

Stadterneuerung

**Gleißhammer | St. Peter |
Tullnau**

Abschlussdokumentation
Städtebauförderprogramme
Stadtumbau West 2016 - 2024, Zukunft Stadtgrün 2018 - 2019



Stadterneuerung

**Gleißhammer | St. Peter |
Tullnau**

Abschlussdokumentation
Städtebauförderprogramme
Stadtumbau West 2016 - 2024, Zukunft Stadtgrün 2018 - 2019

Impressum

Herausgeberin

Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat
Bauhof 9, 90402 Nürnberg
www.baureferat.nuernberg.de

Koordination

Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt
Stadterneuerung
Marienstraße 6, 90402 Nürnberg
www.stadterneuerung.nuernberg.de
Instagram: [stadterneuerung_nuernberg](https://www.instagram.com/stadterneuerung_nuernberg)

Projektbearbeitung | Konzept und Gestaltung

Martin Hofmann, Stadtplanungsamt
Maria Bär, Stadtplanungsamt
Eva Brendel, Stadtplanungsamt
Sabine Fellmann, Stadtplanungsamt
Hermann Weichselbaum, Stadtplanungsamt

Kartengrundlage | Bildnachweis

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Titelbild:

Gerwin Gruber | Stadt Nürnberg
Bildnachweise soweit nicht anders vermerkt:
Stadt Nürnberg

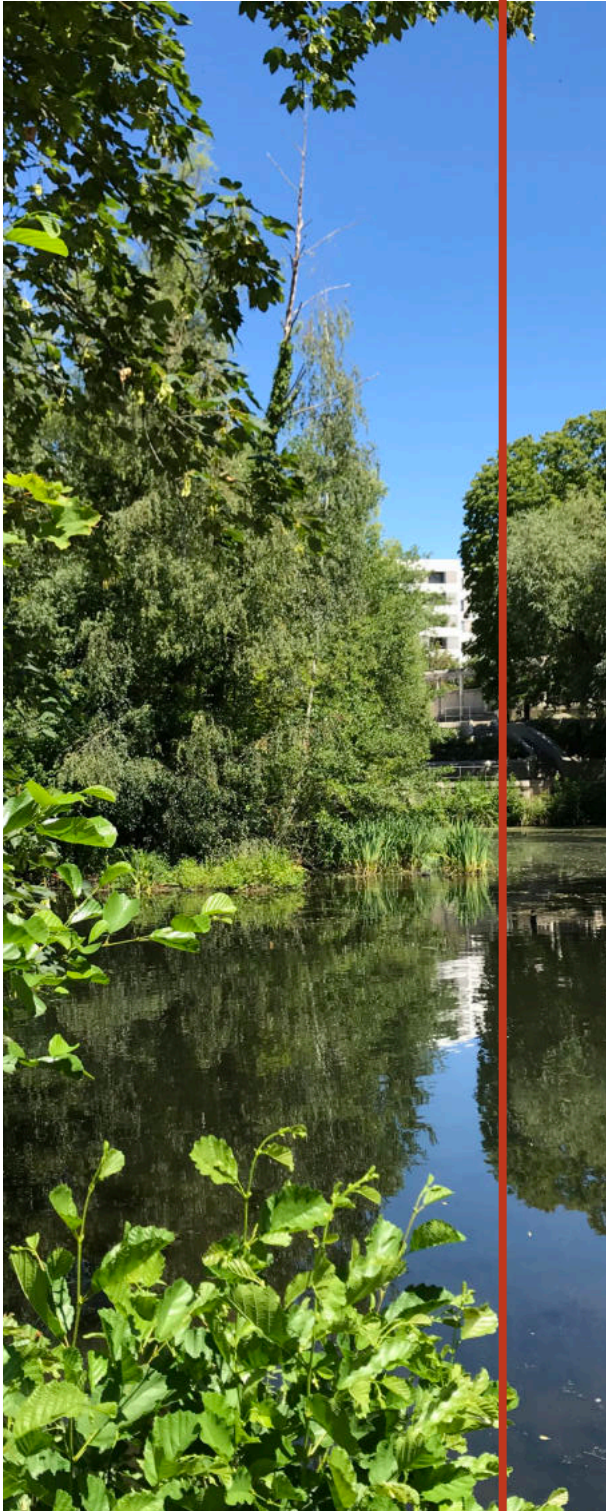
Nürnberg, Dezember 2025



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhalt



Vorwort

1 Ausgangslage

2 Allgemeines

Projektfonds

3 Freiräume | Aufwertung

Mehr Grün für Nürnberg

Neugestaltung Tullnaupark

Umgestaltung Neubleiche

Umgestaltung Norikusbucht

4 Soziales | Kultur

Barrierefreiheit Innenhof Zeltnerschloss

Finanzielles

Vorwort



Städte befinden sich in einem ständigen Prozess der Veränderung. Auch Nürnberg ist seit jeher geprägt von diesem Wandel und zeigt, wie Tradition und Moderne miteinander in Einklang gebracht werden können. Ein Beispiel dafür ist das Sanierungsgebiet Gleißhammer | St. Peter | Tullnau, das zwischen dem Wöhrder See im Norden und dem Luitpoldhain im Süden liegt. Es ist durchzogen von wichtigen Verkehrsachsen und grenzt an zentrale innerstädtische Bereiche.

Dieses städtische Quartier ist reich an Geschichte und gewachsen aus verschiedenen Strukturen: industrielle Prägung, gewachsene Wohnviertel, kleinteiliger Handel und grüne Oasen bilden ein vielfältiges Mosaik. Die Menschen, die hier leben, identifizieren sich stark mit ihrem Stadtteil. Genau dieses Potenzial war Ausgangspunkt für eine städtebauliche Entwicklung, die im Jahr 1992 ihren Anfang nahm.

Dabei ging es nicht nur um das Sanieren von Gebäuden oder das Erneuern von Straßen. Im Mittelpunkt stand stets ein ganzheitlicher Ansatz, der die bauliche, soziale, kulturelle und ökologische Entwicklung des Gebiets in den Blick nahm.

Diese Abschlussbroschüre dokumentiert die Entwicklung des Sanierungsgebiets von 1992 bis 2024. Sie bietet einen umfassenden Einblick in die Transformationsprozesse, die das Viertel durchlaufen hat. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass die Stadtentwicklung nicht auferlegt wurde, sondern in enger Zusammenarbeit mit den Menschen vor Ort – mit Vereinen, Initiativen, Schulen, Nachbarschaften und vielen engagierten Einzelpersonen stattfand.

Mein herzlicher Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, die sich in den vergangenen Jahrzehnten eingebracht haben. Ebenso danke ich allen beteiligten Fachstellen der Stadt Nürnberg, den politischen Gremien sowie den Fördermittelgebern von Bund und Land, die mit ihrer Unterstützung die Voraussetzungen für diese Entwicklung geschaffen haben.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by several vertical and horizontal strokes.

Daniel F. Ulrich

Planungs- und Baureferent der Stadt Nürnberg

1 Ausgangslage

Vor Beginn der Sanierung war das Stadterneuerungsgebiet Gleißhammer | St. Peter | Tullnau, wie viele andere Stadtteile, durch vielfältige städtebauliche und soziale Herausforderungen geprägt.

Viele Gebäude wiesen eine veraltete oder marode Bausubstanz auf, die technische Infrastruktur entsprach nicht mehr den heutigen Standards. Auch der öffentliche Raum war häufig schlecht gestaltet, schwer zugänglich und bot kaum Aufenthaltsqualität – insbesondere für Familien, ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen.

Die Wohnqualität litt unter mangelnder Durchwegung sowie dem deutlichen Fehlen von wohnungsnahen Grün-, Frei- und Spielflächen. Gleichzeitig hatten sich in einzelnen Bereichen soziale Brennpunkte entwickelt, begleitet von einem Mangel an Angeboten für Begegnung, Teilhabe und nachbarschaftliches Miteinander.

Insgesamt bestand erheblicher Erneuerungsbedarf, um bauliche Defizite zu beheben, soziale Strukturen zu stärken und das Quartier als lebenswerten Stadtraum zukunftsfähig weiterzuentwickeln.



2 Allgemeines

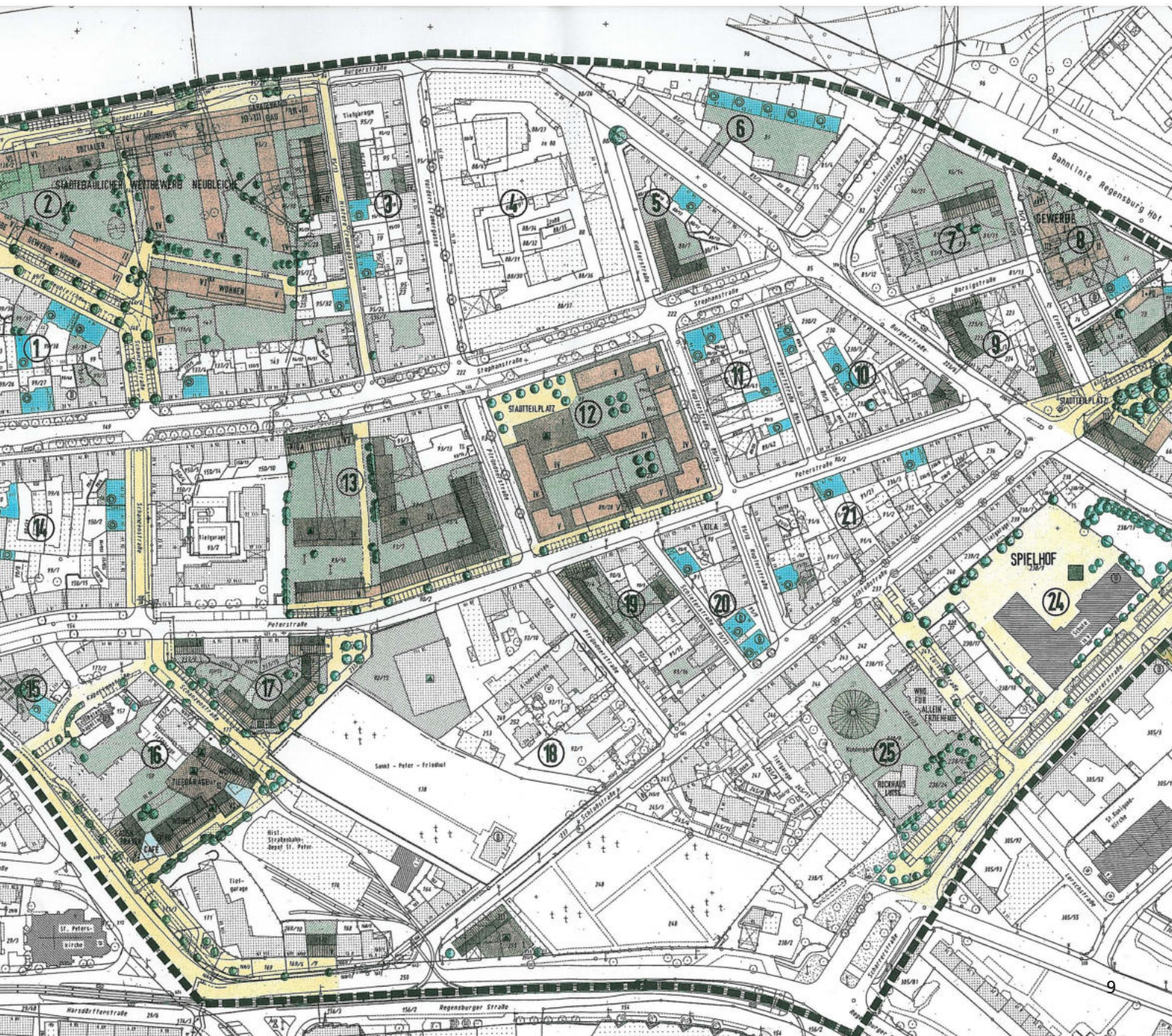
Das Stadterneuerungsgebiet Gleißhammer | St. Peter | Tullnau wurde im Mai 1992 als Sanierungsgebiet ausgewiesen und im Juli 2016 zum Stadtumbaugebiet erweitert. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 59 Hektar und beherbergt etwa 6.346 Einwohnerinnen und Einwohner.

Charakteristisch für dieses innerstädtische Areal ist die gründerzeitliche Bebauung, wobei 45% der Wohngebäude vor 1918 errichtet wurden. Die kleinteilige Mischung aus Wohnen und Gewerbe prägt das Viertel. Allerdings führten hohe Baudichten mit Blockrandbebauung und ein

Mangel an wohnungsnahen Grün-, Frei- und Spielflächen zu städtebaulichen Defiziten.

Durch Betriebsaufgaben und Verlagerungen standen zu Beginn der Stadterneuerung rund 20 % der Fläche für eine Neuentwicklung zur Verfügung.

Da das Defizit an Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Sanierungsgebiets nicht gedeckt werden konnte, wurde das Stadtumbaugebiet im Jahr 2016 erweitert, um den Tullnaupark bis zum Wöhrder See einzubeziehen und die dortigen Freiflächen neu zu gestalten.



Projektfonds

Der Projektfonds ist eine finanzielle Fördermöglichkeit, die darauf abzielt, innovative und gemeinnützige Projekte in Bereichen wie Kultur, Bildung, Soziales oder Umwelt zu unterstützen.

Er schafft eine wertvolle Grundlage, um kreative Ideen aus der Planungsphase in die Umsetzung zu bringen und nachhaltige Veränderungen in der Gesellschaft zu bewirken. Dabei fördert er sowohl kleinere bauliche Vorhaben, wie etwa die Einrichtung von Parklets, als auch kreative Aktionen, wie das gemeinsame Bemalen einer großen Leinwand für Kinder.

Gesamtkosten:	13.595 Euro
Förderung:	8.000 Euro
Laufzeit:	2017 - 2019 2021 - 2022





Nachbarschaftsgarten

Der Nachbarschaftsgarten ist ein gemeinschaftlich genutzter Ort, der Anwohnerinnen und Anwohnern Raum für Begegnung, Austausch und gärtnerisches Engagement bietet. Durch den Projektfonds wurde die optische Aufwertung und Pflege sowie die Installations eines Zauns finanziell unterstützt.



Kunstgerüst

Das Gerüst wurde mit einer Reihe bunter, kunstvoll bemalter Banner bespannt, die dem sonst funktionalen Aufbau eine kreative und lebendige Ausstrahlung verliehen. Die farbenfrohen Motive auf den Bannern verwandelten das Gerüst in ein außergewöhnliches Kunstwerk.



Haltestelle Kunst

Im Rahmen der Veranstaltung „Haltestelle Kunst“ hatten Teilnehmende die Gelegenheit, mit dem Künstler Dan Richter eine Holzskulptur zu erschaffen. Durch seine kreativen Impulse konnten sie ihre Ideen in einem Workshop realisieren und ein spannendes Kunstwerk erschaffen.



Hochbeete

Im Mittelpunkt einer erfolgreichen Nachbarschaftsinitiative steht das Hochbeet der Hausgemeinschaft in der Peterstraße 33. Seit seiner Anlage im Sommer 2021 fördert es nicht nur das gemeinschaftliche Gärtnern, sondern trägt auch maßgeblich zur Steigerung der Lebensqualität bei.

3 Freiräume | Aufwertung

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung und Aufwertung der Freiräume, die eine zentrale Rolle für die Lebensqualität der Anwohnerschaft spielen. Plätze, Grünflächen und Parks werden umgestaltet, um sie ansprechender, zugänglicher und nutzungsfreundlicher zu machen. Durch die Integration von Spielplätzen, Sitzgelegenheiten, Sportmöglichkeiten und Begegnungszonen entstehen Orte, die das soziale Leben fördern und gleichzeitig Raum für Erholung bieten.

Die Begrünung von Freiflächen leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, indem sie

die Luftqualität verbessert, Schatten spendet und die Aufenthaltsqualität in heißen Sommermonaten erhöht. Urbane Gärten, begrünte Dächer und Fassaden tragen dazu bei, die Natur zurück in die Stadt zu bringen und die Artenvielfalt zu fördern.

Zudem werden Freiräume so gestaltet, dass sie für alle, altersunabhängig, zugänglich sind. Barrierefreie Wege und klare Orientierungshilfen machen diese Orte für alle Menschen nutzbar. Auch kulturelle und kreative Nutzungen bereichern die Freiräume und machen sie zu einem Ort des Austauschs und der Inspiration.

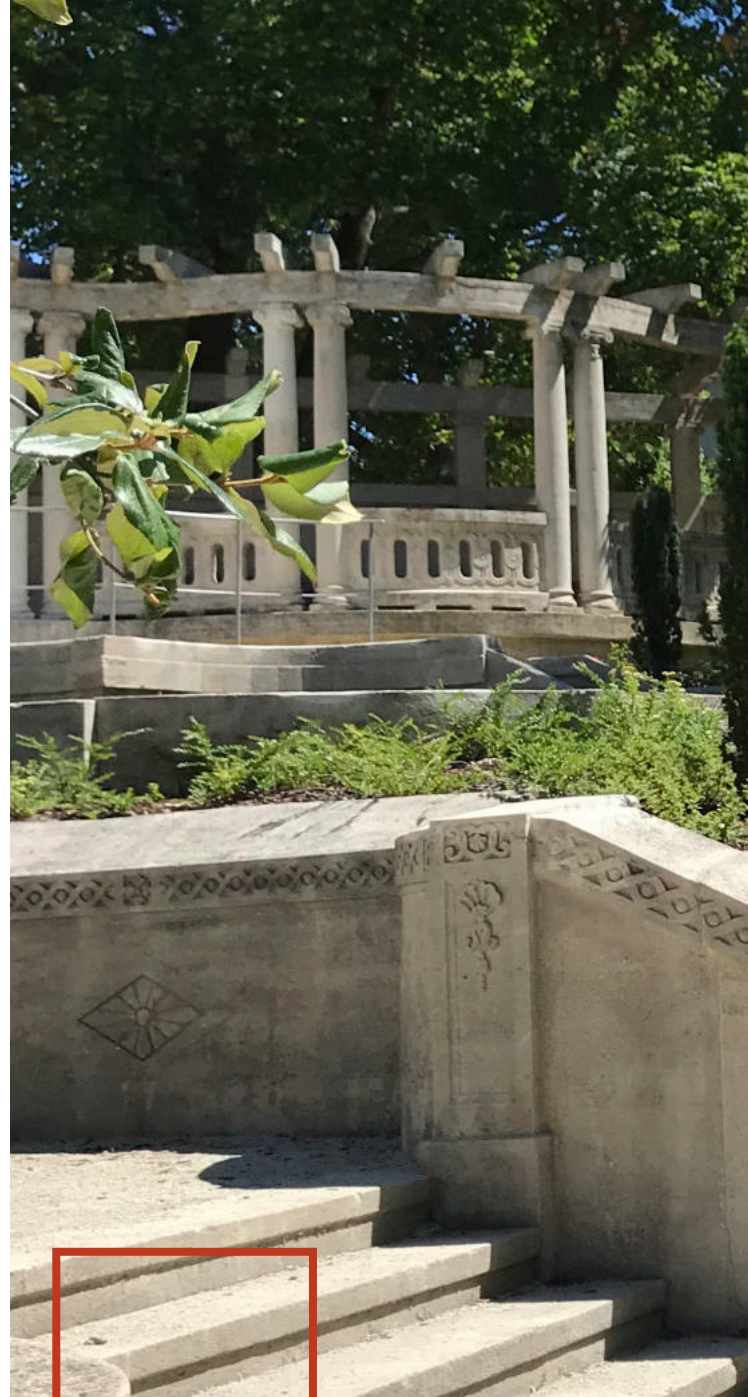


Neugestaltung Tullnaupark

Der Tullnaupark wurde in den vergangenen Jahren einer umfassenden Sanierung unterzogen, um die historische Parkanlage in ihrer ursprünglichen Schönheit zu bewahren und zugleich die Aufenthaltsqualität für die Bürgerinnen und Bürger spürbar zu erhöhen.

Der Park, der sich durch seine weitläufigen Grünflächen und architektonischen Elemente auszeichnet, war in die Jahre gekommen und benötigte dringend Maßnahmen zur Wiederherstellung. Ziel der Arbeiten war es, nicht nur die historischen Strukturen zu sichern, sondern auch einen modernen Erholungsraum zu schaffen, der den vielfältigen Bedürfnissen der Besucherinnen und Besucher gerecht wird.

Neben der ästhetischen und funktionalen Aufwertung des Tullnauparks leisten diese Maßnahmen auch einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stärkung der Nachbarschaft. Der Park bietet nun einen attraktiven Treffpunkt für alle Generationen, von jungen Familien über ältere Menschen bis hin zu Jugendlichen, die einen Ort für gemeinsame Aktivitäten suchen. Die Erneuerung stärkt das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner und fördert die Identifikation mit dem eigenen Stadtteil.



Gesamtkosten:	839.713 Euro
Förderung:	291.700 Euro
Bauzeit:	2016 - 2023
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Planungsgruppe für historische Bausubstanz und Wiegel Landschafts- architektur, Bamberg



© Gerwin Gruber



© Gerwin Gruber

Im Rahmen der Sanierung wurden zahlreiche bauliche Elemente des Parks erneuert. Dazu gehörten die Restaurierung der markanten Pergolen, die Sanierung der Terrassenanlagen sowie die Wiederherstellung der historischen Mauern und Balustraden, die einen besonderen Charme und eine einzigartige Atmosphäre im Park schaffen. Auch die Treppen und Sitzbänke wurden überarbeitet, um sie sowohl funktional als auch optisch in einen einladenden Zustand zu versetzen.

Die Kombination aus historischen Details und modernen Gestaltungselementen verleiht dem Tullnaupark eine neue Strahlkraft, ohne seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren.

Umgestaltung Neubleiche

Die Neubleiche wurde umfassend neugestaltet und bietet den Anwohnerinnen und Anwohner eine grüne Oase inmitten der dichten Wohnbebauung. Am 20. Juli 2023 eröffnete Bürgermeister Christian Vogel die neu gestaltete Anlage und den angrenzenden Stadtplatz feierlich.

Auf der rund 1.000 Quadratmeter große Fläche laden verschiedene Sitzgelegenheiten, darunter Bänke und Steinstufen zum Verweilen ein. Ein großer Findling mittig der Grünfläche dient als optischer Akzent und zugleich als Spielgelegenheit für Kinder. Im Rahmen der Umgestaltung wurden mehrere großwüchsige Bäume, sowie drei Apfelbäume neu gepflanzt. Außerdem entstanden auf einer Fläche von 267 Quadratmetern Strauch- und Heckenpflanzungen. Eine Blühwiese, die speziell für Bienen und andere Insekten angelegt wurde, sowie über 3.000 im Herbst gesetzte Zwiebelblumen fördern die Artenvielfalt.

Das Gelände ist zudem so gestaltet, dass das Regenwasser vollständig vor Ort versickern kann und einen attraktiven, ökologisch wertvollen Treffpunkt für Jung und Alt schafft. Mit der Fertigstellung der Grünfläche und des angrenzenden Stadtplatzes wurde nun ein weiterer zentraler Bereich der Stadterneuerung erfolgreich abgeschlossen.





Gesamtkosten:	500.000 Euro
Förderung:	250.000 Euro
Bauzeit:	2017
Eröffnung:	2023
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Stadt Nürnberg

Umgestaltung Norikusbucht

Die Norikusbucht am Wöhrder See wurde zu einem modernen und familienfreundlichen Freizeitareal umgestaltet. Ziel der Maßnahme war es, den Wöhrder See erlebbarer zu machen und ein vielfältiges Naherholungsgebiet für Nürnbergs Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, das eine generationsübergreifende Parknutzung ermöglicht. Der Erfolg des Projekts zeigt, wie städtebauliche Maßnahmen sowohl die Attraktivität eines Gebiets steigern als auch das soziale Miteinander fördern kann.

Ein zentrales Highlight der gesamten Neugestaltung ist der Wasserspielplatz, der besonders bei Familien und Kindern großen Anklang findet. Er wurde so gestaltet, dass er einige abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten bietet, darunter ein Fontänenfeld, zwei Bachläufe und einen Duschquader. Diese Elemente laden alle Spielenden dazu ein, in einem sicheren und naturnahen Umfeld mit Wasser herumzutoben und sich an heißen Sommertagen abzukühlen. Ergänzt wird der Spielplatz durch eine effiziente und umwelt-



freundliche Wasserversorgung, die über einen Tiefbrunnen erfolgt. Der Betrieb der Wasserattraktionen wird zudem an die Temperaturen angepasst, um die Ressourcennutzung nachhaltig zu gestalten.

Neben dem Wasserspielplatz wurde die Norikusbucht um einen Bewegungspark erweitert, der mit modernen Fitnessgeräten ausgestattet ist. Diese Geräte sind auf rutschfesten Belägen installiert und bieten Sportangebote für Jugendliche und Erwachsene. So wurde ein Ort geschaffen, der nicht nur Erholung und Spaß bietet, sondern auch die Gesundheit und Bewegung fördert.

Die gesamte Umgestaltung der Norikusbucht ist Teil des übergreifenden „Masterplans Oberer Wöhrder See“, der darauf abzielt, die Lebens- und Umweltqualität zu verbessern. Durch die Kombination aus Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen wurde ein vielseitiges Angebot geschaffen, das zu einem lebendigen Miteinander beiträgt.

Gesamtkosten:	3,5 Mio. Euro
Förderung:	637.400 Euro
Bauzeit:	2016
Eröffnung:	2018
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Landschaftsarchitekturbüro Hackl Hofmann, Eichstätt



© André Winkel



© André Winkel



© André Winkel



Mehr Grün für Nürnberg

In urbanen Ballungsräumen wird die Verbesserung der Lebensqualität und des Stadtklimas immer wichtiger. Daher fördert die Stadt Nürnberg die fachgerechte Planung und darauffolgende Umsetzung privater Begrünungsmaßnahmen wie Dach-, Fassaden-, Freiflächen- und Hofbegrünungen innerhalb von Stadterneuerungsgebieten – im Rahmen des Förderprogramms „Mehr Grün für Nürnberg“.

Das Förderprogramm „Mehr Grün für Nürnberg“ hat das Ziel, die Stadt grüner, lebenswerter und nachhaltiger zu gestalten. Es unterstützt Bürgerinnen und Bürger, Vereine, Unternehmen und andere Akteure dabei, durch Begrünungsmaßnahmen aktiv zur ökologischen Aufwertung des Stadtbilds beizutragen und so das Stadtklima langfristig zu verbessern.

Gesamtkosten:	61.000 Euro
Förderung:	4.200 Euro
Laufzeit:	1992 - 2024

Während der gesamten Laufzeit des Gebietes wurden verschiedene private Begrünungsmaßnahmen über das Förderprogramm „Mehr Grün für Nürnberg“ unterstützt.



4 Soziales | Kultur

Die soziale und kulturelle Entwicklung ist ein wesentlicher Bestandteil der Stadterneuerung. Über bauliche und infrastrukturelle Verbesserungen hinaus geht es darum, das soziale Miteinander zu stärken und kulturelle Angebote zu schaffen. Gemeinschaftseinrichtungen, Begegnungsorte und barrierefreie Räume fördern die Teilhabe aller Bewohnerinnen und Bewohner – unabhängig von Alter oder Herkunft.

Maßnahmen wie beispielsweise Kinder- und Jugendhäuser, Seniorentreffs, Nachbarschaftsfeste

oder Kunstprojekte stärken die Gemeinschaft und unterstützen den Prozess der Integration.

Kulturelle Angebote tragen zur Identifikation mit dem Stadtteil bei und schaffen Verbindungen zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Kreative Räume, Veranstaltungen im öffentlichen Raum beleben das Quartier. Feste, Konzerte oder Märkte bieten Gelegenheiten zur Begegnung und fördern das Gemeinschaftsgefühl.



Innenhof

Zeltnerschloss

Das Zeltnerschloss, ein ehemaliges Wasserschloss, wurde im 16. Jahrhundert durch die Nürnberger Patrizierfamilie Imhoff erbaut und war von einem Weiher umgeben, der um einiges größer war als heute. Es spiegelte den Wohlstand und die gesellschaftliche Stellung der Familie wieder, und unterstrich damit ihren sozialen Status.

Im Laufe der Jahrhunderte ging der Herrnsitz durch die Hände weiterer wohlhabender Nürnberger Familien, bevor er im 19. Jahrhundert in den Besitz des Fabrikanten Johannes Zeltner überging. Die Familie Zeltner nutzte das Anwesen über 70 Jahre lang als Sommerresidenz, was dem Schloss auch seinen bis heute bekannten Namen „Zeltnerschloss“ einbrachte. Im zweiten Weltkrieg schwer beschädigt, wurde das Schloss 1955 in seiner heutigen Form wieder aufgebaut und ging 1981 schließlich in den Besitz der Stadt Nürnberg über.

Seit 1982 ist in den Nebengebäuden ein Kulturladen untergebracht, das Hauptgebäude ist vermietet. Das kulturelle Zentrum bietet der Öffentlichkeit vielfältige Angebote. Neben regelmäßig wechselnden Ausstellungen, finden im Schloss Konzerte, Theateraufführungen und Lesungen statt, die es zu einem wichtigen Treffpunkt für Kunst- und Kulturinteressierte machen.



Gesamtkosten:	225.043 Euro
Förderung:	115.400 Euro
Bauzeit:	2016
Eröffnung:	2017
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Stadt Nürnberg



Barrierefreie Erschließung

Um allen Bürgerinnen und Bürgern eine inklusive Teilnahme an den vielfältigen kulturellen Angeboten des Hauses zu ermöglichen, wurde im Rahmen der Sanierung des Innenhofes ein barrierefreier Weg vom Zugangstor zu den Veranstaltungsräumen geschaffen. Dafür wurde das historische Kopfsteinpflaster aufbereitet und abgeschliffen. Zusätzlich wurden die Randbereiche unter Wahrung des historischen Charakters erneuert und ein Podest installiert, dass zukünftig als Bühne fungiert.

Das Zeltnerschloss bleibt damit ein wichtiger Ort für Kunst und Kultur in Nürnberg, der historische Bausubstanz mit moderner Nutzung verbindet.

Finanzielles

Die Städtebauförderung ermöglicht es Kommunen, städtebauliche Herausforderungen zu bewältigen, die Lebensqualität zu verbessern und städtische Räume an die Anforderungen der Gegenwart und Zukunft anzupassen. Eine entscheidende Grundlage dafür sind die finanziellen Mittel, die von Bund und Ländern bereitgestellt werden, um gezielt in die Entwicklung von Stadtteilen zu investieren, die besonderen Handlungsbedarf aufweisen.

Die Förderung im Gebiet Gleißhammer | St. Peter nahm bereits im Jahr 1992 ihren Anfang. Da-

mals wurde es als Sanierungsgebiet im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms ausgewiesen.

Ab dem Jahr 2016 wurde das Gebiet um den Bereich Tullnau erweitert. Das gesamte Stadterneuerungsgebiet Gleißhammer | St. Peter | Tullnau wurde daraufhin in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West aufgenommen.

Im Jahr 2018 wurde die Förderkulisse erneut verändert und das Gebiet von Mitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ unterstützt.

Allgemeines

Projekt	Gesamtkosten	Zuwendung Bund Land
Projektfonds 2017 - 2019, 2021 - 2022	13.595 €	8.000 €
Mehrkosten Gründungsmaßnahmen	746.752 €	123.100 €

Freiräume | Aufwertung

Projekt	Gesamtkosten	Zuwendung Bund Land
Neugestaltung Tullnaupark (BA I und BAII)	839.713 €	291.700 €
Umgestaltung Neubleiche	500.000 €	250.000 €
Umgestaltung Norikusbucht (Zukunft Stadtgrün)	3.504.520 €	637.400 €
Mehr Grün für Nürnberg	61.000 €	4.200 €

Soziales | Kultur

Projekt	Gesamtkosten	Zuwendung Bund Land
Innenhof Zeltnerschloss	225.043 €	115.400 €

Gesamtkosten	5.890.623 €	1.429.800 €
---------------------	--------------------	--------------------

Gleißhammer | St. Peter | Tullnau

Mit dieser Broschüre findet das Stadterneuerungsgebiet Gleißhammer | St. Peter | Tullnau seinen Abschluss. Stadterneuerung ist immer eine Gemeinschaftsaufgabe der gesamten Stadtverwaltung und lebt auch vom privaten Engagement vor Ort.
Herzlichen Dank an Alle, die hierbei mitgewirkt haben.

