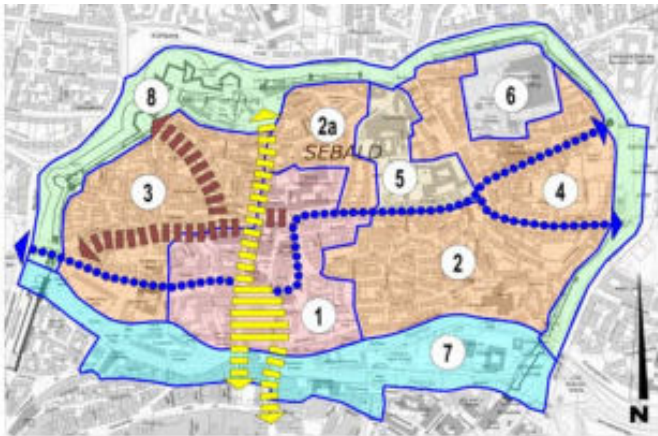
Im Zweiten Weltkrieg wurde die Nürnberger Altstadt durch Luftangriffe stark zerstört. Etwa 90 % der mittelalterlichen Bausubstanz ging verloren. Die geringsten Zerstörungen wies der Bereich südlich der Burg auf. Andere Gebiete waren nahezu völlig leergeräumt, so zum Beispiel die Fläche östlich des Hauptmarktes, die deshalb bis heute die Bezeichnung „Sebalder Steppe“ trägt. Nur wenige Eigentümer waren zum Wiederaufbau ihrer zerstörten Häuser aus eigener Kraft in der Lage.

Mit Hilfe öffentlicher Förderung entstanden deshalb in der Altstadt größere, zusammenhängende Sozialwohnungsbestände, beispielhaft seien hier die Neue Gasse, die Albrecht-Dürer-Straße und die Innere-Cramer-Klett Straße genannt. Heute unterliegen von den damals knapp 300 Anwesen nur noch etwa 3% einer Wohnungsbindung.



## FUNKTIONSBEREICHE UND FUNKTIONSACHSEN

Das Untersuchungsgebiet wurde in acht Gebiete gegliedert, die relativ homogene Bau- und Nutzungsstrukturen aufweisen. Vorab werden die vier wichtigsten Wegebeziehungen und Altstadtzufahrten dargestellt.



Quelle: Stadtplanungsamt  
Hintergrund: Stadtkarte (Amt für Geoinformation und Bodenordnung)  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)

### Einteilung in Funktionsbereiche

1	Hauptmarkt, Obstmarkt und Umfeld
2	Wohngebiet südlich der Inneren Laufer Gasse/ Beckschlagergasse
2a	Wohngebiet Tetzeltgasse
3	Wohngebiet Burgviertel
4	Wohnbereich Webersplatz und Umfeld
5	Schulviertel
6	Universitätsviertel
7	Pegnitzufer
8	Burg, Stadtgraben und Zwinger

### Einteilung in Funktionsachsen

#### Hauptfußgängerachsen:

vom Hauptmarkt über den Rathausplatz und die Burgstraße zur Burg und ihren Anlagen

#### Nebenfußgängerachsen:

Sebalder Platz, Albrecht-Dürer-Platz, Bergstraße, Beim Tiergärtnerort und Sebalder Platz, Weinmarkt, Weißgerbergasse

#### Verkehrliche Erschließungsachsen:

im Westen vom Hallertor und im Osten vom Rathenauplatz zum Hauptmarkt bzw. vom Inneren Laufer Platz zum Wöhrder Tor

## FUSSWEGACHSEN

### Hauptmarkt - Burg

Die wichtigste Hauptfußwegebeziehung in Nord-Süd-Richtung stellt die Achse vom Hauptbahnhof zur Burg dar. Nördlich der Sebaldu Kirche teilt sich die Achse und führt **einerseits** über die Burgstraße, Am Ölberg (Altstadtmuseum Fembohaus) und **andererseits** über Sebalder-, Albrecht-Dürer-Platz, Bergstraße, Tiergärtnerort (mit Pilatus- und Albrecht Dürerhaus) und Obere Schmiedgasse zur Burg.

Die beiden Achsen werden geprägt von einer klein strukturierten Bebauung mit Facheinzelhandel und Gastronomieeinrichtungen.

### Sebalder Platz - Weißgerbergasse

Eine weitere touristisch bedeutsame Achse im Burgviertel sind die Straßenabschnitte westlich der Sebaldu Kirche über Weißgerbergasse, Weinmarkt und Sebalder Platz. Mit mittelalterlicher, historischer Bausubstanz und differenter Nutzungsmischung besteht dieser Bereich überwiegend aus Wohnnutzung, Läden, Galerien, Fachgeschäften des Kunsthandels / Antiquitätengeschäften und schwerpunktmäßig gastronomischen Einrichtungen.

## ERSCHLIESSUNGSACHSEN

### Rathenauplatz-Hauptmarkt

Im östlichen Teilbereich erfolgt die Erschließung entsprechend des Verkehrssystems Altstadt vom Verkehrsknotenpunkt Rathenauplatz aus über den Äußeren Laufer Platz, die Äußere Laufer Gasse, den Inneren Laufer Platz, die Innere Laufer Gasse, den Theresienplatz, die Theresienstraße und dem Obstmarkt zum Hauptmarkt.

Die Achse Rathenauplatz, Obst-/Hauptmarkt ist auch eine wichtige Hauptfußwegverbindung, die an ihren Rändern einen vielfältigen Facheinzelhandel sowie Dienstleistungsbetriebe konzentriert in der Wertigkeit eines D-Zentrums, das in erster Linie zur Stadtteilversorgung beiträgt.

### Westtorgraben / Maxplatz - Hauptmarkt

Im westlichen Bereich erfolgt die hauptsächliche Erschließung für den Individual- und Fußgängerverkehr vom Westtorgraben über den Straßenabschnitt Am Hallertor, den Maxplatz, die Weintraubengasse, die Augustinerstraße und die Waaggasse zum Hauptmarkt. Im östlichen Abschnitt der Achse im Einflussbereich des Hauptmarktes sind zentrale Nutzungen wie Einrichtungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen angesiedelt.

## HAUPTMARKT, OBSTMARKT UND UMFELD

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Hauptmarkt als zentraler Platz mit dem Schönen Brunnen und der Frauenkirche ist bekannt durch überregionale Märkte wie Christkindlesmarkt, Grüner Markt, Trempelmarkt, Spargelmarkt, Altstadtfest und andere Veranstaltungen.

Weitere prägende Nutzungen im Bereich des Haupt- und Obstmarktes sind kleinteilige Facheinzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie Wohnungen in den Obergeschossen.

Nördlich des Hauptmarktes sind im Wesentlichen Ämtergebäude der Stadt Nürnberg wie das Rathaus und das städtische Rechenzentrum situiert und im nordwestlichen Bereich die Sebaldus Kirche mit dem Sebaldus Platz.

Das Areal des Augustinerhofes soll in den nächsten Jahren bebaut werden.

### BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

In diesem zentral gelegenen Bereich leben 1 010 Personen. Er weist einen der geringsten Ausländeranteile im gesamten Untersuchungsgebiet auf (14,7 %). Im unmittelbaren Umfeld des Hauptmarktes leben auffällig viele Senioren – beinahe jede dritte Bürgerin und jeder dritte Bürger ist älter als 65 Jahre (30 %), dies liegt sicherlich auch an der Seniorenwohnanlage Heilig-Geist-Spital. Diese besondere Altersstruktur findet seine Entsprechung in einer ausgesprochenen Bevölkerungspersistenz: jede/-r Fünfte wohnt seit mehr als 20 Jahren hier und trägt somit zum beständigen Charakter des Gebiets bei. Unter den knapp 670 Haushalten dominieren Ein-Personenhaushalte (71 %), während nicht einmal ein Drittel aller Haushalte Kinder hat. Jeder zehnte Haushalt mit Kind(ern) ist allerdings ein Haushalt Alleinerziehender – ein Wert, der mit Ausnahme des Bereiches 2a, von keinem anderen erreicht wird.



Nürnberg Luftbild - Hajo Dietz  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)



## GEBÄUDESTRUKTUR

Der Gebäudebestand ist geprägt durch Bauten der Nachkriegszeit; mehr als drei Viertel der Gebäude ist in der Zeit von 1949 bis 1970 entstanden. Etwas mehr als jede zehnte Wohnung (91) wurde vor 1949 errichtet (Wohnungsbestand insgesamt 800). Abweichend von der in der Altstadt überwiegenden Hauptnutzung als Wohngebäude wird in diesem Bereich jedes fünfte Gebäude (98) für Büros und Verwaltung genutzt. Knapp über die Hälfte aller Häuser sind Wohngebäude. In 6 % der Gebäude befinden sich soziale und/oder kirchliche Einrichtungen – der Spitzenwert des Untersuchungsgebietes.

## DENKMALSCHUTZ

Besonders hervorzuheben sind die Sebalduskirche, die Frauenkirche, das Rathaus mit dem historischen Rathaussaal und das Heilig-Geist-Spital. Insgesamt stehen 37 Einzeldenkmale unter Denkmalschutz.

Als Besonderheit wird das Heilig-Geist-Spital zum „Internationalen Haus Nürnberg“ (IHN) 2010 umgebaut. Für eine vorbildliche kommunale Auslandsarbeit und zur Stärkung des internationalen Profils Nürnbergs werden hier alle Vereine und Institutionen, die im internationalen Bereich tätig sind, gebündelt.



Das Rathaus



## ÖFFENTLICHER RAUM

### DER HAUPTMARKT

Der Hauptmarkt stellt durch seine Lage, Größe und historische Bedeutung den wichtigsten und bekanntesten Platz in Nürnberg dar. Alle wichtigen Fußgängerachsen kommen hier an und queren ihn.

Der nahezu quadratische Platz mit ca. 9 000 m<sup>2</sup> Fläche weist klar definierte Platzränder auf. Die Fassade der Frauenkirche beherrscht den Platz, der Schöne Brunnen setzt einen architektonischen Akzent. Die Frauenkirche stellt im Osten das Bindeglied zwischen Haupt- und Obstmarkt dar. Im Westen wird künftig die Tuchgasse vom Hauptmarkt aus in die Neubebauung des Augustinerhofes führen. Charakteristisch für die Platzfläche ist das Granitgroßsteinpflaster, das vielfach uneben und uneinheitlich verlegt ist. Insbesondere im Bereich der Frauenkirche sind große Defizite vorhanden. Ebenfalls unzureichend ist die Beleuchtung und Möblierung des Platzes.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Unter der Voraussetzung, dass die Platzfläche weiterhin für Marktnutzungen und Großveranstaltungen nutzbar bleibt, sind eine Aufwertung des Platzes und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erforderlich.



Östlicher Randbereich mit „Brautkehre“



Westlicher Randbereich



Nürnberg Luftbild - Hajo Dietz





Der Obstmarkt damals



## DER OBSTMARKT

Der Obstmarkt ist die Haupteinschließung für das östlich angrenzende Wohngebiet zwischen der Inneren Laufer Gasse, der Pegnitz und der Oberen Talgasse dar. Die Andienung des Hauptmarktes für Märkte und Großveranstaltungen erfolgt über den Obstmarkt. Für den Obstmarkt ist der Chor der Frauenkirche raumbildprägend. Der Obstmarkt mit der Umgebung der Frauenkirche ist in einem desolaten Zustand. Er wird als „Hinterhof“ des Hauptmarktes bezeichnet. Der vorhandene Pflasterbelag auf der Fahrbahn ist vielfach notdürftig ausgebessert. Die Fahrbahn ist überbreit und es mangelt an Aufenthaltsqualität für Fußgänger.

Für eine erste Ideensammlung wurde im Sommersemester 2008 an der Georg-Simon-Ohm Hochschule Nürnberg ein Studentenwettbewerb durchgeführt.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Der Obstmarkt bedarf einer grundlegenden Neugestaltung mit dem Ziel einer deutlichen Verbesserung der Qualität durch Begrünung, Erneuerung der Oberflächen, Beleuchtung und Verbreiterung der für Fußgänger zur Verfügung stehenden Flächen. Hierbei kommt der Frauenkirche und ihrer Umgebung eine besondere Bedeutung zu, da sie sowohl für den Hauptmarkt als auch für den Obstmarkt wichtig ist.



Der Obstmarkt mit Blick von Süden ... und von Norden





## AUGUSTINERHOFAREAL MIT AUGUSTINERSTRASSE

Im Frühjahr 2008 wurde ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, an dem zehn Architekturbüros teilnahmen. Der Berliner Architekt Volker Staab wurde mit der Planung des Geländes beauftragt.

Nach dem Wettbewerbsergebnis sind auf dem Areal ein Hotel, Läden, Büros und Wohnungen vorgesehen.

Derzeit wird das Areal als Parkplatzfläche zwischen-  
genutzt.



Wettbewerbsergebnis, 1. Preis Architekt Volker Staab, Berlin

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Der öffentliche Raum ist nach erfolgter Neubebauung städtebaulich aufzuwerten. Eine Verbindung vom Pegnitzufer zum Hauptmarkt soll neu geschaffen werden.

Die Fassade des Parkhauses Hauptmarkt in der Augustinerstraße ist zu gestalten und zu begrünen, gleichzeitig sind die Straßenbäume zu sichern bzw. zu ergänzen.





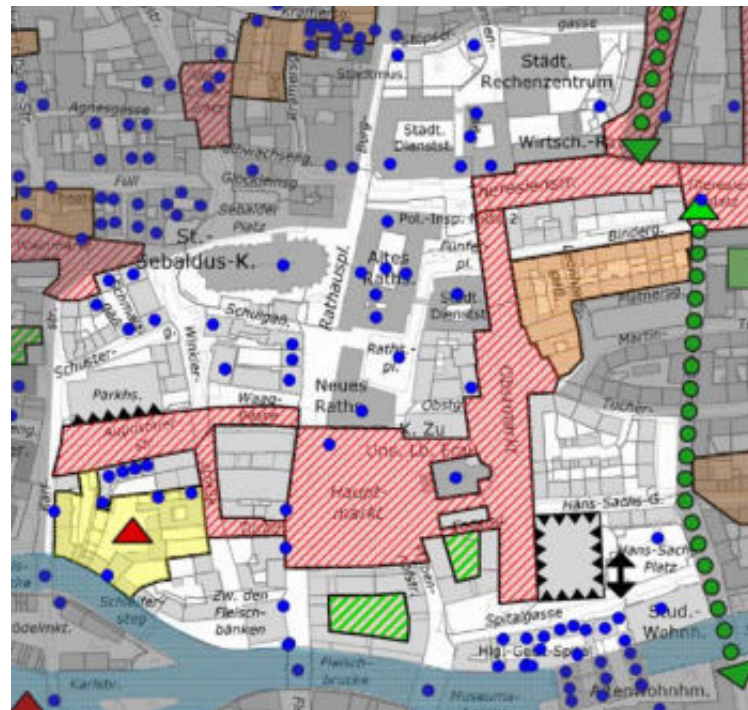
## ENERGETISCHER ERNEUERUNGSBEDARF

Im Rahmen des Konjunkturpaketes II werden das Rechenzentrum in der Stöpselgasse, das Rathaus und das Verwaltungsgebäude in der Theresienstraße energetisch saniert.

Energetischen Sanierungsbedarf hat aber auch das Verwaltungsgebäude Theresienstraße 1-5.

Zur Ermittlung des energetischen Sanierungsbedarfs im privaten Gebäudebestand wurde eine Ortsbegehung im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Fehlende Isolierglasfenster und Außenwanddämmung wurden dabei als Bewertungskriterien für den Gebäudesanierungsschwerpunkt herangezogen, der hier im Bereich Bindergasse und Platnersgasse liegt.








## ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFFÄLLIGKEITEN UND PROBLEME



Quelle: Stadtplanungsamt

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)

-  **funktional/strukturell/gestalterische Mängel – im öffentlichen Bereich**
  - Hauptmarkt und Obstmarkt
  - Augustinerstraße/Waaggasse, tlw. Winklerstraße und Tuchgasse
-  **funktional/strukturell/gestalterische Mängel – überwiegend im privaten Blockinnenbereich**
  - Schmuckhof
  - Plobenhof
-  **unmaßstäbliche Proportion – Maßstabsbruch**
  - Bankgebäude Spitalgasse mit Verbesserung der Tiefgaragenzufahrt
  - Parkhaus am Hauptmarkt in der Augustinerstraße
-  **Städtebaulich ungeordneter Bereich - überwiegend extensiv genutzte Flächen**  
provisorische/übergangsweise Nutzung des Augustinerhofgeländes
-  **Bereiche mit erhöhtem energetischen Gebäudesanierungsbedarf**  
( Kriterien der augenscheinlichen Begehung: keine isolierverglasten Fenster, keine Außenwanddämmung)
-  **Denkmalschutz**
-  **Defizite im Fuß- und Radwegeverkehr**  
unbefriedigende fehlende Radwegverbindung zwischen Spitalbrücke und Theresienplatz über das Heugäßchen

## WOHNBEREICH – SÜDLICH DER LAUFER GASSE / BECKSCHLAGERGASSE

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Das Gebiet stellt einen wesentlichen Beitrag zur Geschichte des Wiederaufbaus dar. Es stammt, sehr homogen in seiner Ausprägung und Gestaltung, aus den 50er Jahren. Der Wiederaufbau orientierte sich am mittelalterlichen Grundriss der Altstadt mit ihrer kleinteiligen Bebauung, den steilen Dächern und der überwiegenden Wohnnutzung.

Der Großteil aller Gebäude wurde mit Hilfe öffentlicher Mittel (Sozialer Wohnungsbau) errichtet, heute sind jedoch, bis auf drei Anwesen, die Bindungsfristen abgelaufen.

Der Bereich ist das größte zusammenhängende Wohngebiet innerhalb der Altstadt.

### BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Mit 2 475 Einwohnern ist das Wohngebiet das bevölkerungsreichste im gesamten Untersuchungsbereich.

Während sich die Struktur in der Regel am Durchschnitt des gesamten Untersuchungsgebietes orientiert, fällt auf, dass es bei den sozio-ökonomischen Indikatoren leichte Abweichungen nach oben gibt. Mit dem größten Arbeitslosenanteil (4,6 %) und den meisten Personen in Bedarfsgemeinschaften je 1 000 Einwohner (78) steht dieser Bereich im Vergleich zur übrigen Stadt zwar noch relativ gut da, im gesamten Untersuchungsgebiet werden jedoch ähnlich schlechte Werte nur vom Bereich 4 erreicht (siehe Übersichtsplan Seite 37).



Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)



## GEBÄUDESTRUKTUR

Im Wohnviertel werden 77 % der Gebäude (198) zu Wohnzwecken genutzt, acht von zehn Gebäuden stammen aus der Nachkriegszeit und den Folgejahren bis 1970 (82 %). Die vereinzelt Neubauten (Baujahr nach 1990) stellen weitere 3 % des Gebäudebestandes – für ein Wohngebiet inmitten der Altstadt ein durchaus beachtlicher Wert.

## ÖFFENTLICHER RAUM

### SPITZENBERG/ HÜBNERSPLATZ/ ROSENTAL

Die Wohnbebauung „Rosenhöfe“ auf einer ehemaligen Parkplatzfläche am Spitzenberg ist abgeschlossen.

Der öffentliche Raum stellt jedoch einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Straßen Spitzenberg, Hübnersplatz und Rosental sind baulich in einem schlechten Zustand, die Fahrbahn in Granitgroßstein wurde mehrfach mit Asphalt ausgebessert, die Parkverhältnisse sind ungeordnet und für Fußgänger sind nur notdürftig Gehwegbereiche durch Pfosten gesichert.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Neuordnung des Parkverkehrs und Sicherung durchgängiger Gehwege für Fußgänger. Ziel ist es darüber hinaus, den Straßenraum attraktiver zu gestalten und zu begrünen, vorhandene Grünflächen aufzuwerten und einen kleinen Platz mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

## DENKMALSCHUTZ

Als Einzeldenkmal liegt das ehemalige Herrenschießhaus mit Seitengebäude und Schießgraben im Bereich.



Ehemaliges Herrenschießhaus



Spitzenberg



Spitzenberg und Kreuzung Rosental/Spitzenberg/Hübnersplatz



### INNERE LAUFER GASSE, INNERER LAUFER PLATZ

Die Innere Laufer Gasse mit dem Inneren Laufer Platz ist Bestandteil der östlichen Erschließungsachse der nördlichen Altstadt für den Kfz-Verkehr vom Rathenauplatz zum Obstmarkt und Hauptmarkt. Aber auch für den Fußgängerverkehr stellt sie eine wichtige Verbindung zur U-Bahn und Straßenbahnhaltestelle am Rathenauplatz dar. Vor allem von Schülern und Studenten ist es eine häufig genutzte Verbindung zwischen den Schulen, der Universität und den ÖPNV-Haltestellen.

Insbesondere die Innere Laufer Gasse und der Innere Laufer Platz sind geprägt durch die Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr, die Fahrbahnen sind überbreit, die Gehwege sehr schmal trotz der hohen Nutzerfrequenz von 5 500 Fußgänger in 16 Stunden (Zählung 2008). Es mangelt an Aufenthaltsqualität für Fußgänger und an Begrünung.

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Ziel ist eine Aufwertung der Verkehrsachse für Fußgänger. Dies könnte auch den Standort für den angrenzenden Fachhandel und die Gastronomie stärken.



Innere Laufer Gasse



Innerer Laufer Platz

### SPIELPLATZ HEUGÄSSCHEN

Der Kleinkinderspielplatz ist in einem sehr schlechten Zustand.

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Nachdem die nördliche Altstadt einen Spielflächenfehlbedarf hat, sollte der Spielplatz dringend saniert werden.

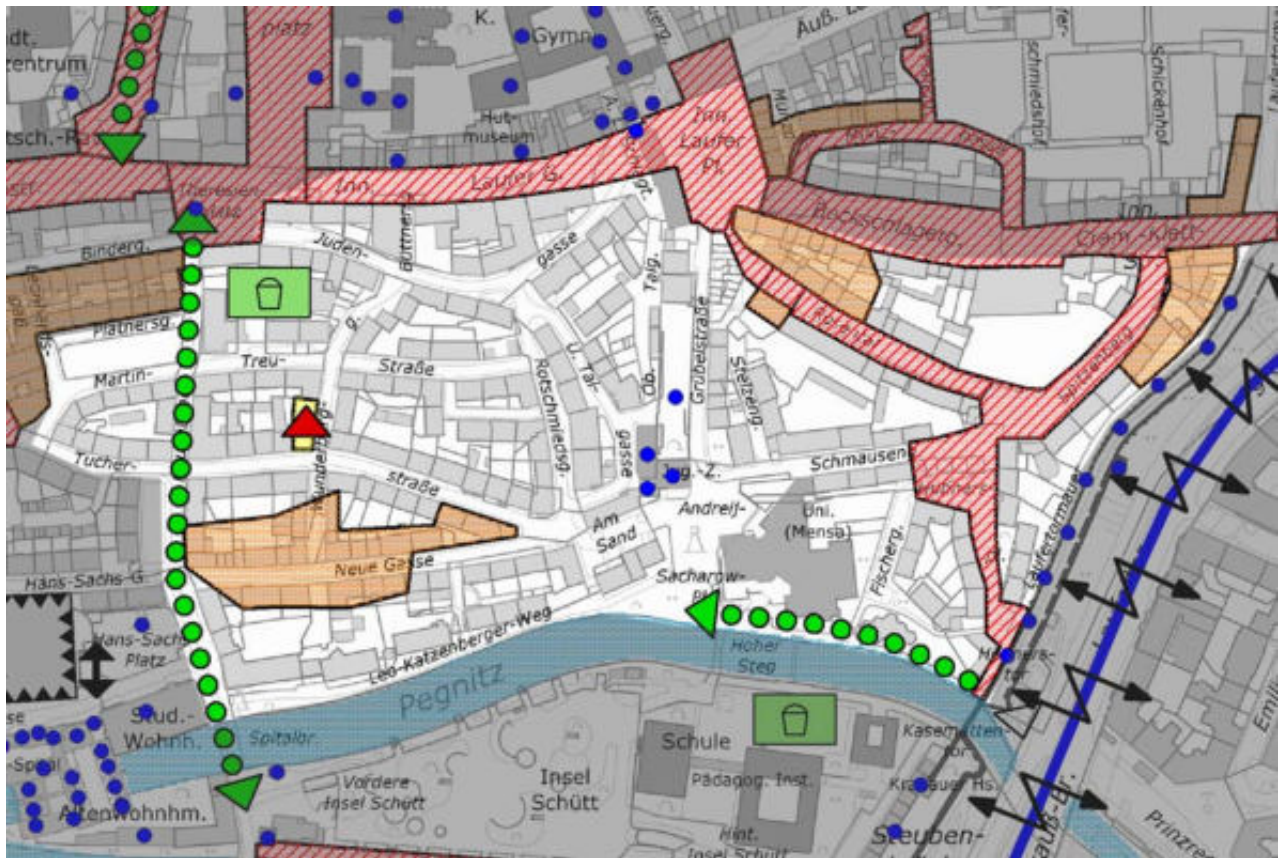


Spielplatz Heugäßchen

### ENERGETISCHER SANIERUNGSBEDARF

Die Sanierungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Neue Gasse – Tucherstraße, Beckschlagergasse – Rosental und im nördlichen Bereich vom Spitzenberg. Besondere Aufgabe ist es, den Wohnungsbestand der 50iger Jahre zu sanieren und qualitative Aufwertungen einzuleiten.

## ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFFÄLLIGKEITEN UND PROBLEME



Quelle: Stadtplanungsamt

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)

#### funktional/strukturell/gestalterische Mängel – im öffentlichen Bereich

- Straßenzüge Inner Laufer Gasse, Innerer Laufer Platz, Beckschlagergasse, Innere Cramer-Klett-Straße
- Spitzenberg, Hübnersplatz und Rosental

#### Städtebaulich ungeordneter Bereich - überwiegend extensiv genutzte Flächen Brachfläche/ Parkplatz Tucherstraße 23

#### Defizite in der Grün- und Spielflächenausstattung/ Gestaltung Spielplatz Heugäßchen/ Martin-Treu-Straße

#### Bereiche mit erhöhtem energetischen Gebäudesanierungsbedarf (Kriterien der augenscheinlichen Begehung: keine isolierverglaste Fenster, keine Außenwanddämmung)

#### Denkmalschutz

#### Defizite im Fuß- und Radwegeverkehr

- ungenügende Erschließung des vorhandenen Fuß- und Radweges im Bereich des Hübnerstors
- unbefriedigende fehlende Radwegverbindung zwischen Spitalbrücke und Theresienplatz über das Heugäßchen

#### Barrierewirkung durch stark frequentierte Straße Belastung durch erhöhte Lärm- und Abgasemissionen



## WOHNBEREICH – TETZELGASSE

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Auch hier waren, wie im vorherigen Gebiet beschrieben, starke Kriegszerstörungen anzutreffen. Prägend für den Bereich östlich der Burganlage und westlich der Tetzeltgasse sind Wohnbebauungen mit überwiegender Blockstruktur mit zum Teil attraktiv durchgrün-ten Hinterhofbereichen aus der Wiederaufbauzeit der 50er Jahre.

### BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Dieser Bereich bietet Wohnraum für 1 085 Bürgerinnen und Bürger. Obgleich auch hier die Ein-Personenhaushalte das Bild prägen, hat beinahe jeder dritte Haushalt Kinder (darunter sind 10 % Alleinerziehende).



Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz  
Geometrie:Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)





## BURGVIERTEL

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Wohnen ist bestimmendes Element auch des Burgviertels. Es besitzt den höchsten Anteil an historischen Gebäuden und kann als Kern der Nürnberger Altstadt bezeichnet werden.

Enge Straßenräume mit geschwungenen Gassen und Plätzen prägen das Stadtbild. Die kleinteilig strukturierten Mehrfamilienhäuser unterhalb der Burg werden in den Erdgeschosszonen in der Regel durch Gaststätten und kleine Läden genutzt, in den Obergeschossen befinden sich zumeist Wohnungen. Die geschlossene Bebauung wird durch die Vielgestaltigkeit der Dachlandschaft und der Fassaden individuell geprägt.

Insbesondere die Weißgerbergasse mit ihren mittelalterlichen Fachwerkhäusern und auf Touristen ausgerichteten, kleinflächigen / -teiligen Geschäften, Galerien und gastronomischen Einrichtungen ist ein touristischer Anziehungspunkt.

Für Teile dieses Bereiches sowie für den Wohnbereich Tetzeltasse wurde 1981 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, die gastronomischen Nutzungen zugunsten eines verträglichen Miteinanders von Wohnen und Gastronomie zu regeln.

### BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Mit 2 260 Einwohnern zeigt sich der Charakter des Burgviertels als Wohnquartier sehr deutlich. Das Burgviertel wurde gegen Ende des 2. Weltkrieges nahezu vollständig zerstört und konnte nur mit immensen Anstrengungen im alten Stil wiederaufgebaut werden. Da man sich bei diesem Wiederaufbau an die historisch belegten Strukturen hielt, gelang es das ursprüngliche Stadtbild fast vollständig zu rekonstruieren, eine Tatsache, die das Flair dieses Viertels erhielt. Dies trug dazu bei, dass in den Jahren 2003 bis 2008 ein Bevölkerungszuwachs von knapp 5 % verzeichnet werden konnte. Der Anteil der Bürgerinnen und Bürger, die erst bis zu 3 Jahre in dem Gebiet wohnen beträgt 41 %. Etwa drei Viertel der Bewohner leben in Ein-Personenhaushalten (Haushalte insgesamt 1 718 davon 1 234 Ein-Personenhaushalte).

Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)





## GEBÄUDESTRUKTUR

Ein gutes Drittel der historischen Bausubstanz (Gebäudebestand insgesamt 385) vor 1949 ist erhalten geblieben, die Hälfte (198 Gebäude) stammt aus der Nachkriegszeit und den Folgejahren (1949 bis 1970) – die allerdings etwa zwei Drittel aller Wohnungen aufnehmen (64 %). Über 70 % (274 Gebäude) werden zu Wohnzwecken genutzt.

Der Wohnungsbestand, insgesamt 1 841 Wohnungen, setzt sich zu einem Viertel (444 Wohnungen) aus Altbau-Wohnungen (Baujahr vor 1949) und einem Achtel (218 Wohnungen) aus Wohnungen nach 1971 zusammen, der Rest wurde zwischen 1949 und 1970 errichtet.

## DENKMALSCHUTZ

Im Burgviertel befindet sich mit 115 Einzeldenkmale der größte Teil der denkmalgeschützten Gebäude der nördlichen Altstadt.



Albrecht-Dürer Haus

## ÖFFENTLICHER RAUM

### SEBALDER PLATZ

Der Sebalder Platz wurde in den Jahren 1999-2000 von einer Verkehr- und Stellplatzfläche zu einem historisch geprägten, multifunktionalen Stadtraum umgestaltet. Unter Wiederverwendung vorhandener Granitgroßsteinpflaster ist der gesamte Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut und mit einem eigens entwickelten Beleuchtungskonzept illuminiert worden. Die Umgestaltung wurde als Einzelmaßnahme im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert. Gesamtkosten: ca. 500.000,- Euro.



Sebalder Platz

## ALBRECHT DÜRER PLATZ

Der südöstliche Bereich des Albrecht-Dürer-Platzes grenzt an den Sebalder Platz an.

Die dominierende Stellplatznutzung beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und kann die attraktiven z. T. touristischen Läden in den Erdgeschossen der umliegenden Gebäude beeinflussen.



### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Aufwertung der Platzsituation durch Möblierung, Baumpflanzungen und Ordnung der Parksituation; Verbesserung der Radwegverbindung zum Halbwachsengäßchen.

## DER WEINMARKT

Mit der inzwischen abgeschlossenen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Irerstraße 1, das im Westen des Weinmarktes den baulichen Abschluss darstellt, rückt die gestalterische Situation und Bedeutung des Weinmarktes für das Gebiet des Burgviertels mehr in den Vordergrund. Im Osten bildet der Chor der Sebaldus Kirche einen Platzabschluss.

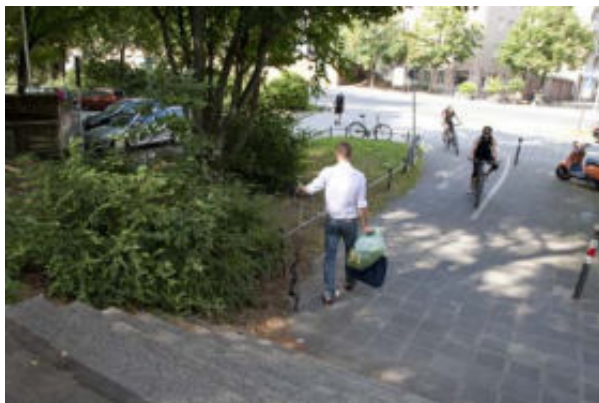
Am Weinmarkt befinden sich in den Erdgeschosszonen kleinteiliger und hochwertiger Einzelhandel und Gastronomie. Die Obergeschosse sind überwiegend bewohnt. Über den Weinmarkt verläuft die Erschließung des Burgviertels.



### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes zu erhöhen.





## NÄGELEINSPLATZ

Die Grünfläche am Pegnitzufer ist in einem schlechten Zustand. Die Maßnahme steht schon seit Jahren zur Generalsanierung an, konnte aber bisher nicht umgesetzt werden. Eine Entwurfsplanung liegt bereits vor.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Nutzung des Potenzials der Pegnitzufernähe.

## ENERGETISCHER SANIERUNGSBEDARF

Die Sanierungsschwerpunkte liegen bei den Wohnhäusern im Bereich der Burg, in der Weißgerbergasse und am Geiersberg.

Die städtischen Anwesen Irrerstraße 21 und Obere Schmiedgasse 64/66 (Pilatushaus), das eines der wenigen erhaltenen Bürgerhäuser der Spätgotik ist, sind dringend sanierungsbedürftig.

## ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFFÄLLIGKEITEN UND PROBLEME

### funktional/strukturell/gestalterische Mängel – im öffentlichen Bereich

- Albrecht Dürer-Platz
- Weinmarkt
- Nägeleinsplatz
- Stadtein-/Stadtausfahrt Am Hallertor

### funktional/strukturell/gestalterische Mängel - überwiegend im privaten Blockinnenbereich

Listenhof

### Bereiche mit erhöhtem energetischen Gebäudesanierungsbedarf

(Kriterien der augenscheinlichen Begehung: keine isolierverglaste Fenster, keine Außenwanddämmung)



### Denkmalschutz



### Nutzungskonflikt Wohnen und Gastronomie

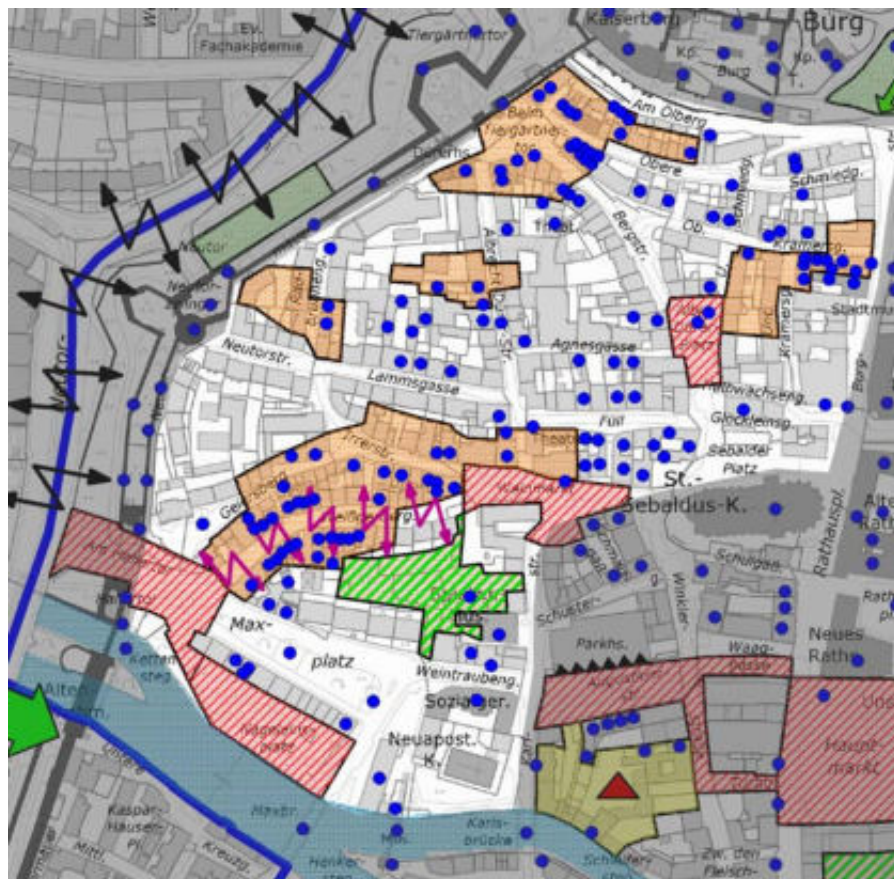
Verunreinigungen und Lärmbelastungen durch Kneipenbesucher im Bereich Weißgerbergasse



### Barrierewirkung durch stark frequentierte Straße

Belastung durch erhöhte Lärm- und Abgasemissionen

Quelle: Stadtplanungsamt  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)



## WOHNVIERTEL WEBERSPLATZ UND UMFELD

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Um das Gelände der Universität Erlangen-Nürnberg mit dem angrenzenden Tucherschloßchen gruppieren sich die Baublöcke mit überwiegender Wohnnutzung, wobei insbesondere in der Hirschelgasse ein Teil der Gebäude von Studenten genutzt wird.

Im Wesentlichen handelt es sich bei der Bebauung westlich und östlich des Webersplatzes, im Bereich der Maxtomauer und der Äußeren Laufer Gasse, Äußerer Laufer Platz um Gebäude aus der Wiederaufbauphase der 50er Jahre. Besonders erwähnenswert sind die zweigeschossigen Handwerkerhäuser in den Sieben Zeilen, deren stadt- und wirtschaftsgeschichtlicher sowie städtebaulicher Denkmalwert auch im Wiederaufbau erhalten geblieben ist.

Im Bereich südlich der Äußeren Laufer Gasse befinden sich die Neubaugebiete der Sebalder Höfe und der Rosenhöfe auf dem ehemaligen Gewerbeanwesen des Sebalduß Verlages mit entsprechenden Nahversorgungseinrichtungen.

Die Konzentration von kleinflächigen Einzelhandelsgeschäften in der Inneren- und Äußeren Laufer Gasse hat vornehmlich Nahversorgungsfunktion für die Sebalder Altstadt.

Der Straßenabschnitt Äußere - und Innere Laufer Gasse ist eine der wichtigen Zufahrten zur Altstadt.

### BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Der Bereich um die Wohnviertel Webersplatz und „Sebalder Höfe“ ist Heimat für 1 545 Bewohner. Die Bevölkerung des Bereichs setzt sich zu mehr als einem Fünftel (22 %) aus Ausländern zusammen. Mit dieser Zusammensetzung der Bevölkerung geht auch eine besondere Alters- und Haushaltsstruktur einher: 8 % aller Einwohner sind unter 16 Jahre alt und der Anteil der Haushalte mit fünf oder mehr Personen (Großfamilien) beträgt beinahe 2 % (Haushalte insgesamt 1 071). Mit dieser im Wesentlichen von Ausländern getragenen Verjüngung sowie einer Familienstruktur geprägt von kinderreichen Familien gehen auch ungünstig wirkende Entwicklungen einher: Hier ist der größte Anteil arbeitsloser Ausländer (31 %) und auch Langzeitarbeitsloser (44 %) zu verzeichnen.



Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)



## GEBÄUDESTRUKTUR

Der Bereich weist im Gebäudebestand (insgesamt 202 Gebäude) mit ca. 5 % den größten Anteil an Neubauten (Baujahr 1991 und später) auf, die überwiegend im Umfeld der „Sebalder Höfe“ angesiedelt sind. In den 5 % Neubauten steht ein Viertel aller Wohnungen (346 Wohnungen, Wohnungen insgesamt 1 374) des Gebiets zur Verfügung. Zusammen mit den Wohnungen, die zwischen 1971 und 1990 errichtet wurden, bildet dieses relativ junge Wohnungssegment mehr als ein Drittel (518 Wohnungen) des gesamten Wohnungsbestandes – kein anderer Bereich weist eine derartige Gebäude- und Wohnungsstruktur auf und hat dadurch einen solch geringen Bedarf an Sanierungsmaßnahmen. Gut zwei Drittel aller Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Als Neubautätigkeiten der letzten Jahrzehnte sind die „Sebalder Höfe“ und Rösenhöfe zu nennen. Nach wie vor wird etwa jedes zehnte Gebäude überwiegend zu Dienstleistungs-, Fabrikations-, Werkstatt- oder Lagerzwecken genutzt.

## ÖFFENTLICHER RAUM

### WEBERSPLATZ

Die Grünanlage an den Sieben Zeilen weist große Gestaltungsdefizite auf.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Grünanlage ist aufzuwerten und zu möblieren, damit dort eine verbesserte Aufenthaltsqualität erreicht werden kann.

## DENKMALSCHUTZ

Die insgesamt vier Einzeldenkmale konzentrieren sich alle im Bereich der Hirschelgasse/Äußeren Laufer Gasse.

Als Besonderheit sind die Handwerkerhäuser für Weber in den Sieben Zeilen zu sehen. Die ursprünglich zumeist schon 1489 errichteten 21 kleinen zweigeschossigen Wohnhäuser waren zu je drei Gebäuden in sieben Zeilen zusammengeschlossen. Jedes Haus besaß einen großen und kleinen Keller zum Aufstellen der Webstühle und je eine Wohnung. Infolge der Kriegszerstörung des Zweiten Weltkrieges ist wenig originale Substanz erhalten, die typische Struktur wurde beim Wiederaufbau jedoch aufgenommen.



Hirschelgasse, Wohnhaus von Sep Ruf



Webersplatz mit Sicht auf Sieben Zeilen

## BECKSCHLAGERGASSE/ MÜNZGASSE/ MANGGASSE

In der Münz- und Manggasse liegen große gestalterische Mängel vor. Der Straßenbelag ist beschädigt und es gibt kein Straßenbegleitgrün.

Ein überbreiter, ungestalteter, aufgrund der Einbahnregelung überdimensioniert wirkender Straßenraum prägt den derzeitigen Eindruck der Beckschlagergasse.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Gestaltung, Neuordnung und Aufwertung im Umfeld der „Sebalder Höfe“. Entwicklung eines neuen Verkehrskonzeptes für die Beckschlagergasse.



Münzgasse



Manggasse



Beckschlagergasse von Westen

## ÄUSSERER LAUFER PLATZ

Als Tor zur nördlichen Altstadt weist der, ausschließlich als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzte Platz hohe gestalterische, funktionale Mängel auf, er ist als Platzraum kaum erkennbar und erlebbar.



Äusserer Laufer Platz von Osten



Äusserer Laufer Platz von Westen

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

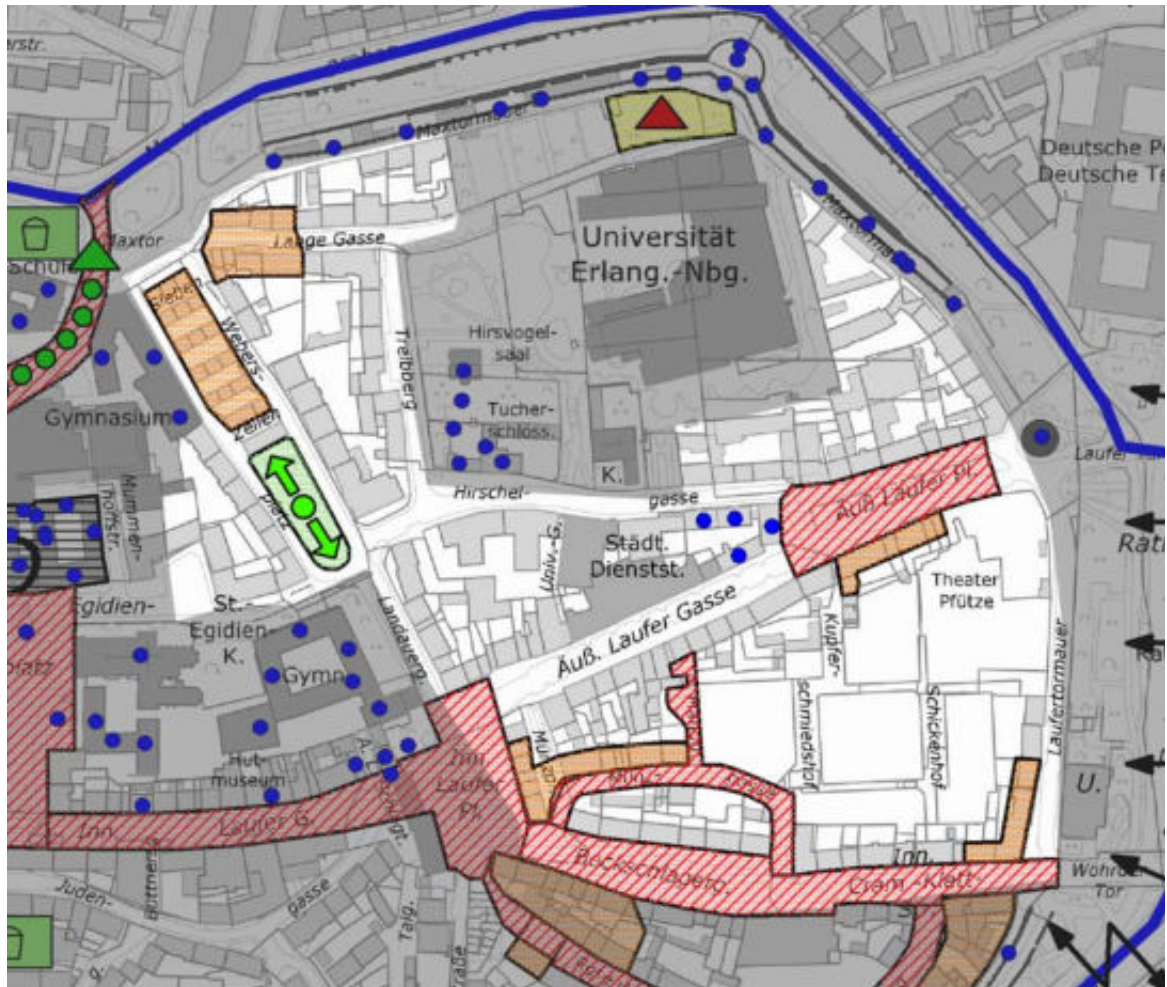
Eine Neugestaltung hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Begrünung und der Parksituation wäre wünschenswert.



## ENERGETISCHER SANIERUNGSBEDARF

Die Schwerpunkte des Sanierungsbedarfs liegen am Webersplatz und in der Münzgasse.

## ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFFÄLLIGKEITEN UND PROBLEME



Quelle: Stadtplanungsamt  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Geometrie: Raumbezugssystem  
(Amt für Stadtforschung und Statistik)



**funktional/strukturell/gestalterische Mängel – im öffentlichen Bereich**

- Beckschlagergasse, Münzgasse und Mangasse
- Straßenzüge Äußerer Laufer Platz, Beckschlagergasse, Innere Cramer-Klett-Straße inklusive verkehrlicher Erschließung



**Defizite in der Grünflächenausstattung**  
Grünfläche im Bereich Webersplatz



**Bereiche mit erhöhtem energetischen Gebäudesanierungsbedarf**

(Kriterien der augenscheinlichen Begehung: keine isolierverglaste Fenster, keine Außenwanddämmung)



**Denkmalschutz**

## SCHULVIERTEL

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Dieser Bereich umfasst die schulischen Einrichtungen der Haupt- und Grundschule am Paniersplatz, des Johannes-Scharrer-Gymnasiums in der Tetzeltgasse und am Webersplatz sowie des Willstätter Gymnasiums am Egidienplatz.

Des Weiteren befindet sich am Egidienplatz die stadtbildprägende, barocke Egidienkirche und das Pellerhaus mit der Stadtbibliothek, dessen zukünftige Nutzung noch ungeklärt ist.

### BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Das Schulviertel ist strukturell bedingt ein Bereich mit untergeordneter Wohnfunktion. Nur knapp 160 Einwohner leben hier. Die Wohnfunktion konzentriert sich vor allem auf den Straßenzug der Inneren Laufer Gasse; dort wohnt mehr als die Hälfte der Bevölkerung seit weniger als 3 Jahren (54 %). Nur knapp jede/r Zehnte wohnt dort schon länger als 20 Jahre. Acht von zehn Haushalten sind Ein-Personenhaushalte, zwei von zehn Haushalten haben Kinder.

### GEBÄUDESTRUKTUR

Der Gebäudebestand (39 Gebäude insgesamt) weist gegenüber den anderen Bereichen eine kleine Besonderheit auf: fast 13 % aller Gebäude stammen aus der Zeit von 1971 bis 1990.

Knapp die Hälfte aller Gebäude dient dem Wohnen, während je 15 % der Gebäude für Büro und Verwaltung sowie für Kultur und Bildung genutzt werden. Das vorhandene Wohnsegment (insgesamt 116 Wohnungen) konzentriert sich - trotz der besonderen Altersstruktur der Gebäude - auf die Wohnungen aus der Zeit von 1949 bis 1970 (80 %).



Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)



## DENKMALSCHUTZ

In diesem kleinen Bereich liegen 30 Einzeldenkmale; beispielhaft die Egidienkirche und das Pellerhaus. Das einst prächtige Patrizierhaus aus der Renaissancezeit wurde im Krieg zerstört und auf dem in Teilen rekonstruierten Erdgeschoss nach Plänen von Fritz und Walter Mayer neu erbaut. Der historische Innenhof steht im Fokus der „Altstadtfreunde“, die sich für seinen Wiederaufbau eingesetzt haben. Nach der Verlagerung der Stadtbibliothek in das ehemalige Konservatorium und in das Luitpoldhaus ist die zukünftige Nutzung des Pellerhauses noch ungeklärt.



Pellerhaus heute und damals

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Sanierung des Pellerhauses und Rekonstruktion des historischen Pellerhofes. Neugestaltung der Freifläche – sog. Peststadel-Grundstück. Eventuell Neubebauung an der Westwand des Pellerhofes und südlichen Grundstücksgrenze zur Schaffung eines neuen Platzraumes.

## ÖFFENTLICHER RAUM

### EGIDIENPLATZ

Der Egidienplatz hat aufgrund seiner Topographie, seiner klaren Platzränder, der Egidienkirche, dem Adelspalais und weiterer denkmalgeschützter Gebäude ein hohes städtebauliches Potenzial. Durch den vorhandenen Baumbestand weist der Platzrand in Teilbereichen bereits Aufenthaltsqualität auf. Die Platzmitte hat jedoch aufgrund der vielen Stellplätze im öffentlichen Raum kaum Aufenthaltsqualität. Die Zufahrt am südlichen Platzrand von der Inneren Laufer Gasse ist mit einer Verkehrsinsel sehr verkehrstechnisch ausgebaut. Außerdem sind die Beläge im Gehwegbereich und die vorhandene Beleuchtung der städtebaulichen Situation nicht angemessen.

Am Egidienplatz befinden sich öffentliche Nutzungen und eine verdichtete Wohnbebauung.



Egidienplatz von Norden



Egidienplatz von Süden

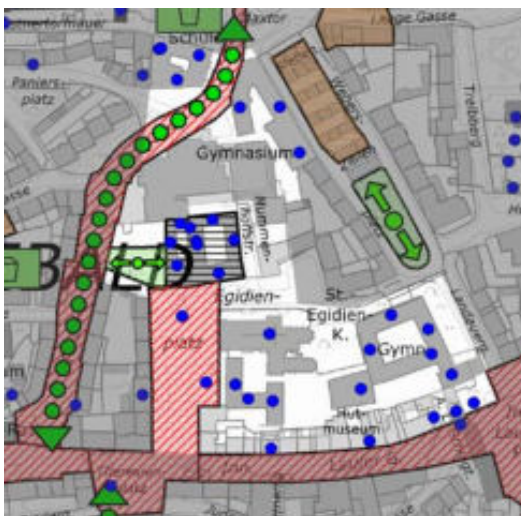
### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN


Gezielte Umgestaltungsmaßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des Platzes unter Berücksichtigung der vorhandenen sensiblen Wohnnutzung sind erforderlich. Einer Sanierung der nördlich angrenzenden Gebäude der Stadtbibliothek für eine passende Nachfolgenutzung kommt hier ebenfalls große Bedeutung zu und ist in einem Gesamtkonzept zu lösen.


## ENERGETISCHER SANIERUNGSBEDARF


Für die schulische Ganztagsbetreuung wurde ein zweigeschossiger Erweiterungsbau an das alte Schulgebäude des Johannes-Scharrer Gymnasiums neu angebaut. Die Sanierung der bestehenden Gebäude (Tetzeltgasse und Webersplatz) ist jedoch dringend erforderlich.

## ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFFÄLLIGKEITEN UND PROBLEME



 **funktional/strukturell/gestalterische Mängel – im öffentlichen Bereich**  
■ Egidienplatz

 **Defizite in der Grünflächenausstattung**  
Freifläche westlich des Pellerhauses

 **Leerstand**  
nach Auszug der Stadtbibliothek aus dem Pellerhaus am Egidienplatz 23

 **Denkmalschutz**

Quelle: Stadtplanungsamt  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Geometrie: Raumbezugssystem  
(Amt für Stadtforschung und Statistik)

## UNIVERSITÄTSVIERTEL STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang des Maxtorgrabens konzentrieren sich die großflächigen Bauten der Universität Erlangen-Nürnberg. Die aus der früheren Handelshochschule bzw. Hochschule für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften entwickelte wirtschafts- und sozialwissen-

schaftliche Fakultät (WiSo) der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg belegt seit 1977 den Standort in der Langen Gasse. Die Erweiterung der 1961 in die Uni Erlangen integrierten WiSo-Fachbereiche aus der Findelgasse erfolgte auf dem vormaligen Tucher'schen Gartenanwesen bzw. dem späteren Sitz der Tucher Brauerei (seit 1890). Der 2. Bauabschnitt wurde 1998 angefügt, die Flächen zwischen Lange Gasse und Maxtormauer werden als Parkplätze bzw. als Grünanlage genutzt. Ein 3. Bauabschnitt wird derzeit auf den potentiellen Erweiterungsflächen längerfristig anvisiert. Eventuell soll eine Kindertageseinrichtung mit Kindergarten und -krippe realisiert werden, die auch für Bedienstete und Studierende der ReWi-Fakultät (früher WiSo) zur Verfügung stehen soll.

In der nördlichen Altstadt fehlen noch etwa vier Krippengruppen und ein eingruppiger Kindergarten, um für die Wohnbevölkerung, aber auch für die Eltern, die in der Innenstadt beschäftigt sind, ausreichend Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im Vorschulalter anbieten zu können.



Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz

Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)



## GEBÄUDESTRUKTUR

Die WiSo setzt sich funktional und gestalterisch deutlich vom benachbarten Quartier ab und schafft eigene bauliche Maßstäbe in der kleinteilig strukturierten näheren Umgebung. Die universitäre Nutzung mit den zahlreichen Studenten belebt aber auch die nordöstliche Ecke der Altstadt, beeinflusst das Umfeld und die Gebiets- und Bewohnerstruktur positiv.

## DENKMALSCHUTZ

Südlich an die Freiflächen der Universität anschließend liegt das Museum Tucherschloss mit dem Hirsvogelsaal. Durch die Wiedereinrichtung des Hirsvogelsaals konnte dort ein bedeutendes „Renaissance-Ensemble“ komplettiert werden. Nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg und Jahrzehnte langer provisorischer Unterbringung hat der berühmte Festsaal im umgestalteten Garten des Tucherschlosses eine neue Heimat gefunden. In Saal und Museum finden zahlreiche Veranstaltungen unterschiedlicher Provenienz statt.



Tucherschloss

## ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFFÄLLIGKEITEN UND PROBLEME

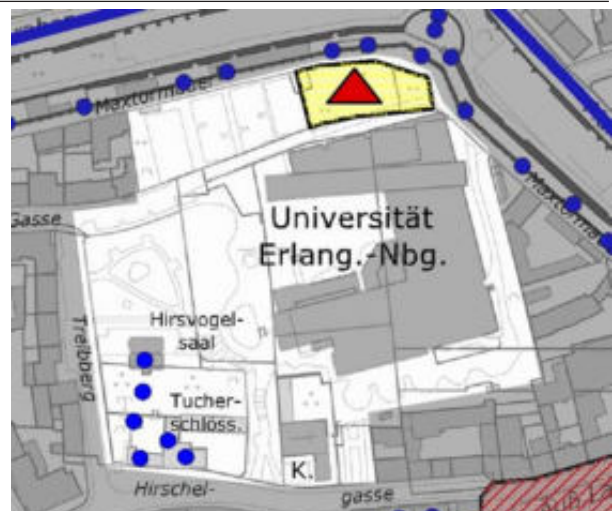


**städtebaulich ungeordneter Bereich -  
überwiegend extensiv  
genutzte Fläche**  
öffentlicher Bereich  
der Langen Gasse



**Denkmalschutz**

Quelle: Stadtplanungsamt  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation  
und Bodenordnung  
Geometrie: Raumbezugssystem  
(Amt für Stadtforschung und Statistik)



## UFERBEREICHE ENTLANG DER PEGNITZ

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die Einbeziehung der Pegnitz erfolgte mit der Intention, stadträumlich die Uferzonen des Flusses spürbar in die Altstadt zu integrieren und das Wegesystem entlang der Pegnitz zu vervollständigen. Der Flussraum der Pegnitz nach Osten und Westen außerhalb der Altstadt stellt eine wichtige Naherholungszone für die Altstadtbewohner dar.

Außerdem gehört der in seiner Nutzung und Gestaltung sehr unterschiedlich geprägte Funktionsbereich anteilig zur südlichen Altstadt. Er umfasst den Unschlittplatz bis zur Findelgasse, städtische Verwaltungen und Wohnbereiche. Im westlichen Teilgebiet befinden sich die Einkaufsstraßen Kaiserstraße und Obere Wörthstraße mit einem spezialisierten Fach Einzelhandel, im östlichen Abschnitt die Einrichtungen der Universität Nürnberg – Erlangen.

### BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Der Bereich hat 300 Einwohner. Mit einem Ausländeranteil von knapp 22 % wird im südlichsten Teil des Untersuchungsgebietes der höchste Wert erreicht – abgesehen davon ist die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur im Gebiet Stadtdurchschnitt.

### GEBÄUDESTRUKTUR

Das Verbindungsstück zwischen nördlicher und südlicher Altstadt weist den zweithöchsten Anteil an Altbauten (Baujahr vor 1949) auf: 30 % aller Gebäude sind aus dieser Zeit, während über 50 % aller Gebäude aus den 50er und 60er Jahren stammen. Die Gebäude an der Pegnitz werden häufig für Handel und Gastgewerbe genutzt – was sicherlich auf die einmalige Kombination aus Flussufer und Altstadtambiente zurückzuführen ist. Auch Wohnen am Fluss ist sehr begehrt - das sorgt für eine gute Auslastung der vorhandenen Wohnungen, die sich zu einem Fünftel in Altbauten befinden.

Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)







Heilig-Geist-Spital und Museumsbrücke

## DENKMALSCHUTZ

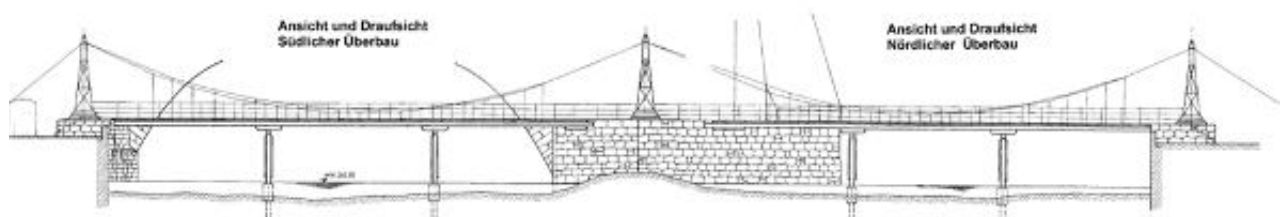
45 Einzeldenkmale situieren sich an den Pegnitzufern, darunter sind auch die historischen Brücken, der Trödelmarkt und das Heilig-Geist-Spital.

Das Senioren Rathaus, das Ende 2010 im Heilig-Geist-Spital entsteht, ist mit Seniorenamt, Beratungsstellen und einem Pflegestützpunkt zentrale Anlaufstelle für umfassende Information und Beratung älter werdender Menschen und ihrer Angehörigen. Mit dem Seniorentreff, dem Computer-Centrum Nürnberg 50plus und der Seniorenwohnanlage Heilig-Geist erhält das Senioren Rathaus zudem Modellcharakter als Kristallisationsort für selbstbestimmtes Älterwerden sowie für Bildung und Kultur im Alter und ist Ausgangsort für die Vernetzung von Seniorenangeboten in der Altstadt.

## KETTENSTEG

Diese historische Fußgängerbrücke in der Altstadt weist eine einzigartige Technik- und Architekturgeschichte auf. Sie wurde 1824 von dem Mechaniker Konrad Georg Kuppler erbaut und war die erste freischwebende Hängebrücke nördlich der Alpen.

1931 musste die Brücke bereits stabilisiert werden, so dass aus der Hängebrücke eine unflexible Brückenkonstruktion wurde. Im Mai 2009 wurde die Brücke wegen umfangreicher Schäden gesperrt und ist nun dringend sanierungsbedürftig.



Schematische Zeichnung des Brückenbauwerks Kettensteg (Ist-Zustand)

## ORTE AM WASSER

Die zentrale Bedeutung der Pegnitz für das Erleben der Altstadt soll durch Projekte im oder am Wasser gestärkt werden.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Zur Ideenfindung für Projekte am Pegnitzufer, der Öffnung von Bebauung und öffentlichen Räumen zum Wasser hin wurde ein Studentenwettbewerb „Altstadt ans Wasser“ ausgelobt. An diesem Auftaktprojekt im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beteiligten sich die Hochschulen Leipzig und Nürnberg. Die Ergebnisse wurden öffentlich präsentiert und sollen die Diskussionen anregen.

Des Weiteren wird zur Verdeutlichung der historischen Bedeutung der Pegnitz als Wirtschaftsfaktor im Bereich des Katharinenwehrs die Möglichkeit der Installation eines stromerzeugenden Wasserrades geprüft. Außerdem soll das Lichtkonzept, den Verlauf der Pegnitz auch nachts sichtbar zu machen, umgesetzt werden.



Extensiv genutzte Flächen an der Unteren Wörthstraße

Aufwertungspotenzial entlang der Pegnitz

## SPIELFLÄCHEN

### GANZTAGESSCHULE INSEL SCHÜTT

Der Schulhof der Grund- und Hauptschule ist in einem schlechten Zustand, attraktive Spielgeräte fehlen.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Umbau des Schulhofes zu einem öffentlichen Spielhof.



Schulhof Insel Schütt



Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz



## ÖFFENTLICHER RAUM

### STANGENGÄSSCHEN

Sanierungsbedarf besteht bei der wichtigen Fußgängerpassage Kaiserstraße / Adlerstraße. Das Stangengäßchen und der damit verbundene Zugang zur U-Bahn sind stark verschmutzt und weisen erhebliche Bauschäden auf. Die Ausleuchtung ist nicht ausreichend.

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Eine Aufwertung der Durchgangspassage Kaiserstraße / Adlerstraße ist hinsichtlich Farb-, Licht- und Grüngestaltung dringend erforderlich.

Bei dem vorliegenden Sanierungstatbestand ist das Stangengäßchen bei der Festlegung der Sanierungsgebietsabgrenzung zu berücksichtigen.

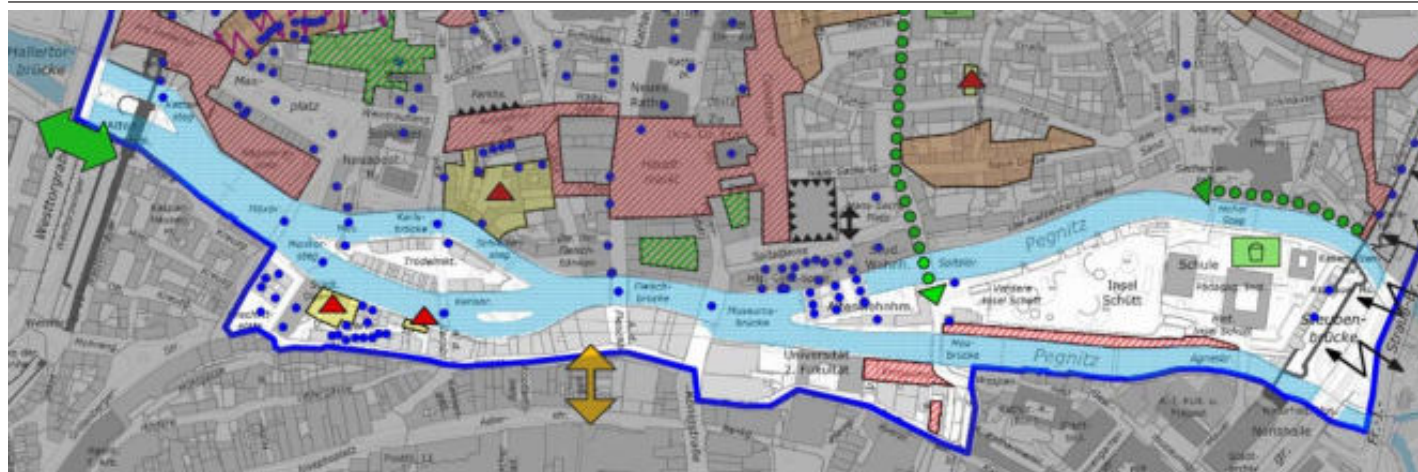





Zugang von der Adlerstraße







Zugang von der Kaiserstraße

## ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFFÄLLIGKEITEN UND PROBLEME



-  **funktional/strukturell/gestalterische Mängel – im öffentlichen Bereich**
  - Unterer Bergauer Platz und nördlicher Abschnitt der Nonnengasse
  - Uferbereich Insel Schütt
-  **Städtebaulich ungeordneter Bereich - überwiegend extensiv genutzte Flächen**
  - Bereich Untere Wörthstraße
  - Durchgang Stangengässchen
-  **Defizite in der Grün- und Spielflächenausstattung/ Gestaltung**
  - Schulhof Grund- und Hauptschule Insel Schütt

-  **Defizite im Fuß- und Radwegeverkehr**
  - ungenügende Erschließung des vorhandenen Fuß- und Radweges im Bereich des Hübnerstors
  - unbefriedigende fehlende Radwegverbindung zwischen Spitalbrücke und Theresienplatz über das Heugäßchen
  - mangelnde/ keine Durchlässigkeit zum Kontumazgarten
-  **Barrierewirkung durch stark frequentierte Straße und Belastung durch erhöhte Lärm- und Abgasemissionen**
-  **Fläche, die bei der Festlegung des Sanierungsgebietes zu berücksichtigen ist Stangengässchen**
-  **Denkmalschutz**

Quelle: Stadtplanungsamt

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)



## STADTGRABEN UND ZWINGERBEREICH

Die Nürnberger Altstadt ist nahezu vollständig von einer Stadtmauer, dem Stadtgraben und teilweise mit Zwingerbereichen umgeben. Der Gürtel, der die Stadt umschließt, ist der besterhaltenste aller europäischen Großstädte.

Hinweggerettet oder wiederhergestellt über die Stadterweiterung des 19. Jh. und der Zerstörungen im 2. Weltkrieg, ist er ein Hauptdenkmal der Identität der Stadt. Der Stadtgraben ist heute vor allem ein wichtiger Freiraum- und Naherholungsbereich.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die nahezu vollständige Altstadtmauer mit ihren verschiedenen Türmen soll durch die dezente Anleuchtung einzelner, baulicher Merkmale in ihrer Geschlossenheit auch nachts zur Geltung kommen.







## DENKMALSCHUTZ

Die im Untersuchungsbereich vorhandenen Stadtmauertürme stehen unter Einzeldenkmalschutz und sind bis auf die runden Türme am Laufer Tor und Neutor vermietet. Abhängig davon, ob es sich um originale Bausubstanz oder um Wiederaufbauten handelt, schwankt der Zustand der Gebäude und deren Ausstattung.

## NEUTORMAUER 9/11

Im 2. Weltkrieg erhalten gebliebener Turm, der früher einmal die Wohnung des Bürgermeisters beherbergte.

## BEIM TIERGÄRTNERTOR 10

Im Jahr 2009 war bereits eine Dach- und umfangreiche Fassadensanierung des im unteren Bereich noch aus dem 13. Jahrhundert stammenden und weitgehend im 2. Weltkrieg verschont gebliebenen Tiergärtnertorturms erforderlich.



Beim Tiergärtnertor 10

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NÖRDLICHE ALTSTADT



## KINDER- UND JUGENDHAUS FÜNFECKTURM

Ein Angebot Offener Kinder- und Jugendarbeit in der Nürnberger Altstadt ist unverzichtbar.

Die Altstadt verfügt bisher über ein Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche, das Kinder- und Jugendhaus Fünfeckturm. Leider ist es gegenwärtig nur stark eingeschränkt nutzbar, da es den Brandschutzrichtlinien nicht entspricht. Konkret bedeutet dies, dass nur fünf Kinder oder Jugendliche gleichzeitig den Turm nutzen können. Die dazugehörige Keramikwerkstatt im EG bleibt davon unberührt und läuft wie bisher weiter.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Energetische Sanierung der Türme und Überarbeitung des Heizkonzeptes Neutormauer 9/11 und Beim Tiergärtnertor 10.

Sanierung des Fünfeckturms, so dass eine weitere Nutzung als Angebot der Offenen Kinder- und Jugendarbeit möglich ist, andernfalls müsste ein Alternativstandort gesucht werden.

## GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Bei einem wünschenswerten Grünflächenbedarf von 20m<sup>2</sup>/Einwohner ist im Untersuchungsgebiet ein rechnerischer Bedarf von 177.300 m<sup>2</sup> gegeben. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen umfassen über 80.000 m<sup>2</sup>.

Für Veranstaltungen (Bierfest und Ritterturnier) ist die Lage der Flächen im Grabenbereich zwischen Hallertor und Maxtor ungünstig, da die Flächen für anliefernde Kraftfahrzeuge nur über lange Wege zu erreichen sind und somit der gesamte Grabenbereich durchfahren werden muss. Schäden entstehen vorwiegend durch das Befahren mit Fahrzeugen mit hohem Gewicht und das Ausweichen in die Wiesenbereiche.

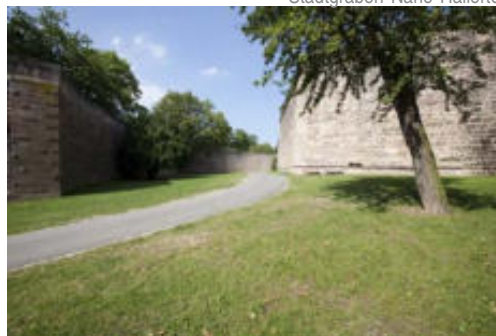
Dementsprechend karg und schlecht ist die Begrünung und Bepflanzung in diesem Bereich. Außerdem mangelt es an möblierten Aufenthaltsbereichen.



Stadtgraben vom Hallertor bis zur Burg



Stadtgraben Nähe Hallertor



Stadtgraben im Bereich Hübnerstor



## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die kommerzielle Nutzung sollte weiterhin eingeschränkt erfolgen. Die Herstellung einer Grünanlage mit extensiver Infrastruktur (Grünanlagenwege, gärtnerische Aufwertung, ansprechende Möblierung) soll vorangetrieben werden. Ideale Voraussetzungen für eine zentral gelegene Erholungsgrünanlage liegen vor, da wenige Belastungen durch Straßenverkehr einwirken. Es bestehen Möglichkeiten auf die historische Situation des Bereiches und ökologische Zielsetzungen einzugehen. Die Erholungsfunktion der Grünanlage sollte in den Vordergrund gestellt und umgesetzt werden und den Bürgern bis auf zwei Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

## SPIELFLÄCHEN

In der Altstadt besteht insgesamt ein rechnerischer Fehlbedarf an Kinderspielflächen von rd. 32.800 m<sup>2</sup>. Neue Flächen stehen nicht zur Verfügung um dieses Defizit abzubauen. Allerdings gibt es Ausbau- bzw. Erweiterungspotenziale im Bereich der Schulsportanlage Maxtorgraben und an zwei Schulen, nämlich der Grund- und Hauptschule Paniersplatz und Insel Schütt.





### SPIELHOF PANIERSPLATZ

Der Schulhof der Grund- und Hauptschule Paniersplatz ist in einem schlechten Zustand.

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Eine kindgerechte Gestaltung des Schulhofes, der zum Spielhof geöffnet werden sollte, ist erforderlich.



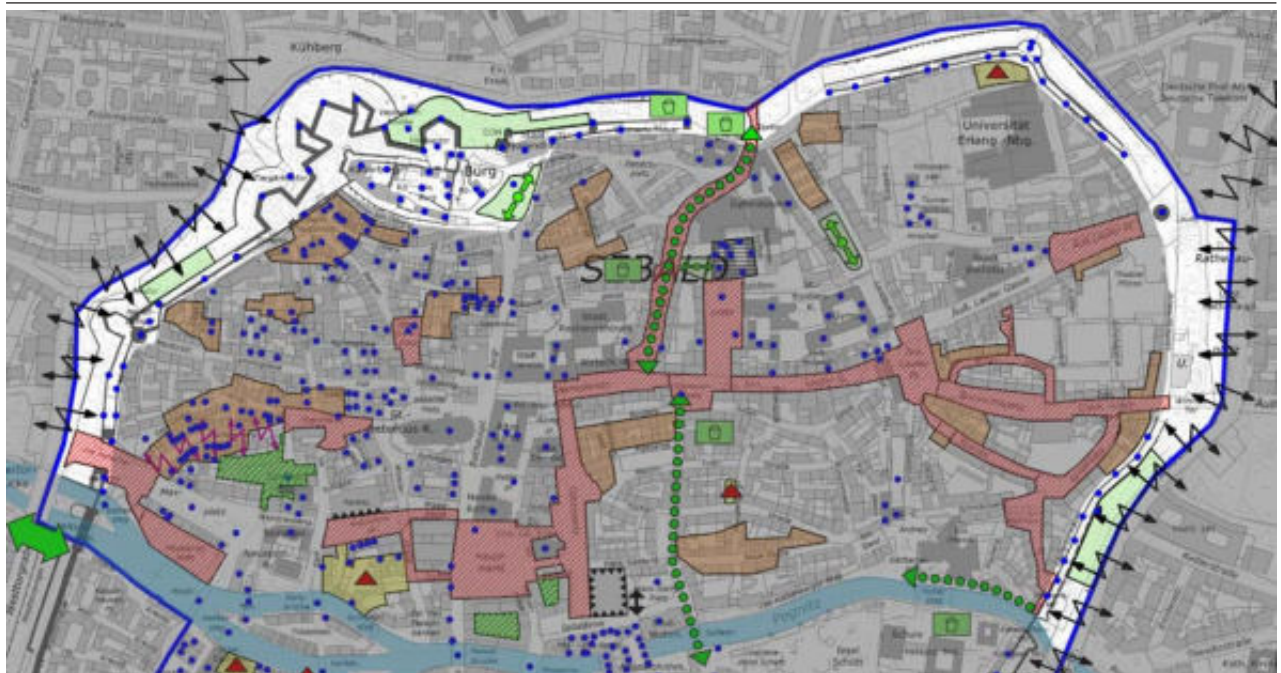
### SPIELPLATZ KINDERHORT VESTNERTORMAUER 26

Der Spielplatz ist öffentlich zugänglich und in einem schlechten Zustand. Der städtische Hort bietet für 50 Schüler Betreuungsmöglichkeiten, weitere 25 Plätze wären erforderlich.

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Spielfläche ist attraktiv zu gestalten und mit entsprechenden Spielgeräten auszustatten.

## ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFFÄLLIGKEITEN UND PROBLEME



Quelle: Stadtplanungsamt  
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Geometrie: Raumbezugssystem (Amt für Stadtforschung und Statistik)

#### Defizite in der Grün- und Spielflächenausstattung/ Gestaltung



- im Stadtgraben/Zwingerbereich und in Nähe Hübnerstor
- Kinderhortspielplatz Vestnertorgraben
- Schulhof Grund- und Hauptschule Paniersplatz
- Freifläche östlich der Burganlage/nördlicher Abschnitt der Burgstraße



Denkmalschutz



Defizite im Fuß- und Radwegeverkehr

- ungenügende Erschließung des vorhandenen Fuß- und Radweges im Bereich des Hübnerstors
- mangelnde/ keine Durchlässigkeit zum Kontumazgarten



Barrierewirkung durch stark frequentierte Straße und Belastung durch erhöhte Lärm- und Abgasemissionen

## LICHTKONZEPT ALTSTADT

Das Lichtkonzept für die Nürnberger Altstadt stellt die Bereiche dar, die durch Licht atmosphärisch hervorgehoben werden sollen. Ziel ist es, Hierarchien im Altstadtbild zu schaffen und architektonische Besonderheiten kenntlich zu machen. Bei der Gestaltung mit Licht wird die Identität der Altstadt aufgegriffen und herausgestellt, denn die Altstadt ist die Visitenkarte und das Identifikationsmerkmal von Nürnberg.

Städtebaulich und stadtgestalterisch prägend für die Nürnberger Altstadt ist neben der erhöht liegenden Burg die nahezu vollständig die Altstadt umschließende Stadtmauer mit ihren Türmen, der Flussraum der Pegnitz, der die Altstadt in eine südliche und nördliche Hälfte teilt und die historisch geprägten Plätze mit ihren bedeutenden Baudenkmälern. Auf diesen baulichen und natürlichen Besonderheiten liegt das Augenmerk des Lichtkonzeptes. Sie sollen herausgestellt werden. Dabei ist es nicht das Laute und Aufdringliche, sondern eher die Besonnenheit und das Ruhige, das oftmals Unbewusste, das positiv in Erinnerung bleiben soll.



Fleischbrücke



Heilig-Geist-Spital

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Der Verlauf der Pegnitz soll mit punktueller Anleuchtung einzelner Objekte entlang der Uferzonen erkennbar werden. Dabei wird gezielt mit der Lichtreflektion des Wassers gespielt. Die Anleuchtung einzelner Bäume im Uferbereich und die Beleuchtung der Brückenbögen mit weichem Licht verleihen Tiefe.

Die nahezu vollständige Altstadtmauer mit ihren verschiedenen Türmen soll durch die dezente Anleuchtung einzelner, baulicher Merkmale in ihrer Geschlossenheit auch nachts zur Geltung kommen. Die Besonderheit der Plätze soll bei Dunkelheit noch erkennbar sein. Die Helligkeit in den Straßen und Fußgängerzonen soll im Vergleich zu den Plätzen untergeordnet sein, sie soll dezent und einheitlich wirken. Der Leuchtentyp orientiert sich an historischen Gestaltungsleuchten, die zum Beispiel durch Ausleger den öffentlichen Raum frei halten. Die besondere Betonung einzelner, wichtiger Baudenkmäler durch Licht, wie es bisher in der Nürnberger Altstadt schon praktiziert wird, soll auch weiterhin beibehalten und noch verbessert werden.

Eine energieeffiziente Lösung muss angestrebt werden.



Tiergärtnertor und Kaiserburg







## GESTALTUNGSKONZEPT „ABFALL“

Die überwiegend mittelalterlich geprägte Straßen- und Gebäudestruktur der nördlichen Altstadt bringt es mit sich, dass auf Grund von Platzmangel Abfallbehälter auf den Gehwegen stehen oder Wertstoffsammelplätze das historische Straßenbild beeinträchtigen.

### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Ziel ist deshalb die städtebauliche Integration der Rest- und Wertstoffbehälter bei der Gestaltung der öffentlichen Räume unter besonderer Berücksichtigung der Lärm- und Geruchsproblematik. Beispielsweise könnten versenkbare Behälter eingesetzt werden.



Nägeleinsplatz



Andrej-Sacharow-Platz



Heugäßchen



Schmausengasse



Theresienstraße

## ERGEBNIS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN IN DER ZUSAMMENFASSUNG

### ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

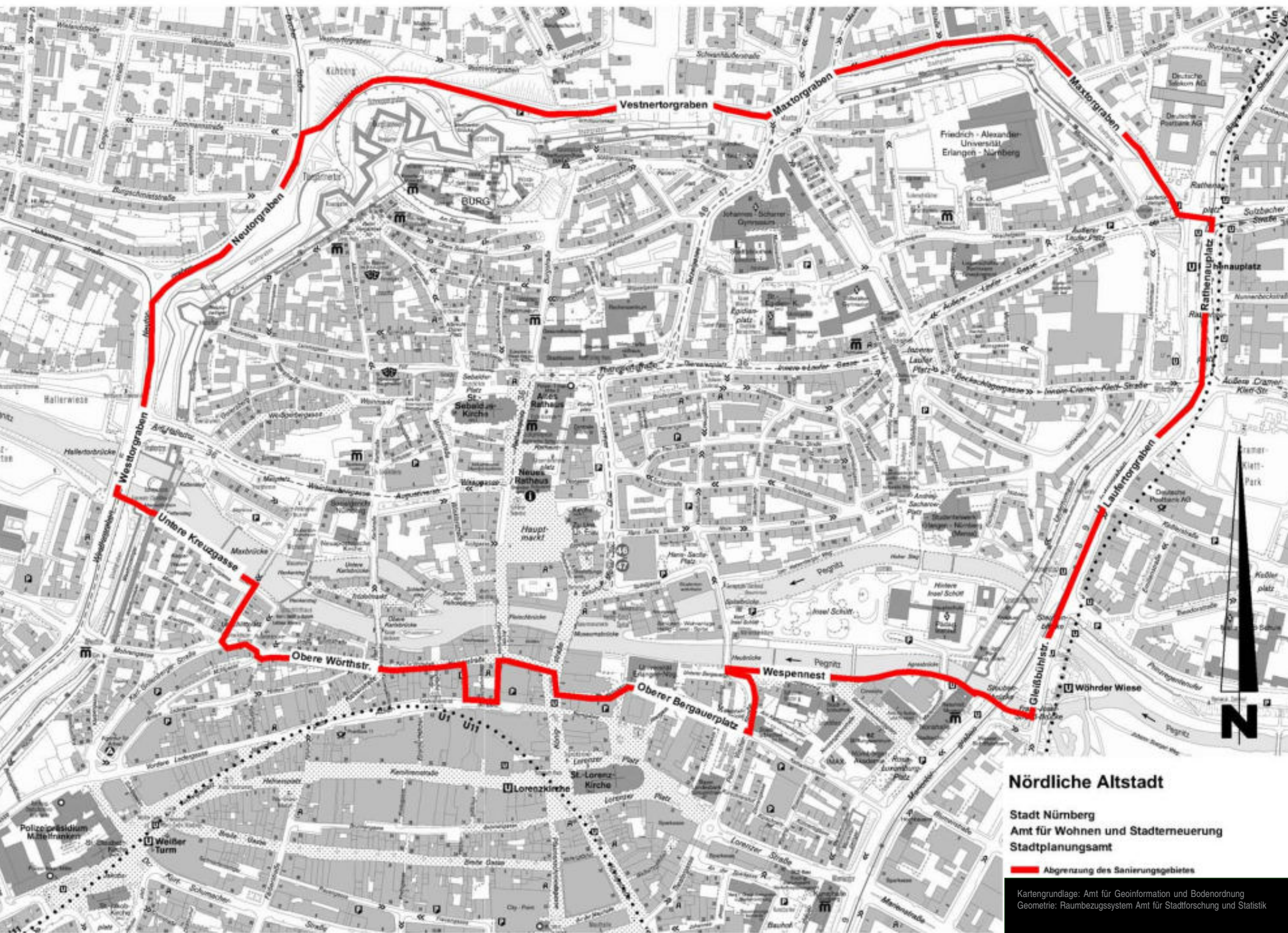
Für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Rahmenplan und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Funktionsdefizite ist eine förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes nach dem im Plan eingetragenen Abgrenzungsvorschlag als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) nahe liegend.

Das Stangengäßchen sollte in den Stadterneuerungsprozess einbezogen werden, da es sich um eine sanierungsbedürftige Fußgängerpassage handelt. Sie ist ein wichtiges Verbindungsglied zwischen nördlicher und südlicher Altstadt.



Luftbild Nürnberg - Hajo Dietz





## Nördliche Altstadt

Stadt Nürnberg  
Amt für Wohnen und Stadterneuerung  
Stadtplanungsamt

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Geometrie: Raumbezugssystem Amt für Stadtforschung und Statistik

## INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Der vordringliche und vielfältige Handlungsbedarf in der Nördlichen Altstadt wird durch den Ergebnisbericht der „Vorbereitenden Untersuchung“ deutlich. Im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist ein „Integriertes Handlungskonzept“ erforderlich. Dieses Konzept besteht zusammenfassend aus folgenden drei Säulen:

### HANDLUNGSFELDER

Der umfassende Entwicklungsbedarf im breiten Aufgabenspektrum städtebaulicher, baulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Handlungsfelder wird im Kapitel „Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen“ im einzelnen auf den Seiten 76 und 77 sowie im Rahmenplan zusammenfassend dargestellt.

### ORGANISATION

Die organisatorischen Voraussetzungen bei der Stadt sind einerseits durch das interdisziplinär arbeitende Gebietsteam Altstadt im Rahmen von **koopstadt** andererseits durch die Projektsteuerung beim Wirtschaftsreferat / Amt für Wohnen und Stadterneuerung und den bestehenden referatsübergreifenden Arbeitskreis „Stadterneuerung“ gegeben.

Im Stadtteil ist der Aufbau eines Meinungsträgerkreises vorrangig, als Interessensvertretung vor Ort, mit Vertretern der unterschiedlichen Akteursgruppen (etwa Mieterverein, Einzelhandelsverband etc.).

Die Vernetzung und Koordinierung dieses Arbeitskreises sowie die Schwerpunktaufgabe, das örtliche Gewerbe und dabei insbesondere Einzelhandel sowie Gastronomie aufzuwerten, soll mit Hilfe eines Citymanagements erfolgen. Als Motor, Initiator und Moderator während des Stadterneuerungsprozesses soll der Citymanager eng mit der Projektsteuerung zusammenarbeiten.

Der Citymanager für die Nördliche Altstadt hat u. a. folgende Aufgaben:

- Aktivierung und Betreuung von Geschäftsstraßeninitiativen bei der Erarbeitung von Marketingkonzepten und deren Umsetzung, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Quartiersidentität
- Unterstützung der Akteure bei der Schaffung von lokalen Organisationsformen
- Entwicklung von Vorschlägen für die Quartiersaufwertung zusammen mit Akteuren vor Ort

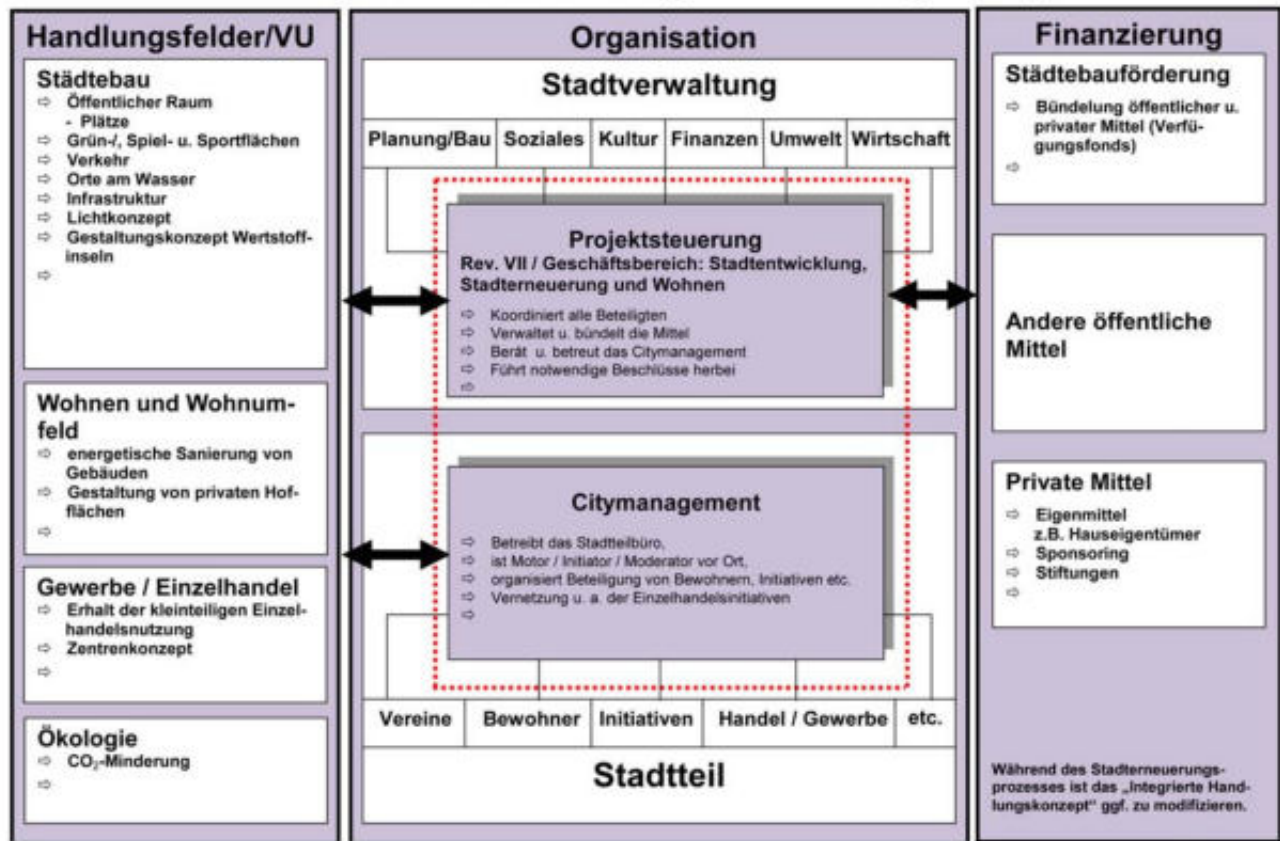
- Zusammenarbeit mit der Händlervereinigung „Erlebnis Nürnberg e.V.“ und ihren Vertretern vor Ort
- Begleitung / Betreuung des Dialogprozesses der unterschiedlichen Akteure vor Ort, sowie deren Vertreter (Verbände etc.)
- Entwicklung von sanierungsprozessbegleitenden Medien (Internet, Print etc.)
- Erschließung von Finanzquellen zur Umsetzung von Projekten
- Einbindung in den laufenden Arbeitsprozess über Arbeitsgruppen und Gremien
- Anlaufstelle vor Ort mit guter zeitlicher/räumlicher Erreichbarkeit für Akteure
- Maßnahmenevaluation zusammen mit der Verwaltung

### FINANZEN

Leitprogramm der Finanzierung ist die Städtebauförderung. Zur erfolgreichen Umsetzung der Stadterneuerungsziele ist die Bündelung der finanziellen Ressourcen notwendig. Das Programm hat einen kooperativen Ansatz. Zur stärkeren Mitwirkung und Beteiligung der Betroffenen kann die Stadt einen Fonds einrichten. Der Fonds finanziert sich bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung und mindestens zu 50% aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, privaten oder zusätzlichen Mitteln der Stadt.



# Nördliche Altstadt: Integriertes Handlungskonzept



Stadtverführungen

## HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK ...

HANDLUNGSFELDER	ZIELE	MASSNAHMEN
<b>Städtebau und Stadtgestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen durch               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung</li> <li>- Entsiegelung von Flächen</li> <li>- Begrünung des öffentlichen Raumes / Baumpflanzungen</li> <li>- Optimierung der Beleuchtung</li> <li>- Schaffung von Schattenzonen</li> <li>- Barrierefreie Gestaltung</li> <li>- Aufwertung von Fußwegeverbindungen</li> <li>- Verbesserungen bei den Wertstoffinseln</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innere Laufer Gasse, Äußerer Laufer Platz, Beckschlagergasse, Tetzeltgasse,</li> <li>- Hallertor,</li> <li>- Spitzenberg, Münzgasse,</li> <li>- Weinmarkt,</li> <li>- Egidienplatz,</li> <li>- Albrecht Dürer Platz,</li> <li>- Stangengäßchen</li> <li>- Pflege und Neupflanzung von Straßenbäumen, z. B. Augustinerstraße</li> <li>- Auslobung eines Wettbewerbes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Hauptmarktes und zur Neugestaltung des Obstmarktes und Umgebung des Augustinerhofareals</li> <li>- Aufwertung der Fußgängerverbindungen Laufer Tor / Rathausplatz und Maxtor / Hauptmarkt, Sanierung der Fußgängerbrücke Kettensteg</li> <li>- Gestaltungskonzept für Wertstoffinseln</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- energetische Sanierung öffentlicher Gebäude</li> <li>- Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr</li> <li>- Verbesserung der Infrastruktur für Radfahrer</li> <li>- Umsetzung eines energetischen Lichtkonzeptes</li> <li>- Verbesserung der Gestaltungselemente im öffentlichen Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung z. B. Stadtbibliothek und Pellerhaus, Johannes-Scharrer Gymnasium</li> <li>- Einsatz geräuscharmer, abgasfreier Personentransportmittel mit geringem Flächenbedarf zur besseren Erschließung der Altstadt</li> <li>- Schaffung überdachter Fahrradabstellplätze, Verbreiterung der Wege und Verbindungen, z. B. Albrecht-Dürer-Platz und Nägeleinsplatz, Schieberampe an der Treppenanlage Maxtor,</li> <li>- Hervorhebung der baulichen und natürlichen Besonderheiten der nördlichen Altstadt insbesondere der historisch wichtigen Gebäude, der Stadtmauer und des Pegnitzverlaufes</li> <li>- Erstellen eines Gestalthandbuches</li> </ul>
<b>Wohnen und Wohnumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernisierung/ Instandsetzung von Wohngebäuden</li> <li>- Energetische Optimierung von Wohngebäuden</li> <li>- Verbesserung des Wohnumfeldes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung der Altbauten unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte</li> <li>- Energetische Sanierung z.B. der Nachkriegsbauten</li> <li>- Einsatz erneuerbarer Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik</li> <li>- Gestaltung von privaten Hofflächen</li> <li>- Entwicklung neuer Wohnformen, z.B. generationenübergreifendes Wohnen</li> </ul>



HANDLUNGSFELDER	ZIELE	MASSNAHMEN
<b>Öffentliche Grünflächen und Spielplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitative Verbesserung / Sanierung bestehender Anlagen</li> <li>- Öffnung von Schulspielhöfen</li> <li>- Verbesserung des Stadtklimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Stadtgrabens zu einer Grünfläche mit Erholungswert, Sanierung der Stadtmauer</li> <li>- Aufwertung der Grünflächen am Webersplatz und Nägeleinsplatz</li> <li>- Umwandlung der Pausenhöfe der Grundschule am Paniersplatz und der Schule auf der Insel Schütt zu öffentlich nutzbaren Spielflächen, Aufwertung von Kinderspielplätzen</li> <li>- Erarbeitung einer Handlungs- und Anpassungsstrategie für den Klimawandel mit konkreten Umsetzungsvorschlägen, z. B. Verwendung klimatoleranter Bepflanzung</li> </ul>
<b>Orte am Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Uferbereiches der Pegnitz</li> <li>- attraktive gastronomische Nutzung</li> <li>- Verdeutlichung der historischen Bedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auslobung eines Studentenwettbewerbes zur Ideenfindung</li> <li>- Nutzungsintensivierung z. B. im Bereich Untere Wörthstraße</li> <li>- Wasserrad am Katharinenwehr</li> <li>- Verbesserung des Zugangs zur Pegnitz, z. B. Unterer Bergauer Platz, Insel Schütt und Nägeleinsplatz</li> </ul>
<b>Gewerbe/ Einzelhandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der kleinteiligen Einzelhandelsnutzung</li> <li>- Sicherung und Stärkung der funktionalen Bedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellen eines gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes</li> </ul>
<b>Stadtteilarbeit/ Stadtteilkommunikation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtteilmanagement</li> <li>- Vernetzung u. a. der Einzelhandelsinitiativen</li> <li>- Mitwirkung bei der Erstellung eines Marketingkonzeptes</li> <li>- Bürgerbeteiligung und Bürgeraktivierung</li> <li>- Standortstärkung insbesondere durch Anstoßen von privaten Aktivitäten und Investitionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung eines Citymanagements</li> <li>- Einrichtung eines Citybüros</li> <li>- Verwaltung des Quartierfonds</li> <li>- Information z. B. durch Homepage, Stadtteilzeitung, Workshops</li> <li>- Beratung von Eigentümern zu Modernisierungen und Hofbegrünungen</li> <li>- Initiierung und Koordination von Arbeitskreisen</li> <li>- Vermittlung und Beratung bei Existenzgründungen</li> </ul>

**FOTONACHWEIS**


---

Amt für Wohnen und Stadterneuerung	Deckblatt, Seiten 21, 27, 45, 46, 49, 50, 55, 56, 59, 61, 63, 64, 65, 67, 68, 71
Liegenschaftsamt	Seite 67
Marincic, Nicole	Seite 70
Presse- und Informationsamt	Seiten 6, 7, 12, 16, 19, 21, 26, 27, 28, 39, 40, 41, 46, 50, 52, 53, 56, 63, 64, 68, 69, 71, 75
Stadtarchiv	Seiten 36, 41
Stadtplanungsamt	Seiten 41, 45, 59
Weiß, Max	Seite 71

**ABBILDUNGEN**


---

Amt für Wohnen und Stadterneuerung	Seiten 30, 31, 32, 33, 34, 75
Interessengemeinschaft Theresienviertel	Seite 29
Monheim, R.	Seite 23
Service öffentlicher Raum	Seiten 15, 18, 63
Staab Architekten	Seite 42
Stadtentwässerung und Umweltanalytik	Seite 12
Verkehrsplanungsamt	Seiten 17, 19, 20, 21
Wirtschaftsamt	Seite 25

**PLÄNE/ KARTEN/ LUFTBILDER**


---

Amt für Geoinformation und Bodenordnung	Seiten 9, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 25, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 43, 47, 49, 57, 60, 61, 65, 69, 73, 79
Amt für Statistik	Seiten 9, 37, 38, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 57, 58, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 69, 73, 79
Amt für Wohnen und Stadterneuerung	Seiten 9, 18
© Aero 2009	Seite 16, 41
© Blom	Seiten 42
n-ergie	Seite 16, 41
Nürnberg Luftbild - Hajo Dietz	Seiten 38, 40, 42, 44, 48, 50, 54, 58, 60, 62, 66, 67, 72
Stadtplanungsamt	Seiten 9, 37, 43, 47, 49, 53, 57, 60, 61, 65, 69, 73, 79
Umweltamt	Seite 14







# Rahmenplan Untersuchungsgebiet "Nördliche Altstadt"

## Legende

### Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raumes

- Erhaltung, Stärkung und Aufwertung der Funktionen von
- Haupt- und Nebenachsen,
  - Plätzen und
  - Straßen/Straßenabschnitten
- durch Umbau-, Neugestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.



### Öffentliche Räume, Plätze und Straßen

- Haupt- und Obstmarkt mit den angrenzenden Bereichen: gestalterische Aufwertung des Hauptmarktes und Konzeptentwicklung zur Neugestaltung des Obstmarktes mit seinem Umfeld.
- Egidienplatz – Verbesserung der Platzgestaltung, auch unter Berücksichtigung einer geeigneten Nachfolgenutzung für das, in absehbarer Zeit leerwerdende Gebäude der Stadtbibliothek – Pellerhaus (bevorzugte Nutzung mit öffentlichem Charakter für kulturelle Zwecke) / Theresienplatz – Verbesserung des Platzcharakters und Gestaltung.
- Albrecht – Dürer-Platz – Verbesserung der Platzgestaltung.
- Weinmarkt – Platzgestaltung.
- Nägeleinsplatz – Platz- und Grünflächengestaltung.
- Tetzelgasse – Straßenumbau.
- Stadtein-/Stadtausfahrt am Hallertor – verkehrstechnische Maßnahmen.
- Augustinerstraße/Waaggasse, teilweise Winklergasse und Tuchgasse – Straßengestaltung in Verbindung mit der Neubebauung des Augustinerhofes.



- Spitzenberg, Hübnersplatz und Rosental – Neugestaltung des Straßenraumes.
- Beckeschlagergasse, Münz- und Mangasse – Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum.
- Straßenabschnitte Äußere Laufer Gasse, Innere Laufer Platz, Beckeschlagergasse und Innere Cramer-Klett-Straße – Entwicklung eines Verkehrskonzeptes.
- Nomenngasse nördlicher Abschnitt – Sanierung der Stützmauer und Gestaltung der Freifläche.
- Unterer Bergauer Platz – Platz- und Freiraumgestaltung in Bezug auf Koop-Projekt „Stadt am Wasser“.



- Gestaltung
  - der Freifläche des Wiebersplatzes.
  - der Freifläche östlich der Burganlage und
  - der Freifläche westlich des Pellerhauses.

### Maßnahmen zur Verbesserung des Blockinnenbereiches

- Potenitielle Fläche zur Gestaltung des Hinterhofbereiches in den Baublocken von
- Schmuckhof,
  - Ploberhof und
  - Listenhof.



### Qualitative Aufwertung der Grün-/ Frei- und Spielflächenausstattung

Stärkung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen.

- Orte am Wasser: Öffnung und Gestaltung des Grünstreifens entlang der Pegnitz im Bereich der Insel Schütt.



- Gestaltung / Öffnung des Schulhofes:
  - der Grundschule Insel Schütt und
  - der Grundschule Paniersplatz 37,
- Gestaltung
  - des Hortspielflaches im Vestnertorggraben,
  - des Kleinkinderspielflaches im Baublock Martin-Treu-Straße/Heugäßchen und im Baublock Tetzel-/Stöpselgasse.



- Zwiinger- und Grabenbereiche: Attraktivierung, Verbesserung und Gestaltung bzw. verstärkter Ausbau zum Naherholungsgebiet.



### Städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen

Aktivierung von extensiv genutzter Fläche bzw. städtebaulich unbefriedigendem Bereich mit Ordnungsbedarf.



- Augustinerhofgelände: Bebauungskonzept entsprechend Bebauungsplan, Einbeziehen der Projektidee „Stadt am Wasser“.
- Bereich Untere Wörthstraße, Bebauungskonzept – Einbeziehen der Projektidee „Stadt am Wasser“.
- Parkplatz Tucherstraße - Ordnung des Parkraumes.
- östlicher Bereich der Langen Gasse, Anlage einer Erholungsfläche.
- Durchgang Stangengäßchen – Verbesserung der Wegführung unter Vermeidung von Ansträumen → Einbeziehen des Stangengäßchen in das StEm-Gebiet / Erweiterung des Untersuchungsgebietes.



### Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnens

- Verbesserung des Wohnungsbestandes vor allem im Hinblick auf eine energetische Sanierung unter Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Stadtstruktur.
- Abbau der Beeinträchtigungen zwischen Wohnen und Gastronomie in der Weißgerbergasse.



### Verkehrliche Verbesserungsmaßnahmen

- Umbau-/Gestaltungsmaßnahmen in der Tetzelgasse.
- Schaffung von durchgängigen Wegebeziehungen im Uferbereich der Pegnitz – Hübnerstor.
- Schaffung einer Radwegeverbindung zwischen Spitalbrücke und Theresienplatz.
- Erschließung und Verknüpfung von Altstadt und benachbartem Kontumazgarten im Bereich des Westtorggrabens.



### Stadtbild

- Gestalterische Anpassung/funktionale Verbesserung städtebaulich als störend zu empfindende Gebäudeteile z. B. Bankgebäude der Commerzbank und Parkhaus in der Augustinerstraße.
- Potentieller Bereich zur Integration der Uferzone in das Stadtbild der Altstadt. Einbeziehen bzw. bewusstes Erlebbarmachen des Flusses und seiner Uferzonen in das Stadtbild.





