

Weiterentwicklung der Innenstadt: Zukunft durch Multifunktionalität - Sachstand Projekte

Sachverhaltsdarstellung:

Im Rahmen des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderten Projekts „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ hat das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat eine Kartierung und Befragung der Geschäftslagen der Nürnberger Innenstadt beauftragt. Deren Ergebnisse in Verbindung mit weiteren statistischen Daten und Fakten sowie Beobachtungen bieten eine gute und valide Grundlage für eine aktuelle Situationsbeschreibung der Nürnberger Altstadt. Auf die als Anlage beigefügte Präsentation mit den Ergebnissen wird verwiesen.

Im Wesentlichen geht aus den Folien hervor:

- **Folie 2:** Die Karte mit einer Übersicht über die der Nutzungsarten jeweils im Erdgeschoß zeigt die Leitfunktion des Einzelhandels, aber auch die multifunktionale Mischung in der Altstadt. Abgesehen von der „Einkaufsgabel“ in den Bereichen Karolinenstraße, Breite Gasse, Kaiserstraße und Teilen der Königstraße dominiert in den übrigen Teilen der Altstadt eine Mischung aus verschiedensten, häufig kleinteiligen Nutzungen. An den Rändern der Altstadt finden sich vor allem kulturelle, Unterhaltungs- und Erholungsangebote. Diese Multifunktionalität macht die Altstadt attraktiv für Besucherinnen und Besucher und gleichzeitig resilient gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen und Umbrüchen bei einzelnen Nutzungen. Sie erhöht die Verweildauer in der Innenstadt und schafft eine Grundbelebung durch deren Bewohnerinnen und Bewohner.
- **Folie 3:** Auch auf Gebäudeebene zeigen sich die oben dargestellte Multifunktionalität und Nutzungsmischung.
- **Folie 4:** Auch in Nürnberg kommt dem Einzelhandel eine Leitfunktion für die Innenstadt zu. Rund ein Drittel (35 %) der Erdgeschoßlagen wird von Einzelhandelsgeschäften genutzt (ohne Berücksichtigung von Wohnnutzungen). Damit ist der Einzelhandel die im Vergleich der einzelnen Nutzungsarten am stärksten verbreitete Nutzung. Der Einzelhandelsanteil in den Erdgeschosslagen der Innenstadt ist in Nürnberg allerdings niedriger als in anderen Großstädten (München: 53 %, Dortmund: 49 %, Leipzig: 52 %). Gleichzeitig finden sich in rund zwei Drittel der Erdgeschossobjekte andere Nutzungen. Insbesondere ist hier der mit 23 % der Nutzungen hohe Anteil an gastronomischen Einrichtungen hervorzuheben. Dies bedeutet, dass die Mischung der Nutzungsarten in Nürnberg breiter ist als in anderen Großstädten.
- **Folie 5:** Der reine Versorgungseinkauf als wichtigster Besuchsgrund der Innenstadt verliert zunehmend an Bedeutung, während der sog. „Erlebniseinkauf“ zum neuen Leitmotiv für einen Innenstadtbesuch wurde. Der Innenstadtbesuch wurde von einer Notwendigkeit - der reinen Versorgung mit Waren - zu einem Element der Freizeitgestaltung. Damit traten andere Anforderungen an die Innenstädte in den Vordergrund: Aufenthaltsqualität und Erlebnis, die Möglichkeit, Neues zu entdecken, gastronomische und kulturelle Angebote.
- **Folie 6:** Die Karte zeigt die Verteilung der Gastronomie und der Nachtökonomie in der Innenstadt. Gastronomische, kulturelle, aber auch Wohnnutzungen sorgen für Aufenthalte in den Innenstädten auch in den Abendstunden und nachts.
- **Folie 7:** Die Leerstandsquote in den Erdgeschosslagen der Innenstadt lag zum Zeitpunkt der Erhebung (Sommer 2022) bei knapp 6 % und ist seitdem auf 4,5%

(November 2022) zurückgegangen. Im Großstadtvergleich ist das ein durchschnittlicher bis niedriger Wert. In der Altstadt gibt es daher keine Anzeichen für einen strukturellen Leerstand.

- **Folie 8:** Die Leerstände in der Altstadt betreffen überwiegend kleinere Ladenlokale und sind zu einem großen Teil außerhalb der definierten Einkaufslagen. Es ist keine räumliche Konzentration vor Leerständen feststellbar.
- **Folie 9:** Nürnberg hat im bundesweiten Großstadtvergleich die höchste Einkaufszentralität, d.h. die Einzelhandelsumsätze sind höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass zahlreiche Menschen aus dem Umland zum Einkaufen nach Nürnberg kommen.
- **Folie 10:** Die Passanten-Frequenz in der Karolinenstraße hat das Niveau der Zeit vor Corona wieder erreicht, ja sogar übertroffen:
 - 01.01.2022 - 07.11.2022: Karolinenstraße über 9,3 Mio. Passanten
 - bereits 7,4 % über Vor-Corona-Zeit 2019 (obwohl die ersten Monate im Jahr 2022 noch stark durch die Corona-Maßnahmen eingeschränkt waren).
- **Folie 11:** Zusammenfassung der Ergebnisse

Fazit:

Die Nürnberger Altstadt kann aufgrund der stark ausgeprägten Multifunktionalität als äußerst robust und resilient eingestuft werden. Die breite Nutzungsmischung ist eine Qualität, die dem ansässigen Einzelhandel zu Gute kommt.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz:

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Maßnahme bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.