Betreff:

**Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“
Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt
Aufwertung Stangengäßchen
Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 08.06.2021
Antrag der CSU Stadtratsfraktion vom 21.02.2022**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Bereits seit 2007 wird über eine Aufwertung des Stangengäßchens einschließlich Hofbereich diskutiert.

Im Jahr 2009 erteilten die Eigentümerinnen und Eigentümer dem Architekturbüro Hübsch und Ramsauer einen Planungsauftrag mit dem Ziel, die vorhandene öffentlich gewidmete Treppe zu schließen (im Sinne des Eigentümers dieses Treppenbereichs) und über eine neue Treppe im Eingangsbereich des Stangengäßchens einen direkten Zugang über den Innenhof zur Adlerstraße zu schaffen.

Diese Pläne wurden der Regierung von Mittelfranken zur Prüfung der Förderfähigkeit vorgestellt; eine Förderung von max. 50 % der förderfähigen Kosten wurde in der Vergangenheit in Aussicht gestellt. Bedingung dafür ist allerdings, dass der Innenhof im Bereich des Stangengäßchens auch baulich und gestalterisch aufgewertet werden muss. Das umfasst mehrere private Grundstücke. Eine Förderung des Projekts ist also nur möglich, wenn ein Gesamtkonzept erstellt und auch umgesetzt wird.

Das Konzept von 2009 sah drei Bauabschnitte vor, für die folgende Kosten angesetzt waren:

1. BA

Aufwertung des Passagenraumes und U-Bahn-Zubringers **400.000 €.**
Dazu war bereits eine Vereinbarung abgeschlossen worden.

2. BA

Aufwertung des östlichen Innenhofes. Umsetzung parallel zum ersten BA **190.000 €.**

3. BA

Aufwertung des westlichen Innenhofes. Wegen der größeren Anzahl der Betroffenen wurde diese Baumaßnahme abgekoppelt. **250.000 €.**

Da damals keine Einigung über die Gesamtmaßnahme erreicht werden konnte, wurde auch die Umsetzung der BA 1 und 2 nicht realisiert. Eine 2009 erteilte Baugenehmigung für die Errichtung der Treppe wurde nicht umgesetzt.

Mit den Preisentwicklungen der zwischenzeitlich vergangenen 13 Jahre ist realistischer Weise heute von den doppelten Kosten auszugehen.

Aktuelle Entwicklung

Der heutige Innenhof gehört überwiegend zu den anliegenden Liegenschaften und ist in Privatbesitz. Bei der Aufwertung des Innenhofes sind demnach die Stadt Nürnberg sowie die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer gefordert. Städtebauliche Zielvorgabe wäre, die Fußwegeverbindung und den Innenhof deutlich und nachhaltig mit verschiedenen baulichen und gestalterischen Maßnahmen aufzuwerten und auch die privaten Nutzungen im Hof neu zu definieren.

Seit 2019 steht die Verwaltung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erneut in Kontakt, um eine Lösung für den nach wie vor unbefriedigenden Zustand zu finden. Bei einem im September 2020 durchgeführten Ortstermin herrschte bei allen Beteiligten Einigkeit, dass die Missstände behoben werden sollten. Die Kosten für ein Gesamtkonzept und dessen Umsetzung wurde von den Eigentümerinnen und Eigentümer für zu hoch erachtet.

Allein die von einzelnen Eigentümern gewünschte Schließung der alten Treppe sowie die Errichtung einer neuen Treppenanlage reicht aber für eine allgemeine Aufwertung und damit eine Förderfähigkeit nicht aus. Der Vorschlag, einen Sicherheitsdienst in diesem Bereich einzusetzen wurde nicht weiterverfolgt.

Der Stadtrat hat mit dem Mobilitätsbeschluss im Januar 2021 auch die Förderung des Fußgängerverkehrs beschlossen. Für Zufußgehende sind direkte und kurze Wegeverbindungen von besonderer Bedeutung. Sie müssen aber auch attraktiv gestaltet sein, damit sie angenommen werden. Bestehende Verbindungen sollten grundsätzlich nicht ersatzlos aufgegeben werden, wenn keine attraktive Alternative in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

Die während der drei Spitzenstunden am Morgen, mittags und am Nachmittag erhobenen Stichprobenzählungen ergeben hochgerechnet auf den Tag rd. 5.000 Zufußgehende in der Passage zwischen Kaiserstraße und U-Bahnhof sowie rd. 200 Zufußgehende auf der Treppenanlage zwischen Passage und Adlerstraße (über Stangengäßchen). 200 Fußgängerinnen und Fußgänger über den Tag verteilt stellen keine besonders hohe Frequentierung dar. Mit einer ansprechenderen Gestaltung und einer Nutzung der Fläche der früheren Außengastronomie könnte aber erreicht werden, dass der verwahrloste Eindruck beseitigt wird und die Treppenanlage ohne Angstgefühle von mehr Passantinnen und Passanten genutzt wird. Sie wird aber auch nach einer Aufwertung keine besonders hohe Bedeutung erlangen, da sie nicht mit Kinderwagen, von mobilitätseingeschränkten Menschen oder ängstlichen Menschen genutzt werden kann.

Im Gemeinwohlinteresse müssten im Bereich Stangengäßchen Angsträume reduziert, die Barrierefreiheit und soziale Kontrolle erhöht sowie neue Aufenthalts- und Nutzungsräume und ein neuer attraktiver Innenhof in der Altstadt geschaffen werden. In einen notwendigen Planungsprozess wären auch Interessenverbände wie der Behindertenrat einzubinden.

Im Sinne der Eigentümerinnen und Eigentümer bietet sich dann die Möglichkeit, die unwirtliche Situation vor Ort zu beenden, die Zäune zu entfernen und mit neuen Nutzungen den Innenraum nachhaltig aufzuwerten und den Wert der Immobilien zu steigern.

Gefordert ist also das Zusammenwirken der Stadt Nürnberg mit den Eigentümerinnen und Eigentümern – sowohl bezüglich eines abgestimmten Planungskonzepts als auch bezüglich einer Ko-Finanzierung einer geförderten Umsetzung.

Dieser „Gordische Knoten“ konnte bislang leider noch nicht durchschlagen werden.

Aus liegenschaftlicher Perspektive wird die neue Treppe komplett auf städtischen Grund errichtet. Dennoch wird es einer Reihe von Dienstbarkeitsregeln bedürfen, die sich nach Art und Umfang erst im Zuge des Konsensverfahrens ableiten werden.

Fazit

Ziel ist die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für eine nachhaltige Aufwertung des Stangengäßchens mit Innenhof, das sowohl auf privaten wie auch auf städtischen Flächen umgesetzt wird.

Alternativ wäre zu prüfen, inwieweit aufgrund der geringen verkehrlichen Bedeutung und des Kostenaufwandes eine Entwidmung der Wegeverbindung und Verkauf der öffentlichen Flächen an die Anlieger zielführend sein kann.

Deshalb soll nun eine Vereinbarung mit allen Betroffenen geschlossen werden, die eine Neuplanung und Neustrukturierung der Flächen einschließlich der Vergabe eines Planungsauftrages mit konsensualen Lösungsansätzen beinhaltet. Eine Umsetzung soll dann in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Kosten des Planungsauftrages werden von den Eigentümerinnen und Eigentümer getragen. Eine Zuwendung durch die Regierung wird gegebenenfalls erneut geprüft. Die Kostenaufteilung für die Umsetzung muss zwischen den Betroffenen und der Stadt Nürnberg noch geklärt werden.

Sollte eine schnellere Umsetzung ohne Gesamtkonzept gewünscht werden, könnte die Treppenanlage entsprechend der vorhanden Planung erstellt werden. Die Finanzierung müsste – nach einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren - dann allein aus städtischen und/oder privaten Finanzmitteln erfolgen. Da hierbei keine nachhaltigen Qualitäten entstehen sind öffentliche Zuwendungen im Rahmen der Städtebauförderung nicht möglich.

Der Behindertenrat der Stadt Nürnberg ist in die Neuplanungen mit einzubeziehen.