Empfehlungen der Konzeptstudie: Nachnutzung des ehem. Kaufhof-Gebäudes unter Berücksichtigung des Gesamtareals Kaufhof-CityPoint

Mit Kaufvertrag vom 26.07.2024 hat die Stadt Nürnberg das ehemalige Kaufhof-Gebäude in der Königstraße erworben. Mit dem Erwerb hat die Stadt Nürnberg die Möglichkeit gewonnen, über die künftige Nutzung des Objekts zu entscheiden und zudem die Chance, die Qualität der Entwicklung proaktiv steuern zu können.

Zur Ausschöpfung dieser Möglichkeiten ist die Untersuchung von Nachnutzungs- und Entwicklungsperspektiven für das Gebäude unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds wichtig. Hierzu wurde die BBE mit der Erstellung einer Konzeptstudie durch die Stadtverwaltung beauftragt.

Im Rahmen der Konzeptstudie wurden die Potenziale des Areals aus verschiedenen Perspektiven (Handelsentwicklung, Stadtentwicklung, Vorschläge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, etc.) analysiert und bewertet. Im Ergebnis wurden zwei wirtschaftlich tragfähige Nutzungsszenarien entwickelt, die als „kleine Lösung“ und „große Lösung“ bezeichnet werden. Die Szenarien können wie folgt beschrieben werden:

A) große Lösung

Die große Lösung umfasst das Kaufhof-Gebäude samt Parkhaus und das Zeughaus (alle im Eigentum der Stadt Nürnberg). Hinzu kommt das benachbarte City-Point-Gebäude mit dem zugehörigen Parkhaus (beides im Eigentum der Versicherungskammer Bayern (VKB), die bereits im Dezember 2024 ihr Interesse an einer gemeinsamen Weiterentwicklung unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit öffentlich bekundet hatten).

Durch die gemeinsame Entwicklung oben genannter Gebäudeteile wären sehr großflächige, positive Effekte des Areals auf die gesamte Innenstadt möglich. Der Vorteil dieser Lösung liegt in der Möglichkeit, die Nutzungen bestmöglich auf die Gebäude zu verteilen, dadurch hohe, wirtschaftliche Synergien im Quartier zu schaffen und einen signifikanten Mehrwert für die Innenstadt und die Stadtentwicklung zu erzielen. Zudem kann so eine stärkere Frequenz und eine nachhaltigere, zukunftsfähige Nutzung des gesamten Areals erreicht werden.

Aus der Analyse und Bewertungsarbeit des beauftragten Dienstleisters geht hervor, dass insbesondere eine Nutzungskombination empfohlen wird, welche die Ansiedlung universitärer Einrichtungen, Bildungs- und Forschungseinrichtungen, Handels- und Gastronomieflächen, Büroflächen, Hotelnutzung und eines Convention Center als besonders geeignet erachtet. Die konkrete Zuordnung dieser Nutzungen zu den einzelnen Gebäudeteilen (ehem. Kaufhof, ehem. City-Point, Zeughaus) wäre im Rahmen einer vertieften Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und einer Marktsondierung detailliert zu prüfen.

B) kleine Lösung

Die kleine Lösung bezieht sich ausschließlich auf die Entwicklung des Kaufhof-Gebäudes, des zugehörigen Parkhauses und des Zeughauses. Eine eigenständige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung ist möglich. Ein Vorteil dieser Option liegt in der Flexibilität der Umsetzung auf drei städtische Gebäudeteile sowie in der Unabhängigkeit der Planungen für den Fall, dass eine Zusammenarbeit mit der VKB nicht zustande kommt.

Aus der Analyse und Bewertungsarbeit des beauftragten Dienstleisters geht hervor, dass im Rahmen der kleinen Lösung insbesondere folgende Nutzungskombinationen empfohlen werden:

Beispiel 1: Nutzungsmix aus Universität, Bildung und Forschung, Handel, Gastronomie

Beispiel 3: Nutzungsmix aus Hotel, Büro und Convention Center

Abwägung:

Die große Lösung bietet laut Ergebnissen der Studie größere städtebauliche und wirtschaftliche Potenziale und hat potenziell weitreichendere Effekte auf das gesamte Areal. Sie ermöglicht eine umfassendere Entwicklung des Gebiets und könnte einen bedeutenden Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten. Aufgrund dieser deutlich erweiterten Möglichkeiten erscheint es sinnvoll, die große Lösung als bevorzugte Variante in Betracht zu ziehen.

Die kleine Lösung bietet Vorteile hinsichtlich städtischer Eigentumsverhältnisse und Unabhängigkeit. Sie stellt eine belastbare Rückfalloption dar, sollte eine Einigung mit der Versicherungskammer Bayern nicht realisierbar sein.

Angesichts obiger Ausführungen ergeben sich folgende

<u>Empfehlungen</u>:

1. Vertiefte Prüfung der großen Lösung

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, den Empfehlungen der Konzeptstudie hinsichtlich der *großen Lösung* und deren Nutzungsverteilungen zu folgen. Dabei soll insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Lösung detailliert untersucht werden. Zudem wird weiterhin die Aufrechterhaltung der engen Abstimmung mit der Versicherungskammer Bayern empfohlen, um eine potenzielle Zusammenarbeit zu fördern und synergetische Effekte für das Gesamtareal zu realisieren.

2. Parallele vertiefte Prüfung der kleinen Lösung

Die Verwaltung empfiehlt, parallel zur Prüfung der großen Lösung auch die vom Dienstleister herausgearbeiteten Empfehlungen der *kleinen Lösung* weiter zu vertiefen (siehe oben Beispiel 1 + 3). Dies umfasst insbesondere die detaillierte Ausarbeitung und Weiterverfolgung *desjenigen Nutzungsmixes*, der die höchste wirtschaftliche Tragfähigkeit aufweist und zugleich den höchsten Mehrwert für die Innenstadt sowie die gesamte Stadtentwicklung schafft.

3. Marktsondierung

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grundlage der Empfehlungen der Konzeptstudie eine Marktsondierung sowie eine Ermittlung potenzieller Exit-Optionen durchzuführen.