

Erweiterung des Sanierungsgebietes „Galgenhof / Steinbühl“

I. Sachverhaltsdarstellung

Unmittelbar angrenzend an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Galgenhof / Steinbühl liegen nördlich der Richard-Wagner-Platz und östlich das ehemalige Heumann-Areal. In beiden Bereichen liegen städtebauliche Missstände vor, die mit Hilfe der Städtebauförderung bzw. mit steuerlichen Anreizen behoben werden sollen. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass die Abgrenzungen des bestehenden Sanierungsgebietes unter Einbeziehung der o. g. Bereiche gemäß dem beiliegenden Plan vom 01.12.2009 erweitert werden.

Die Vorschriften über den Erlass von Sanierungssatzungen gelten auch für die Erweiterung eines Sanierungsgebietes. Somit sind folgende Verfahrensschritte erforderlich:

1. Stadtratsbeschluss über die Erweiterung des Sanierungsgebietes und ergänzende Vorbereitende Untersuchungen (VU)
2. Öffentliche Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses mit Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB
3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB und öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB
4. Billigung der Ergebnisse der ergänzenden VU und Stadtratsbeschluss über das erweiterte Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung)
5. Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung.

Da bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen sowohl über den Richard-Wagner-Platz als auch über das Heumann-Areal vorliegen, kann von den Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, nicht jedoch auf die unter 2. und 3. dargestellten Verfahrensschritte.

Die Beurteilungsunterlagen stellen sich für die Bereiche im Einzelnen wie folgt dar:

1. Richard-Wagner-Platz

Bereits in den früheren Vorbereitenden Untersuchungen 1994/95 bzw. 2000/2001 (Programm „Soziale Stadt“) wurde auf die stadtstrukturelle Sondersituation von Galgenhof / Steinbühl hingewiesen. Die Entwicklung der Südstadt mit eigenständigem Stadtteilzentrum der zweithöchsten Rangstufe im gesamtstädtischen Zentrengefüge (B-Zentrum Aufseßplatz mit diversen Nebenzentren) in räumlicher Nähe zur Nürnberger City, dem Oberzentrum der Region (A-Zentrum) war in erster Linie der starken Barrierenwirkung von Bahntrasse und Hauptbahnhof zu verdanken. Der teilweise stark aufgeweitete überwiegend mehr als 3 Meter hohe Bahnkörper mit seinen auf wenige Verkehrsachsen reduzierten Durchgangs-/ -fahrtsmöglichkeiten schottete die Südstadt vom Gesamtstadtzentrum ab und trug somit zur eigenständigen Stadtteilentwicklung bei.

Im Hinblick auf die zugenommene Mobilität der Bevölkerung und das Bestreben einer verstärkten strukturellen und funktionalen Vernetzung der Stadtquartiere und der zentralen Versorgungsbereiche unter Wahrung ihrer örtlichen Bedeutung für die Bewohner im Umfeld wirken die vorhandenen, kompakten Bahnanlagen nun eher als störende und trennende Barrieren; diese sollen soweit möglich durchbrochen bzw. die vorhandenen Tunnelöffnungen und deren Randbereiche attraktiviert werden, um ein engmaschiges und nutzerfreundliches Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer anbieten zu können. Wichtige öffentliche Einrichtungen können so miteinander und mit den Wohngebieten insbesondere im dicht besiedelten Innenstadtgebiet „fußläufig“ verknüpft werden.

Aufgrund seiner Funktion als zentrales Bindeglied in der fußläufigen Verknüpfung zwischen Altstadt / City und Südstadt besitzt der Richard-Wagner-Platz eine hohe Öffentlichkeitswirksamkeit. Die wichtigen Wegeverbindungen verlaufen von der Südstadt

- durch den Karl-Bröger-Tunnel über die Tafelhofstraße, den Frauentorgraben in die Fußgängerzone Vordere Sternstraße sowie
- durch den Tafelfeldtunnel am DB-Museum vorbei, über Frauentorgraben, Kartäusergasse zum Museumskomplex des Germanischen Nationalmuseums (über den Richard-Wagner-Platz).
- Im Bereich des Sterntors zweigt eine Wegeverbindung nach Südwesten in das Gebiet um die Sandstraße (s. vor kurzem eröffnetes Cityparkcenter) und den Entwicklungsbereich Kohlenhof (ehem. Hauptgüterbahnhof) ab. Um die öffentlichen Platzbereiche am Staatstheater in das innerstädtische Wegenetz besser zu integrieren, müssen die gestalterischen Verbesserungsmaßnahmen den gesamten öffentlichen Raum bis zur Bahnlinie umfassen. Die Neuordnung des Karl-Pschigode-Platzes – wie im Entwurf des ersten Preisträgers des Ideen- und Realisierungswettbewerbes enthalten – mit einer entsprechend großzügig gestalteten und in Ost-West-Richtung gedrehten Treppenanlage bietet eine wesentlich bessere Einbindung der öffentlichen Platzbereiche in das stadträumliche Wegenetz. Die Verknüpfung mit der am östlichen Rand des Richard-Wagner-Platzes gelegenen Agentur für Arbeit und dem westlich benachbarten Bahnmuseum bzw. Museum für Kommunikation wird dadurch verbessert. Gleichzeitig entsteht vor dem Südeingang der Kammerspiele ein neuer gestalteter Aufenthaltsbereich.

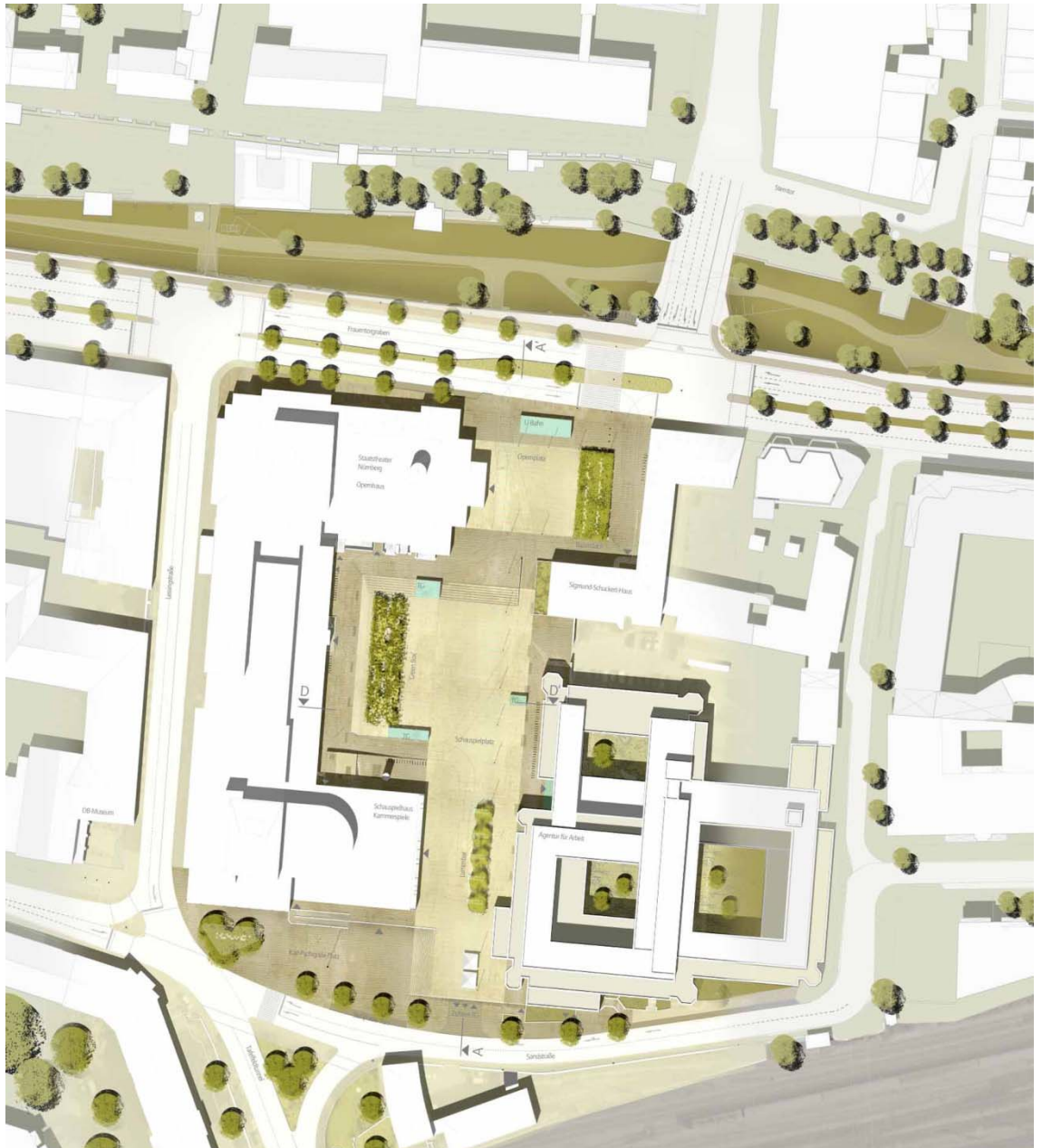
Die Einrichtungen der „Kulturmeile“, die teilweise wie das Staatstheater Nürnberg außerhalb der Altstadt im „Zwischenraum“ zwischen City und Südstadt liegen, stellen einen wesentlichen Beitrag für die oberzentrale Funktion und Bedeutung Nürnbergs in der Region dar. Eine Umgestaltung des Richard-Wagner-Platzes verbunden mit der Generalsanierung des Schauspielhauses und der Kammerspiele sowie der Generalsanierung der Tiefgarage stellt einen wichtigen Beitrag für die weitere Entwicklung dieser gesamtstädtischen und regionalen Nutzungen dar.

Der öffentliche Raum des Richard-Wagner-Platzes steht aufgrund seiner Lage zwischen Südstadt und Altstadt, der angrenzenden Nutzungen des Staatstheaters auf der Westseite und der Agentur für Arbeit auf der Ostseite und der Nachbarschaft zu den musealen Nutzungen (Verkehrsmuseum, Museum für Kommunikation, Germanische Nationalmuseum, Neues Museum) im besonderen Maße im Fokus des öffentlichen Interesses. Gemäß dieser Funktion als Kulturplatz ist eine gestalterische Aufwertung des Richard-Wagner-Platzes aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht erforderlich. Der Richard-Wagner-Platz soll nicht nur das Kulturgeschehen im Stadtraum angemessen widerspiegeln, sondern auch gleichzeitig Aufenthaltsqualitäten bieten, um seine Funktion als diesen Nutzungen zugeordneter Freiraum zu erfüllen. Dies erfordert einen auf die speziellen Belange ausgerichtete, gestalterisch sensible Ausformung des öffentlichen Raums. Im Hinblick auf den derzeitigen Neubau des Foyers des Schauspielhauses und der Kammerspiele wird dabei vor allem der südliche Bereich des Richard-Wagner-Platzes und die Anbindung des Karl-Pschigode-Platzes an die erhöhte Platzfläche als wichtiger Zugang zu den Spielstätten den neuen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Aus dem Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Umgestaltung des Richard-Wagner-Platzes ging am 30.04.2009 der Entwurf des Landschaftsarchitekten Rehwaldt aus Dresden als Erster Preisträger hervor. Eine Behandlung erfolgte im Bau- und Vergabeausschuss am 28.7.2009.

U.a. durch eine angemessene Grünausstattung – wie im Entwurf des ersten Preisträgers des Ideen- und Realisierungswettbewerbes vorgeschlagen – soll die unbefriedigende Aufenthaltsqualität verbessert werden und zugleich die Bedeutung dieses wichtigen innerstädtischen Platzes mit seinen unterschiedlichen Nutzungen hervorgehoben werden.

Ein größerer Anteil von Grünnutzungen bewirkt darüber hinaus eine spürbare Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Der Platzbereich vor dem künftigen Foyer des Schauspielhauses und der Kammerspiele soll durch die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt zu einem Stadtbalkon angemessen erweitert werden, dadurch wird seine Aufenthaltsfunktion enorm aufgewertet.



Umgestaltung Richard-Wagner-Platz, 1.Preis nach dem Ideen- und Realisierungswettbewerb

Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, den Bereich des Richard-Wagner-Platzes in das Sanierungsgebiet „Galgenhof-Steinbühl“ mit einzubeziehen; damit können die notwendigen instrumentellen und förderrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die erkennbaren südstadtrelevanten und –wirksamen stadtfunktionalen / städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die Verknüpfung zwischen Altstadt und Südstadt zu verbessern und zu festigen.

1.1 Kosten / Finanzierung

Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sind für die Platzgestaltung im gültigen MIP 3.343 Mio. € für den Zeitraum von 2010 bis 2012 vorgesehen. Der städtische Kofinanzierungsanteil in Höhe von 1.393 Mio. € ist in dem MIP-Ansatz enthalten.

2. Heumann-Areal

Das Areal ist ein Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Heumann. Nach der Verlagerung der Firma in den Südwestpark werden die Gebäude seit 2000 / 2001 überwiegend nicht mehr genutzt und stellen einen städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 BauGB dar. Im Laufe der Jahre wurden mehrfach Planungen vorgelegt, die jedoch alle nicht zur Realisierung geführt haben. Es besteht deshalb dringlicher Handlungsbedarf. 2009 wurden durch eine Projektgesellschaft erneut Entwicklungsmöglichkeiten des Areals geprüft. Danach sollen die bestehenden Gebäude bis auf wenige Ausnahmen saniert werden können.

Aus diesem Grund besteht die Absicht der Projektgesellschaft die meisten der Bestandsgebäude weiter zu verwenden. Lediglich ohnehin nicht werthaltigen Gebäude sollen abgebrochen werden. Dadurch ergibt sich eine verbesserte Belichtung und Außengestaltung des Areals und eine Freistellung der restlichen Gebäude. Die freie Fläche an der Allersberger Straße auf der Höhe der Ampelkreuzung soll mit einem Neubau ergänzt werden.

Der Neubau und das Gebäude Allersberger Straße 17/19 sollen weiter gewerblich genutzt werden und insbesondere auch als Abschirmung für dahinterliegende Gebäude gelten. Alle anderen Gebäude können nach einer Sanierung sowohl gewerblich als auch für Wohnen genutzt werden. Entsprechende Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt werden geführt.



Städtebauliche Entwicklungskonzept

Neben der Sicherung von Wohnen und Gewerbe ist die Aufwertung des Stadtteils ein wesentliches Ziel in dem seit 1996 laufenden Sanierungsgebiet Galgenhof/Steinbühl. Mit der städtebaulichen Entwicklung des Heumann-Areals könnte der seit Jahren bestehende Gebäudeleerstand beseitigt werden und es könnten Entwicklungsimpulse an dem wichtigen "Eingangs-/ Einfahrtsbereich" nach Galgenhof/Steinbühl bzw. Südstadt entstehen. Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, das Heumann-Areal in das Sanierungsgebiet „Galgenhof/Steinbühl“ mit einzubeziehen.

2.1 Finanzielle Anreize

In Gesprächen mit der Projektgesellschaft wurde deutlich, dass sich die bestandsorientierte Entwicklung des Areals finanziell schwierig darstellt. Da zusätzliche Städtebaufördermittel für unrentierliche Kosten nicht in Aussicht gestellt werden können, könnten aber finanziellen Anreize für erhöhte Absetzungen der Herstellungskosten für Modernisierungen und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7 Einkommensteuergesetz (EStG) die Entwicklungsmöglichkeiten verbessern. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass das Sanierungsgebiet Galgenhof / Steinbühl um die Fläche des Heumann-Areals erweitert wird.