

## **Nägeleinsplatz mit Umfeld**

### **Entwurfsplanung zur Neugestaltung Nägeleinsplatz mit Umfeld in 3 Bauabschnitten**

#### **Entscheidungsvorlage**

#### **1. Städtebauliche Situation und Bedeutung des Nägeleinsplatzes mit Umfeld**

Der Nägeleinsplatz am Rande der westlichen historischen Altstadt liegt in sehr attraktiver Lage an der Pegnitz eingebettet in einer städtebaulich einmaligen Situation mit einer Vielzahl von Einzeldenkmälern. Die Überplanung des zweitgrößten urbanen Freiraums in der Altstadt Nürnbergs eröffnen der Nägeleinsplatz und seiner Umgebung attraktive Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung der Naherholungsflächen mit ausgezeichneten Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten unmittelbar am Wasser.

Der Entwurf zum „Nägeleinsplatz mit Umfeld“ definiert einen Lösungsvorschlag, welcher darauf abzielt, den Raum für zukünftige Nutzer im urbanen Freiraumgeflecht neu zu profilieren. Dabei geht es darum, mit einzelnen aufeinander abgestimmten Maßnahmen, sowohl punktuelle Mängel als auch Schwächen der Gesamtstruktur zu beheben. Zum einen werden räumliche Zusammenhänge der Grünflächen in der Freiraumkette „Stadtpegnitz Nordufer“ neu in die Umgebung vernetzt, zum anderen werden die Freianlagen auf zukunftsweisende urbane Strömungen und Nutzungstypologien vorbereitet. Dabei wurden die realisierbaren Wünsche und Anmerkungen aus der E-Partizipation, sowie aus der Abendveranstaltung vom 19.09.2019 geprüft, abgewogen und mehrheitlich berücksichtigt.

Die Herstellung des Freiraumkontinuums entlang des Pegnitzufers zwischen Hallerwiese und dem Augustinerhof, der mögliche direkte barrierefreie Zugang zum Wasser sowie die Neuorganisation der Flächen des ruhenden Verkehrs sind dabei die wichtigsten Merkmale einer, aus dem Bestand fortgeschriebenen, möglichen zukünftigen Erscheinung des Nägeleinsplatzes.

Im Masterplan Freiraum und Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“ ist der Nägeleinsplatz mit den angrenzenden Freiräumen unter dem Handlungsfeld „Wasser in der Stadt“ enthalten. Neben der Aufwertung der öffentlichen Grünflächen steht die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit zur Pegnitz im Vordergrund. Im Rahmen des „Bausteins Wasser zum Gesamtstädtischen Freiraumkonzept“ wurde das Ziel „Wasser in der Stadt erleben“ vertieft untersucht. Für den Zugang und die Erlebbarkeit der Pegnitz wurden Leitbilder und Handlungsfelder mit konkreten Maßnahmen in der Studie „Altstadt ans Wasser“ formuliert. Das Gebietsteam Wasser befasst sich auch mit dem Thema „erlebbares Wasser“ in der Stadt. In dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung geförderte Kooperationsprojekt „koopstadt“ wurde im Rahmen des Themas „Orte am Wasser“ der Nägeleinsplatz als ein wichtiger Entwicklungsimpuls für die Nürnberger Altstadt definiert. Hierbei soll das Flussufer der Pegnitz innerhalb der Nürnberger Altstadt attraktiver gestaltet und den Bürgerinnen und Bürgern durch Öffnungen und Wege zum Fluss eine intensive Begegnung mit dem Element Wasser ermöglicht werden. Diese Zielsetzung wurde als zentrale Handlungsempfehlung im Stadterneuerungsgebiet „Nördliche Altstadt“ aufgenommen.

#### **2. Erläuterung der Planung**

Der in den 70er Jahren im Zuge der Hochwasserfreilegung der Altstadt neu angelegte Grünzug (10.000m<sup>2</sup>) muss in vielen Bereichen dringend saniert werden.

Der Nägeleinsplatz wurde damals mit klaren gestalterischen Vorgaben der „autogerechten Stadt“ gestaltet. Die Funktionen als Durchgangsgrün und Stellplätze entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen einer modernen Stadtgesellschaft. Die Neugestaltung der Grünanlagen zielt darauf ab, die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse in der Vereinigung

von Urbanität und Natur, Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten, konsumfreien Begegnungsorten unter freiem Himmel in einem verträglichen Maße zusammenzubringen, um eine zukünftige nachhaltige Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der Nägeleinsplatz wird für alle Nutzergruppen und Generationen gleichermaßen barrierefrei als zentrale Grünfläche im Stadtquartier profiliert. Strategien zur Qualitätsaufwertung sowie zur Mehrfachnutzung von Flächen im Bestand schaffen ein generationenübergreifendes Nutzungsangebot. Im Schatten der großen Bestandsbäume ergeben sich Ruhezeiten mit Sitzmöglichkeiten am natürlich anmutenden Uferbereich. Die durchgängige Nägeleinspromenade lädt zum Flanieren ein. Bereits vorhandene Strukturen und Elemente werden durch gezielte Pflegemaßnahmen und Erneuerungen auf einen zukunftssicheren Standard gehoben. Die steinerne Pegnitzterrasse am Henkersteg stellt einen urbaneren Bezug zur Pegnitz als Stadtfluss her. Dem ökologischen Aspekt wird durch ein optimiertes Habitatangebot für Flora und Fauna und eine erhöhte Biodiversität Rechnung getragen. Weiterhin stellt das nachhaltige Management der Gehölzvegetation ein verbessertes lokales Mikroklima sicher, welches auch übergeordnet dazu beiträgt die Altstadt mit kühler und filtrierter Luft zu versorgen.

Gleichzeitig wird der Radverkehr gefördert, indem der Bestand an überdachten Fahrradabstellplätzen deutlich aufgestockt und die Radwegeverbindungen verbessert werden. Multikodierte Flächen erlauben ein Miteinander der Verkehrsteilnehmer.

## **Entwurf für 4 Bereiche am Nägeleinsplatz mit Umfeld:**

### **Bereich 1: Hallertörlein**

Die kleine Grünfläche am Hallertor ist aktuell Durchgangsraum für Passanten mit einem hohen Anteil an Radverkehr. Die bestehende, unübersichtliche Wegeführung birgt Gefahrenstellen, die entschärft werden sollen. Die vorhandenen Sitzgelegenheiten sind nicht einladend positioniert.

Die vorliegende Planung sieht eine Drehung des untersten Treppenlaufes im Abgang vom Hallertorhof vor, um den vorhandenen Gefahrenpunkt zu entschärfen. Um die Sichtbarkeit der Einfahrt in die beiden Torbögen zu verbessern wird der Weg in seiner Führung verändert. Neue Sitzgelegenheiten werden auf der ruhigen Seite vor der Bestandswand im Norden des Weges im Bereich einer neuen Grünfläche angeordnet. Der Blick Richtung Pegnitz und Gebäude wird geöffnet und störender Wildaufwuchs an Sträuchern entfernt. Durch die Maßnahmen wird der einladende Charakter des grünen Hofes verstärkt und mit vegetativen Akzenten sowie 4 Baumpflanzungen ergänzt.

Bereich 1	Bestand	Planung	Prozent/Stück
Unversiegelte Flächen:	528m <sup>2</sup>	522m <sup>2</sup>	-1%
Baumrodung			
Baum Neupflanzung			4
Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:		290.000 €	

**Bereich 2: Die Freifläche am Kettensteg** ist aktuell in großen Teilen gastronomisch genutzt oder dient als Durchgangsraum von der Stadt Richtung Steg oder zum Hallertörlein. Die Verbindung zum Nägeleinsplatz ist schlecht wahrnehmbar und durch die Treppen nicht barrierefrei. Die Pegnitz ist vom öffentlichen Raum von Norden aus nicht sichtbar und nicht zugänglich.

Durch die Entwicklung eines kleinen Platzes im Übergangsbereich zum Maxplatz entsteht ein verbindendes Gelenk, das die wichtigen Wegebeziehungen klar sichtbar macht und verknüpft. Fünf bestehende Stellplätze werden rückgebaut. Der Ersatz erfolgt über die Ausweisung von Anwohnerstellplätzen in der näheren Umgebung. Fahrradstellplätze werden weiterhin angeboten. Die Zufahrt ist künftig nur noch für Anlieferung, Unterhalt und Rettungskräfte möglich.

### Variante 2.1 Zugang zum Wasser:

Das untere, bisher nur für die gastronomische Nutzung zugängliche Plateau, wird über eine Treppe in Sichtrichtung der Weißgerbergasse erschlossen. Durch das Zurücksetzen der Treppe auf den Platz wird dieser Zugang sichtbar und der Eingriff in den Retentionsraum des Flusses reduziert. Ein Rampenweg erschließt das Uferplateau barrierefrei. Durch den geringen baulichen Eingriff vor und an der Uferwand bleibt das untere Plateau am Fluss als offener, naturnaher Bereich erhalten. Er bietet Erholungssuchenden ein Naturerlebnis in der Stadt und über flache Uferbereiche mit Findlingen und Natursteinquadern ruhige Aufenthalts- und Spielorte für Groß und Klein. Durch den minimierten Eingriff können die meisten Bestandsbäume erhalten bleiben. Ein Fluttor in Verlängerung der Bestandswand ermöglicht das Absperrern der unteren Fläche im Hochwasserfall und schützt die höher gelegenen Bereiche der Stadt. Dieses Tor kann auch für das generelle Sperren des Uferplateaus genutzt werden, z.B. von 22 Uhr bis 7 Uhr.

Bereich 2 / Variante 2.1	Bestand	Planung	Prozent/Stück
Unversiegelte Flächen:	334m <sup>2</sup>	700m <sup>2</sup>	+110%
Baumrodung			8
Baum Neupflanzung			4
Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:		950.000 €	

**Variante 2.2 kein Zugang zum Wasser:** Die untere Biergartenfläche wird abgetrennt und in eine naturnahe Zone umgestaltet. Es wird lediglich ein Zugang für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen angelegt. Ein allgemeiner Zugang unterbleibt.

Bereich 2 / Variante 2.2	Bestand	Planung	Prozent/Stück
Unversiegelte Flächen:	334m <sup>2</sup>	840m <sup>2</sup>	+151%
Baumrodung			2
Baum Neupflanzung			5
Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:		790.000 €	

### Bereich 3: Variante 3.1 Nägeleinsplatz ohne Zaunanlage mit Reduzierung des Parkplatzes

Ein Parkplatz mit 49 Stellplätzen nimmt aktuell einen großen Teil der Grünfläche ein. Ein Teil der Stellplätze inklusive Anfahrfäche werden zurückgebaut. Dies entspricht einer Fläche von ~422m<sup>2</sup>. 25 Stellplätze werden als Anwohnerstellplätze am Nägeleinsplatz erhalten. Optional könnten weitere 4 Stellplätze erhalten werden, anstelle von 28 überdachten Fahrradabstellplätzen.

Die Kompensation der Stellplatzreduzierung erfolgt für die Anwohner durch die Ausweisung von Anwohnerstellplätzen im näheren Umfeld:

- 13 Stellplätze am Geiersberg durch Umwandlung von unbewirtschafteten Stellplätzen in Anwohnerparkplätze
- 8 Stellplätze am Maxplatz durch Umwandlung von unbewirtschafteten Parkplätzen sowie
- 13 Stellplätze am Nägeleinsplatz durch Umwandlung von unbewirtschafteten Stellplätzen in Anwohnerparkplätze.

Der Rückbau der Stellplätze ermöglicht die Anlage einer Rasenfläche unter alten Bäumen,

die zum Verweilen einlädt. (siehe auch „Umstellung der Parkraumbewirtschaftung und Aufwertung von Straßen und Plätzen“, Beschluss Verkehrsausschuss 13.12.2018).

Der verbleibende und verkleinerte Parkplatz bleibt im Bestand erhalten und wird um überdachte Fahrradstellplätze ergänzt. Die Eingrünung der Stellplätze wird im Sinne der Förderung der Biodiversität mit klimaangepassten Arten angereichert.

Durch die Treppenanlagen ist der westliche Zugang zum Nägeleinsplatz nicht barrierefrei. Entlang der kompletten Wegeflächen bildet eine brüstungshohe Ufermauer aus Sandstein mit einem aufgesetzten Handlauf die Kante zum Wasser. Aktuell ist im Bereich des vorhandenen Wehres ein Neubau der Wasserkraftanlage mit einer Fischtreppe und Öffnung der Mauerbrüstung in Planung. Auch dieses Element bietet einen neuen Kontaktpunkt zum Wasser.

Die vorliegende Planung sieht vor, von der Maxbrücke bis zum Kettensteg eine durchgängige, barrierefreie Promenade zum Flanieren mit einem Angebot verschiedener Sitzmöglichkeiten zu schaffen. Im Übergang Richtung Kettensteg werden die vorhandenen Treppenanlagen abgebrochen und durch ein flachgezogenes, barrierefreies Wegestück ersetzt. Der fassadenbegleitende Weg rückt in seiner Bedeutung und Sichtbarkeit in den Hintergrund.

Durch ein Anheben der bisher geneigten Fläche werden die Nutzungsmöglichkeiten verbessert. Im Übergang zur Wohnbebauung im Norden wird ein breiter grüner Filter als Blumenwiese und aus einem Streifen freiwachsender Sträucher angelegt. Die Verwendung von blühenden und Früchte tragenden Gehölzen bietet den Parkbesuchern ein angenehmes Ambiente und dient gleichzeitig als Lebensraum für Bienen und andere Insekten sowie Vögel und Kleinsäuger. Für die angrenzende Anwohnerschaft sichert er eine ausreichende Privatsphäre gegenüber den Parknutzern. Baumneupflanzungen mit klimatisch passenden Arten ergänzen und verjüngen den Altbaumbestand. Im Bereich der neu geplanten Wasserkraftanlage und der Rasenfläche kann die bestehende Ufermauer abgesenkt werden, ohne den Hochwasserschutz zu beeinträchtigen und durch ein transparentes Geländer ersetzt werden, das einen Blick auf den Fluss und das gegenüberliegende Ufer auch im Sitzen und von der Rasenfläche aus erlaubt.

Im Übergang zum Weinstadel und dem Brückenkopf der Maxbrücke soll der gesamte Straßenraum neugestaltet werden, um die Verbindung der Freiräume entlang des Flusses zu stärken. Die Maxbrücke und das historische Gebäude des Weinstadels erfahren so eine angemessene Aufwertung ihres Umfeldes. Durch die Verbreiterung der Gehwege und die Neugestaltung der Grünfläche vor dem Gebäude entsteht ein attraktives Ensemble für die wichtige Querungsstelle im Stadtraum in West-Ost- sowie in Nord-Südrichtung.

Die Unterbringung der gewünschten Wertstoffcontainer wird künftig unterirdisch erfolgen.

<b>Bereich 3 / Variante 3.1</b>	Bestand	Planung	Prozent/Stück
Unversiegelte Flächen:	1711m <sup>2</sup>	2231m <sup>2</sup>	+30%
Baumrodung			0
Baum Neupflanzung			7
Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:		1.380.000 €	

### **Variante 3.2 Nägeleinsplatz mit Zaunanlage**

Die Umgestaltung, sowie Stellplatzreduzierung ist die gleiche wie bereits bei Variante 3.1 beschrieben. Der einzige und wesentliche Unterschied ist die Einzäunung der Grünanlage um die Zugänglichkeit während der Nachtstunden zu unterbinden.

<b>Bereich 3 / Variante 3.2</b>	Bestand	Planung	Prozent/Stück
Unversiegelte Flächen:	1711m <sup>2</sup>	2231m <sup>2</sup>	+30%
Baumrodung			0
Baum Neupflanzung			7
Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:		1.500.000€	

### Variante 3.3 Nägeleinsplatz ohne Stellplatzreduzierung

Die Umgestaltung beschränkt sich auf die Uferpromenade. Die Stellplätze werden nicht reduziert, es werden keine überdachten Fahrradabstellflächen, keine Einzäunung, weniger Baumneupflanzungen sowie keine zusätzlichen Grünflächen hergestellt. Der Nägeleinsplatz bleibt somit als Durchgangsgrün erhalten.

<b>Bereich 3 / Variante 3.3</b>	Bestand	Planung	Prozent/Stück
Unversiegelte Flächen:	1711m <sup>2</sup>	1711m <sup>2</sup>	0%
Baumrodung			0
Baum Neupflanzung			2
Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:		1.170.000€	

### Bereich 4: Weinstadel

Die Grünfläche am Weinstadel folgt keinem erkennbaren Gestaltungskonzept. Der Baumbestand ist in mäßigem Zustand, beispielsweise aufgrund von Verbiss-Schäden durch den Biber. Direkt angrenzend an den Turm befindet sich eine kleine, bewachsene Terrasse knapp über dem Fluss, die nicht zugänglich ist. Die Wegführung liegt nicht an der brüstungshohen Uferwand, sondern durch eine Gehölzfläche abgeschirmt innen.

Wie auf dem Nägeleinsplatz soll auch hier die Promenade an die Ufermauer verlegt werden. Dadurch bietet sich dem Spaziergänger ein schöner Blick auf den alten Turm und den Steg und eine direkte Verbindung zum Augustinerhof. Von Norden vom Maxplatz kommend wird – wie in der Machbarkeitsstudie angedacht – vorgeschlagen, das Garagengebäude abzubauen, durch eine Grünfläche zu ersetzen und so die Verbindung der Freiflächen zu stärken und die bisherige Rückseite des Weinstadels zu einer schmucken Vorderseite zu entwickeln.

Im Süden grenzen das Gebäude der Neuapostolische Kirche und ein Wohngebäude an die Grünfläche an. Der geplante Kirchenneubau kann im Rahmen der Umgestaltung in die baumbestandene Grünfläche integriert werden, ebenso kann der neue Eingang von Osten von der Karlstraße aus in die Gestaltung einbezogen werden. Der Übergang zum Hof des Wohngebäudes soll wie auf dem Nägeleinsplatz mit einem grünen Rahmen aus Sträuchern versehen werden, um dem Freiraum einen guten Abschluss zu geben sowie die Privatsphäre der Anwohner zu gewährleisten.

Zur Verbindung dieses Freiraumes mit den angrenzenden Bereichen wird vorgeschlagen, das gewählte Belagsmaterial der Promenade um den Weinstadel herum und über die Karlstraße hinweg bis zu den angrenzenden Flächen zu ziehen.

Die Promenade auf der oberen Ebene an der Pegnitz entlang gliedert sich in einen gepflasterten Schlechtwetterweg sowie wegbegleitende Aufweitungen und Baumscheiben aus wassergebundener Wegedecke, die sowohl Bestandsbäume integrieren als auch Aufenthaltsbereiche in Form von großzügigen Sitzmöbeln anbieten.

### Variante 4.1 Zugang zum Wasser:

Der Umbau der kleinen, Gehölz bestandenen Terrasse am Wasserturm zu großzügigen Sitzstufen im lichten Schatten eines Bestandsbaumes am Ufer, macht aus dem bisherigen Wegeknicke einen Aufenthaltsort mit Blick aufs Wasser, den Henkersteg und die gegenüberliegende Stadtkulisse. Der Bau einer Rampenanlage in den Sitzstufen ist aus Gründen der Platzknappheit nicht möglich.

<b>Bereich 4 / Variante 4.1</b>	Bestand	Planung	Prozent/Stück
Unversiegelte Flächen:	1472m <sup>2</sup>	1402m <sup>2</sup>	-5%
Baumrodung			3
Baum Neupflanzung			14

Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:		1.180.000€	
---	--	------------	--

#### **Variante 4.2 kein Zugang zum Wasser:**

In dieser Variante wird die Bestandssituation erhalten, mit der tiefer gelegenen und nicht betretbaren Grünfläche. Eine Inszenierung des Henkersteges wird somit nicht möglich.

<b>Bereich 4 / Variante 4.2</b>	Bestand	Planung	Prozent/Stück
Unversiegelte Flächen:	1472m <sup>2</sup>	1490m <sup>2</sup>	+1%
Baumrodung			0
Baum Neupflanzung			14
Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:		660.000€	

#### **Beteiligung:**

Im Februar, März, Mai und Juni 2018 fanden vier Bürgerbeteiligungstermine mit Präsentationen und Planungsworkshops zur Machbarkeitsstudie statt. Am 19.09.2019 fand eine weitere Vorstellung der Vorentwurfsplanung mit anschließender Interaktionsphase statt (siehe auch Ergebnisdokumentation vom 17.10.2019), unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Werkausschussbeschlusses vom 08. Mai 2019. Parallel hierzu wurde vom 19.09.2019 bis einschließlich 06.10.2019 eine E-Partizipation durchgeführt. Zusätzlich gab es noch einen Vorortspaziergang mit dem Bürgerverein Altstadt e.V.

Hierbei wurde nach größtmöglicher Berücksichtigung der Wünsche der Bürgerinnen und Bürger sowie den fachlichen Belangen der diversen Fachämter, die vorliegende Entwurfsplanung gefertigt (siehe Anlage mit Erläuterungen).

#### **Auswertung der ePartizipation und der Abendveranstaltung vom 19.09.2019**

Die ePartizipation „Ein neues Gesicht für den Nägeleinsplatz und sein Umfeld“ hat mit 2976 Aktionen von 2100 Besuchenden eine gute Resonanz erreicht. Während der Laufzeit von drei Wochen im Herbst 2019 wurden die vorgestellten Pläne 360 Mal kommentiert. In diesen 360 Kommentaren können mehrere Ideen, Vorschläge oder Kritiken stecken. Daher summieren sich die Nennungen oft auf mehr als 360. Die Kommentare lassen folgendes Bild pro/contra der vorgestellten Pläne erkennen:

Die überwiegende Mehrheit spricht sich für die Pläne aus. (siehe Anlage: Auswertung E-Partizipation und Abendveranstaltung vom 17.10.2019): Die Varianten 2.1, 3.1. und 4.1 wurden mehrheitlich begrüßt.

Die im vorhergehenden Beteiligungsprozess besonders kritisch gesehenen drei Kernfragen:

- Zugänglichkeit zum Wasser,
- die Zugänglichkeit der gesamten Anlage während der Abend – und Nachtstunden und
- die Regelung der Parkplatzfrage

wurden in der Bürgerbeteiligung durchgängig klar wie folgt beurteilt:

125 Interessierte wollen den Zugang zum Wasser; 28 lehnen diesen ab. Für den Wegfall von Parkplätzen votierten 78 Interessierte; 49 sprachen sich dagegen aus. Für eine höhere Parkplatzreduzierung sprachen sich 8 Interessierte aus. 61 Nennungen votieren gegen eine Einfriedung mittels Zaun; 3 Nennungen sprachen sich für eine Einfriedung aus.

**Bauabschnittübergreifend** werden die gleichen Materialien, urbane Stadtmöblierung sowie pflanzlicher Elemente verwendet.

Im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung werden bauabschnittübergreifend Leitdetails erstellt, die trotz der Realisierung in Teilbereichen die Durchgängigkeit der Planung und Realisierung gewährleisten, z.B. im Bereich der Möblierung (Bänke, Geländer), Beläge und Vegetation.

Die Bewässerung der Fläche soll über ein integriertes Bewässerungssystem erfolgen. Somit kann auch bei Hitzeperioden die Bewässerung gewährleistet werden.

### **Biodiversität und insektenfreundliche Planung**

Bei der Planung wurden verschiedene Aspekte zur Förderung von Insekten und zur Steigerung der Biodiversität berücksichtigt. Es entstehen extensive Bereiche und abwechslungsreiche Pflanzflächen mit Blühgehölzen, Ansaaten von Wiesenmischungen für Bienen und Insekten (Merianinwiese) und Anpflanzungen von pollen- und nektarspendenden Geophyten- und Stauden.

### **Tabellarischer Überblick Grünbilanz:**

<b>Grünbilanz Gesamtumgriff:</b>	Unversiegelte Fläche im Bestand	Unversiegelte Fläche Planung	Verhältnis in Prozent	Baumrodung	Baum Neupflanzung
Grünflächen Gesamtumgriff	4050m <sup>2</sup>	4855m <sup>2</sup>	+ 20%		
Baumrodung Gesamtumgriff				11	
Baum Neupflanzung Gesamtumgriff					29
<b>Grünbilanz Bereiche</b>					
1 Bereich Hallertörlein	528 m <sup>2</sup>	522 m <sup>2</sup>	-1%	0	4
2 Bereich Kettensteg					
Variante 2.1 mit Zugang zum Wasser	334m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	+ 110 %	8	4
Variante 2.2 ohne Zugang zum Wasser	334 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	+ 151 %	2	5
3 Bereich Nägeleinsplatz					
Variante 3.1 ohne Zaun	1711 m <sup>2</sup>	2231 m <sup>2</sup>	+30 %	0	7
Variante 3.2 mit Zaun	1711 m <sup>2</sup>	2231 m <sup>2</sup>	+30 %	0	7
Variante 3.3 ohne Stellplatzreduzierung	1711 m <sup>2</sup>	1711 m <sup>2</sup>	0 %		2
4 Bereich Weinstadel					
Variante 4.1 mit Zugang zum Wasser	1472 m <sup>2</sup>	1402 m <sup>2</sup>	-5 %	3	14
Variante 4.2. ohne Zugang zum Wasser	1472 m <sup>2</sup>	1490 m <sup>2</sup>	+1 %	0	14

### 3. Kosten

#### Kostenzusammenstellung:

<b>Kostenübersicht:</b>	<b>Kosten in Brutto inkl. Baunebenkosten:</b>
1 Bereich Hallertörlein	290.000 €
2 Bereich Kettensteg	
Variante 2.1 mit Zugang zum Wasser	950.000 €
Variante 2.2 ohne Zugang zum Wasser	790.000 €
3 Bereich Nägeleinsplatz	
Variante 3.1 ohne Zaun	1.380.000 €
Variante 3.2 mit Zaun	1.500.000 €
Variante 3.3 ohne Stellplatzreduzierung	1.170.000 €
4 Bereich Weinstadel	
Variante 4.1 mit Zugang zum Wasser	1.180.000 €
Variante 4.2. ohne Zugang zum Wasser	660.000 €

Die städtischen Eigenmittel werden aus dem MIP Ansatz Masterplan Freiraum bereitgestellt. Der Fördermittelgeber hat einer 60% Zuwendung aus dem Bund-Länder-Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" zur Umgestaltung des Nägeleinsplatzes mit Umfeld grundsätzlich zugestimmt, da es innerhalb des Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt gehört und zu den vier herausgearbeiteten Entwicklungsschwerpunkten zum Thema „Altstadt ans Wasser“ gehört. Zusätzlich ist er für die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt eine sehr gut erreichbare Grünfläche.

Dies ergibt ein Verhältnis von 1.786.378 € brutto städtischer Anteil (Masterplan Grün) und von 2.013.621 € brutto Städtebauförderung.

Die Folgekosten für die jährliche Pflege erhöhen sich dabei von bisherigen rd. 61.000,00 € um rd. 49.000,00 € auf rd. 110.000,00 € / Jahr im Unterhalt (exkl. Wartung automatische Bewässerungsanlage, derzeit noch nicht bezifferbar).

#### 4. Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung schlägt nach Auswertung der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Machbarkeitsstudie, der zuletzt erfolgten Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf am 19.09.2019 und der E-Partizipation, die gesamte Planung in der

- **Variante 2.1 - Zugang zum Wasser im Bereich Kettensteg** und
- **Variante 3.1 - Nägeleinsplatz ohne Zaunanlage mit Reduzierung des Parkplatzes** (mit Kompensation) sowie der
- **Variante 4.1 - Zugang zum Wasser im Bereich Weinstadel**

mit einem Kostenvolumen von 3.800.000 € brutto, darauf entfallen 3.200.000 € brutto für die Einrichtung, umzusetzen.

Dies ergäbe für die 10.000 m<sup>2</sup> große Maßnahme in drei Bauabschnitten, ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 380 € / m<sup>2</sup> brutto im historischen Altstadtbereich.

Die Realisierung des 1. Bauabschnittes (Bereich 1 Hallertörlein und Bereich 2 Kettensteg) ist ab 2021 vorgesehen. Bauabschnitt 2 (Bereich Nägeleinsplatz und Bereich 3 Weinstadel) sollen 2022-23 folgen.