

Pellerhaus – Zukünftige Nutzung

Das Pellerhaus überbaut die Grundstücke Fl. Nrn. 855 und 857 (Gemarkung Sebald). Die Fl. Nr. 855 (Nachkriegs-Bau) ist Eigentum der Heilig-Geist-Spital-Stiftung und der Stadt im Wege des Erbbaurechts (Erbbaurechtsvertrag vom 30.08.1956, Ablauf zum 01. 01.2055) überlassen. Der Bau auf diesem Grundstück wird i.d.R. Imhoffscher Bau genannt. Die Fl. Nr. 857 (Historisches Pellerhaus mit Pellerhof) ist Eigentum der Stadt Nürnberg. Es beinhaltet auch den historischen Innenhof, der durch die Altstadtfreunde wiederaufgebaut wurde.

Das Objekt wurde bereits im 17. Jahrhundert erbaut. Während des zweiten Weltkrieges wurde es nahezu zerstört. Der Wiederaufbau des Pellerhauses erfolgte in den Jahren 1956 und 1957. In den letzten 60 Jahren wurde das Gebäude zwar laufend instand gehalten, jedoch keine weitreichenden Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Pellerhaus ist ein eingetragenes Baudenkmal (Einzeldenkmal). Ein Abriss dieses Bauwerks wäre nur unter zwei Aspekten möglich:

1. Die Substanz des Gebäudes ist so herabgewirtschaftet, dass bei einer Sanierung kaum mehr etwas von der ursprünglichen Bausubstanz vorhanden wäre.
2. Die Erhaltung des Gebäudes ist so aufwändig, dass es für den Eigentümer wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Hinsichtlich der Interpretation dieses Passus ist der Denkmalschutz der Ansicht, dass keiner dieser Punkte auf die Stadt Nürnberg und das Pellerhaus zutreffen. Für das Pellerhaus ist demnach eine dem Denkmal entsprechende Nutzung anzudenken. Das derzeit vorliegende Konzept vom Jugendamt und den Museen der Stadt Nürnberg würde diesem Zweck entsprechen.

Seitens der Bauordnungsbehörde sind dem Gebäudekomplex derzeit Nutzungseinschränkungen auferlegt. Zu keiner Zeit dürfen sich mehr als 100 Personen im gesamten Gebäude und in der Regel nicht mehr als 80 Personen im Lesesaal aufhalten. Eine intensivere Nutzung ist vor allem aufgrund des Brandschutzes nicht erlaubt.

Die bauliche Substanz ist abgewirtschaftet. In der Vergangenheit sind immer wieder statische Probleme in den Archivstockwerken aufgetaucht; daher ist in einem zukünftigen Konzept das Augenmerk verstärkt auf die statischen Gegebenheiten des Hauses zu legen. Für eine zukunftsträchtige Belegung des Gebäudes sind grundlegende Neuerungen und Modernisierungen am Gebäude notwendig. In der Vergangenheit wurden vor allem folgende Maßnahmen als wesentlich erachtet:

- Ertüchtigung des Brandschutzes bei Änderung der Nutzung
 - nahezu keine ordnungsgemäßen Rettungswege vorhanden
 - Fluchtwegelängen werden überschritten
 - Brandmeldeanlagen sind veraltet und genügen nicht mehr dem heutigem technischen Standard
- Sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz unzureichend
 - ein energetisches Gesamtkonzept ist notwendig
- Aufzüge
 - vorhandene Aufzugsschächte genügen in ihrer Größe den heutigen Anforderungen nicht
- Haustechnische Installation
 - im gesamten Gebäude veraltet und zu erneuern

Weitere notwendige bauliche Maßnahmen sind im Rahmen des BIC-Verfahrens zu konkretisieren.

Die Flächen des Pellerhaus sind über das Untergeschoss bis zum 6. Obergeschoss verteilt. Das Pellerhaus verfügt insgesamt über eine Fläche von 6.488 m² Nettogrundfläche. Aufgrund der Raumhöhen (nur 2,30 m) und unzureichenden Belichtung sind nur das Erdgeschoss, das 1. und das 2. Obergeschoss für eine Büronutzung geeignet. Diese Geschosse haben eine Fläche von 3.143 m² Nettogrundfläche. Das 6. Obergeschoss des Pellerhauses unterscheidet sich hinsichtlich der Raumhöhe von den unteren Stockwerken. Daher ist in einem zukünftigen Konzept zu prüfen, ob diese Fläche als Büro- bzw. als Veranstaltungsflächen genutzt werden können.

Derzeit ist die Immobilie wie folgt genutzt:

- Wahlamt der Stadt Nürnberg
- Spieleclub Ali Baba
- Museen der Stadt Nürnberg – Deutsches Spielearchiv
- iANP – internationale Akademie Nürnberger Prinzipien
- Stadtarchiv

Bisheriges Vorgehen

Im Rahmen der Überlegungen für eine zukünftige Nutzung des Pellerhauses gab es zwei Nutzungsvorschläge. Zum einen als Bürostandort für OrgA/IT und andererseits als gemeinsame Nutzung durch Kunst und Jugend von den Dienststellen des Jugendamtes und der Museen der Stadt Nürnberg. In der Referentenrunde am 19.01.2016 wurde die Unterbringung durch das Jugendamt und der Museen präferiert. Am 16.03.2016 fand ein Vor-Ort-Termin auf Rädla Barnen und im Pellerhaus statt, zu welchem die Fraktionen geladen wurden, um die Objekte in Augenschein nehmen zu können. Darüber hinaus wurde das Konzept des Jugendamtes und der Museen vorgestellt. Desweiteren wurde sich darauf geeinigt, das Konzept dem Stadtrat vorzustellen und die weitere Verfolgung im Rahmen des BIC-Verfahrens beschließen zu lassen.

Zukünftiges Nutzungskonzept des Jugendamtes und der Museen der Stadt Nürnberg

Die Museen der Stadt Nürnberg und das Jugendamt entwickelten die Idee, die Graphische Sammlung und das Spielearchiv der Museen der Stadt Nürnberg mit der Kinder- und Jugendarbeit zu verknüpfen und so mit einem „neuen Pellerhaus“ ein lebendiges Zentrum in der Altstadt zu schaffen. Die Verknüpfung der beiden scheinbar sehr konträren Bereiche bildet den politisch attraktiven Kern der Überlegungen.

Eckpunkte der Überlegungen

Der prinzipielle Erhalt der Struktur als Archivgebäude in den oberen Stockwerken, da die geringe Raumhöhe dort keine Büronutzung o.Ä. zulässt. Es erscheint offensichtlich, dass ein kompletter „Neubau“ der Stockwerke 3 bis 5, soweit baulich überhaupt machbar, enorme Summen verschlingen würde.

Museen der Stadt Nürnberg

Die Nutzung der vorhandenen Archivstockwerke durch das Spielzeugmuseum/Spielearchiv und die Graphische Sammlung der Museen der Stadt Nürnberg. Die derzeitige Aufbewahrung der bedeutenden Graphiken in der Äußeren Sulzbacher Straße ist keinesfalls regelgerecht. Die drangvolle Enge dort ruft zudem immer wieder den Arbeitsschutz und die Feuerwehr (Brandlasten, Fluchtwege) auf den Plan. Das Spielearchiv hat sich im Pellerhaus bereits etabliert. Alle Funktionsräume des Spielearchivs und der Graphischen Sammlung finden ab dem 2. Obergeschoss aufwärts Platz.

Jugendamt

Die Einrichtung eines längst erforderlichen Kinder- und Jugendhauses für die Altstadt mit dem dafür notwendigen Raumprogramm in Teilbereichen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses. Ein separater Eingang zum Kinder- und Jugendhaus im Erdgeschoss (vorne oder seitlich) oder im 1. Obergeschoss (als Hintereingang) wäre einem gemeinsamen Eingang über die historische Vorhalle zum Pellerhof in das zentrale Treppenhaus vorzuziehen. Damit wäre im Alltag ein unabhängiger Betrieb der verschiedenen Einrichtungen gewährleistet. Auch die Altstadtfreunde sehen die Schaffung eines separaten Eingangs für das Kinder- und Jugendhaus als notwendige Grundvoraussetzung für eine gemeinschaftliche Nutzung an.

Jugendamt und Museen der Stadt Nürnberg

Der Mehrwert der gemeinsamen Nutzung wäre die Bildung einer Spiel-, Veranstaltungs- und Ausstellungszone im EG und 1. OG zur zum Teil gemeinschaftlichen Nutzung für das Spielearchiv/Spielzeugmuseum, den Spieleclub Ali Baba und das Kinder- und Jugendhaus. Der ehemalige Lesesaal der Stadtbibliothek (jetzt Spielesaal) bildet das Kernstück einer gemeinsamen Nutzung und/oder gemeinsamer Angebote. Die Aktivitäten des Spielzeugmuseums/Spielerarchivs und des Spieleclubs Ali Baba können ergänzt und kombiniert werden mit Aktivitäten und pädagogischen Angeboten des Kinder- und Jugendhauses. Es bietet sich die Chance, museumspädagogische Konzepte und jugendpädagogische Arbeit an einigen Stellen zu verknüpfen. Denkbar wären z.B. die Präsentation von Neuheiten, Spieltests durch die Besucher des Kinder- und Jugendhauses, regelmäßige Spiele-Veranstaltungen und auch größere Spiele-Turniere. Eine Einbindung von regelmäßigen Besuchern des Kinder- und Jugendhauses als „Spieleexperten“ in pädagogische Programme, die gemeinsam für bestimmte jugendliche Zielgruppen aufgebaut werden, könnte ein weiteres Ergebnis der Zusammenarbeit sein. Insofern hätte das Kinder- und Jugendhaus im Pellerhaus neben den üblichen Angeboten ein ergänzendes Alleinstellungsmerkmal, dessen vielfältige Möglichkeiten in nächsten Schritten erarbeitet werden.

Wenn möglich: die Etablierung einer gastronomischen Nutzung (keine Vollgastronomie) unter Einbeziehung des Pellerhofes, auch als Veranstaltungsort.

Altstadtfreunde

Der Pellerhof ist nach Abschluss der Sanierung für vielfältige Veranstaltungen wie Feste, Konzerte oder Theateraufführungen nutzbar. Die Altstadtfreunde haben ihrerseits ebenfalls Interesse an Räumlichkeiten im Pellerhaus. Bezüglich der konkreten Nutzung der Räume werden weitere Absprachen zwischen den Altstadtfreunden und der Stadt erfolgen. Auch die Altstadtfreunde halten einen gastronomischen Bereich (sinnvollerweise angrenzend an den Pellerhof) zur Bewirtung und Versorgung bei Veranstaltungen für erforderlich. Denkbar sind hier etwa auch gemeinsame Nutzungskonzepte zur Lagerung und Nutzung von Veranstaltungsbedarf.

Nach einer ersten Einschätzung der beteiligten Dienststellen Jugendamt und Museen der Stadt Nürnberg verfügt das Pellerhaus im Grundsatz über ausreichend Flächen für die angedachten Funktionen. Grundvoraussetzung ist jedoch eine Generalsanierung und, dass die denkmalpflegerischen Auflagen eine funktionale Gestaltung und Ausstattung der Räumlichkeiten zulassen.

Die Altstadtfreunde sind bereit, das vorliegende Nutzungskonzept mitzutragen, sofern ihre oben aufgeführten Wünsche und Anregungen entsprechend Berücksichtigung finden.

Fazit

Das Referat IV präferiert eine gemeinsame Nutzung mit dem Jugendamt. Die Verbindung von Spielearchiv und Jugendhaus erscheint ideal um den Ort zu beleben. Hierbei könnten Synergie-Effekte erzielt und das Pellerhaus zu einem Haus für die Bürgerinnen und Bürger entwickelt werden. Im Rahmen der derzeitigen Planungen wurde die grundsätzliche Förderfähigkeit dieses Vorhabens geprüft. Die Förderfähigkeit eines Kinder- und Jugendhauses wurde in einem gemeinsamen Termin mit der Regierung von Mittelfranken geklärt. Das Pellerhaus liegt im Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt. Es besteht die Möglichkeit, die Maßnahme (Jugendhaus) - nach Zustimmung durch den Fördergeber - aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" finanziell zu bezuschussen. Die Förderquote beträgt in der Regel 60 % der förderfähigen Kosten (nicht der Gesamtkosten). Über die Höhe der zu erwartenden Zuschüsse kann nach Vorliegen hinreichend detaillierter Unterlagen wie z. B. Raumprogramm, (Vor-)Entwurfpläne und Kostenrahmen bzw. -schätzung in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken eine Bewertung erfolgen. Der städtische Eigenanteil muss zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Die Sanierung des Pellerhauses wurde am 01.12.2015 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Die Maßnahme wurde als Generalsanierung beschrieben. Planungsbeginn dieser Maßnahme soll im Jahr 2018 sein. Bis dahin sind die derzeitigen Planungen zu konkretisieren und weiter voran zu treiben. Im Rahmen des BIC-Verfahrens soll das Konzept des Jugendamtes und der Museen nach Beschluss des Stadtrates weiter verfolgt werden.