

Image: BBE (16.10.2024)

BBE IPH

Wissen schafft Zukunft – Wissen schafft Werte.

Konzeptstudie

für die Nachnutzung des ehemaligen Galeria Kaufhof (GKKN) in der Königstraße 42-52 in Nürnberg unter Berücksichtigung des benachbarten City Point (CPN)

16.06.2025

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Förderung im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern

Die Stadt Nürnberg sucht eine geeignete Nutzung für die Immobilie „Kaufhof“ im Kontext mit dem „City Point“

Ausgangssituation und Zielsetzung

- Die Stadt Nürnberg hat das Objekt Königstraße 42-52 („Kaufhof“) als strategisch wichtige „**Schlüsselimmobilie**“ zur Sicherung von Einfluss und Entwicklungsmöglichkeiten erworben.
- Öffentliches Interesse und vielfältige Nutzungsideen nach Ankauf bedingen die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes. Das Nutzungskonzept muss **städtischen Zielen** entsprechen. Bei der Betrachtung ist das benachbarte City Point-Gebäude mit zu berücksichtigen.
- In der Übergangszeit soll das Objekt aktiv positiv im Bewusstsein der Nürnberger verankert werden. Die **Arbeitsgruppe „Zwischennutzung“** entwickelt und implementiert kreative Nutzungsideen für diese Phase.
- Die Projektbearbeitung erfolgt durch die Arbeitsgemeinschaft bestehend aus **BBE Handelsberatung**, **IPH Handelsimmobilien** und **Rosner Architekten** in Abstimmung mit der **Stadtverwaltung Nürnberg.**
- Ziel ist es, die **Kaufhof-Immobilie mit einem Nutzungskonzept** an einen **Investor** zu veräußern, der das Konzept **umsetzt**.

Das Nutzungskonzept basiert auf **folgenden Zielen (Z1 – Z5)*:**

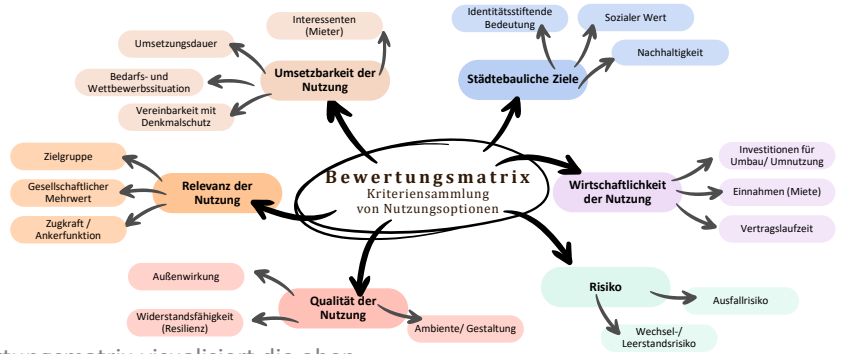
Z1 **Eigenwirtschaftliche Tragfähigkeit** (eine Subventionierung durch die Stadt Nürnberg ist ausgeschlossen)

Z2 **Hochwertigkeit der Nutzungen**, die der **Qualität** des Makro-, Meso- und Mikrostandortes entsprechen
(Makrostandort ist die Stadt Nürnberg, Mesostandort die Altstadt und Mikrostandort die Königstraße bzw. Pfannenschmiedsgasse)

Z3 **Relevanz der Nutzungen**, um einen **gesellschaftlichen Mehrwert** zu schaffen

Z4 **Umsetzbarkeit** der Nutzungen, um Leerstand zu vermeiden

Z5 Berücksichtigung **städtebaulicher Zielsetzungen**



Hinweise: * Grundsätzlich sind dies auch die städtischen Ziele für den benachbarten City Point (in Privateigentum); Bewertungsmatrix visualisiert die oben genannten Ziele und bricht sie auf weitere Unterziele herunter

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.



Systematische Analyse

- Ausgangslage und Aufarbeitung der Datengrundlage

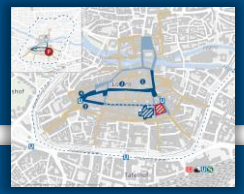
Immobilie liegt in zentraler Lage mit attraktivem Umfeld im kulturellen und wirtschaftlichen Zentrum Nordbayerns

Makro-, Meso- und Mikrostandort



Makrostandort

- Die EMN[1] ist eine von insgesamt 11 Metropolregionen in Deutschland mit über 3,7 Mio. Einwohnern
- Mit einem Bruttoinlandsprodukt von rd. 151 Mrd. Euro und rd. 2 Mio. Erwerbstätigen zählt die EMN mit etlichen Global Playern zu den wirtschaftsstärksten Räumen in Deutschland
- Die Stadt Nürnberg weist ein breites Spektrum an akademischen Einrichtungen auf. Rund 25.000 Studierende sind in Nürnberg an staatlichen oder privaten Hochschulen eingeschrieben
- Die NürnbergMesse veranstaltet jährlich etwa 120 nationale und internationale Fachmessen und Kongresse und gehört zu den 15 größten Messegesellschaften weltweit



Mesostandort

- Der Standort befindet sich aus Einzelhandelssicht an der Schnittstelle zwischen 1 A-Lage und 1 B-Lage inmitten der Innenstadt
- Die Immobilie liegt an zwei wichtigen Verbindungsachsen in der Fußgängerzone zwischen Altstadt und Hauptbahnhof (Fußgängerzone Königstraße, Pfannenschmiedsgasse)
- Die räumliche Nähe zum Bahnhof begünstigt die Erreichbarkeit von Flughafen (U-Bahn) sowie von und zu Hochschulstandorten
- In direkter Umgebung zum Projektstandort sind Kaufhäuser (Wöhrl, Karstadt, Breuninger, C&A) ansässig, die zusätzlich Frequenzen generieren



Mikrostandort

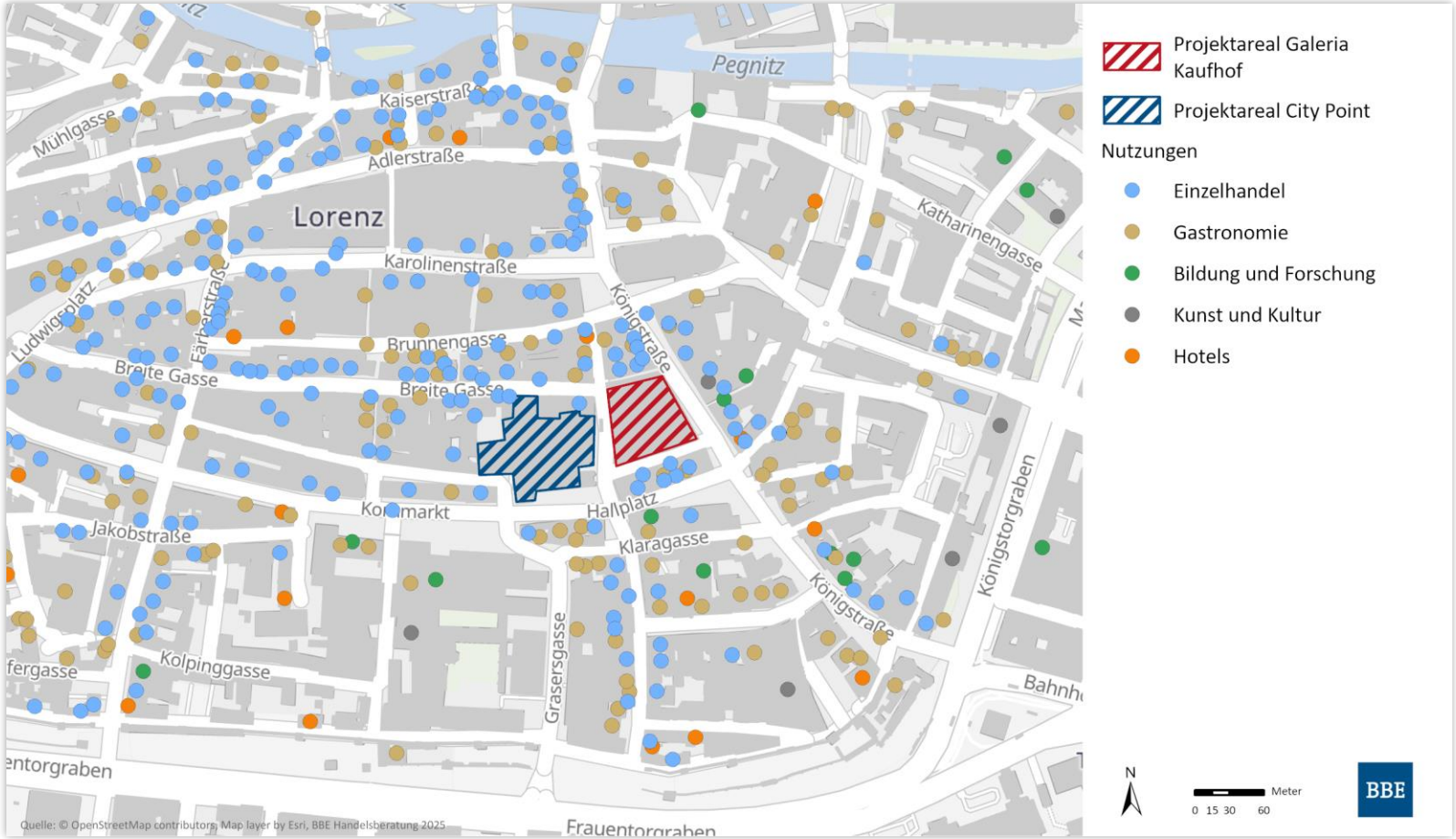
- Die Kaufhof-Immobilie befindet sich zwischen der Königstraße im Osten, An der Mauthalle im Süden, der Pfannenschmiedsgasse im Westen und dem Wollengäßchen im Norden
- Westlich der Pfannenschmiedsgasse grenzt das ehemalige Shopping Center City Point an
- Im unmittelbaren Umfeld sind zahlreiche Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ansässig, dadurch ergeben sich hohe Kopplungs- und Synergiepotenziale
- Der Standort weist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit durch die fußläufige Nähe zum Bahnhof sowie einen U-Bahn Zugang direkt vor der Immobilie und im UG des Gebäudes auf

1) Europäische Metropolregion Nürnberg

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Das Marktumfeld im Zentrum der Stadt Nürnberg zeichnet sich durch eine Bandbreite an Nutzungen aus

Marktumfeld in der Nürnberger Innenstadt



- Der Einzelhandel erstreckt sich flächendeckend über den ausgewählten Kartenausschnitt. In der Kaiserstraße ist in erster Linie hochpreisiger Einzelhandel ansässig, wohingegen in den Haupteinkaufsstraßen Karolinenstraße und Breite Gasse alle Preissegmente des Einzelhandels abgebildet werden.
- Es besteht ein breites Angebot an Gastronomie (Bars, Cafés, Restaurants und Fast Food).
- Im Zentrum Nürnbergs wird die Nutzung „Bildung und Forschung“ u.a. durch zwei Bibliotheken, Sprachschulen sowie den Fachbereich Wirtschafts- und Sozialwissenschaften der FAU in der Findelgasse angeboten.
- „Kunst und Kultur“ wird in erster Linie durch das germanische Nationalmuseum, das Neue Museum sowie das Kunsthaus im KunstKulturQuartier in der Nürnberger Innenstadt abgebildet.
- Das Hotelangebot im Zentrum bewegt sich im mittleren und höheren Preissegment (u.a. das Paul, Hotel Avenue, Melter Hotel, IBIS).

Die ausgewählten Kategorien wurden erst im Nachgang der Analyse identifiziert, jedoch beim Marktumfeld als Grundlage herangezogen

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Insgesamt lassen sich durch die Standortlage und der Großflächigkeit der Immobilie neue Chancen für die Stadt Nürnberg ableiten

SWOT-Analyse

Stärken

- Nürnberg als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum Nordbayerns mit positiven Rahmendaten (z.B. Bevölkerungsentwicklung, Pendlersaldo, Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffer)
- Ikonische Immobilie in zentraler Innenstadtlage
- Unmittelbares Umfeld geprägt durch ein breites Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Hohe Lagequalität, Frequenzen, Flächengröße und Sichtbarkeit

Chancen

- Stärkung der Stadt und der ganzen Metropolregion durch Ansiedlung hochzentraler Funktionen
- Belebung der Innenstadt sowie der (Wege-)Verbindung Hauptbahnhof-Lorenzkirche
- Aufwertung der großflächigen Leerstandsimmobilie(n) und Frequenzerhöhung im unmittelbaren Umfeld
- Option „Mixed Use“ erlaubt es, mehrere Bedarfe zu decken

SWOT

Schwächen

- Ältere Gebäudesubstanz bei beiden Gebäuden
- Notwendiger Investitionsbedarf (Instandhaltungsstau) im Kaufhof
- Denkmalschutz auf Gebäudeteilen des Kaufhofs
- City Point schwer im Bestand nachnutzbar wegen Flächenkonfiguration und hohem Investitionsbedarf

Risiken

- Hohe Bau- und Sanierungskosten
- Hohe Anforderungen an den Nutzungsmix für Wirtschaftlichkeit
- Wettbewerbsdruck durch Konkurrenz im Umfeld
- Veränderungen der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen (z. B. Kundennachfrage)

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

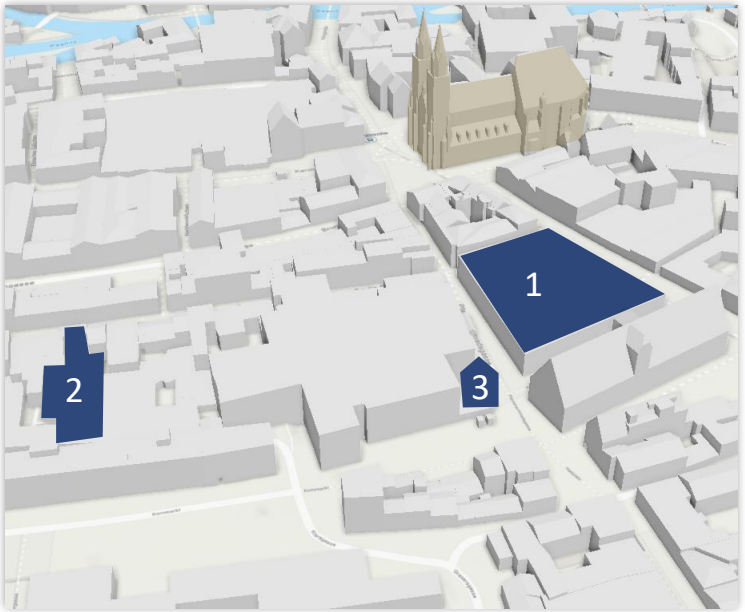
Im Rahmen der Konzeptstudie wurde eine kleine Lösung (Kaufhof) sowie eine große Lösung (Kaufhof und City Point) erarbeitet

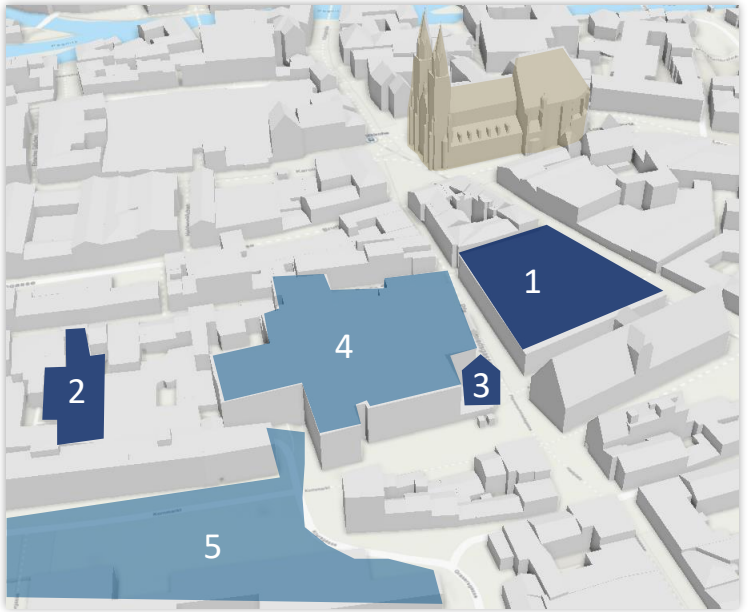
Virtuelle Gegenüberstellung der kleinen und großen Lösung

Merkmal	Kleine Lösung	Große Lösung
Grundstücksgröße	Ca. 3.900 m²	Ca. 10.600 m²
BGF	Ca. 23.000 m²	Ca. 50.000 m²
Nutzfläche	Ca. 18.000 m²	Ca. 42.000 m²
Effekt auf die Umgebung	Mittel	Sehr hoch

Legende

1. Kaufhof-Warenhaus Stadt Nürnberg
2. Kaufhof-Parkhaus Stadt Nürnberg
3. Zeughaus Stadt Nürnberg
4. City Point Versicherungskammer Bayern
5. City Point Parkhaus Erbbaurecht Stadt Nürnberg





© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Neben einer Standort- und Objektanalyse wurden Gespräche mit Projektinteressierten und Bürgern geführt

Methodisches Vorgehen der Konzeptstudie (I)

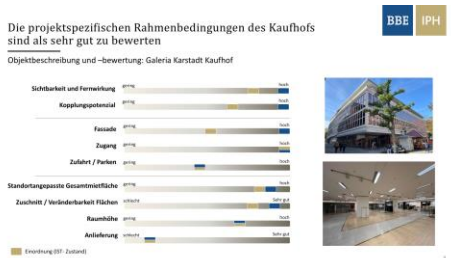
1. Standortanalyse



Analyse und Bewertung des Standorts Nürnberg anhand von Strukturdaten

- Makro-, Meso- und Mikrostandort

2. Objektanalyse



Objektbeschreibung und –bewertung des Galeria Karstadt Kaufhof und City Points

- Außenbetrachtung
- Innenbetrachtung

3. Dialog: Nutzer-Gespräche



Austausch über potenzielle Nutzungen und Bedarfe

- FAU und FAU Academy
- IHK Nürnberg
- Nürnberg Messe
- OHM Professional School
- Geschäftsbereich Kultur Stadt Nürnberg
- Versicherungskammer Bayern
- Weitere ergänzende, informelle Gespräche (u.a. HWK Bayern)

4. Dialog: Bürgerbeteiligung



Austausch und Sammlung möglicher Nutzungen mit verschiedenen Bürgerbeteiligungsformaten

- öffentliche Bürgerbeteiligung im Kaufhof Gebäude in Nürnberg
- Durchführung: 24.01.2025, 15:00 – 18:00 Uhr
- Einbringung weiterer Ideen der Öffentlichkeit zum Kaufhof über eingerichtete E-Mail-Adresse
- Dialog mit Bürgerverein Altstadt

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

In den nachfolgenden Schritten wurden die gesammelten Nutzungsideen strukturiert und bewertet

Methodisches Vorgehen der Konzeptstudie (II)

5. Schritt

Bildung von Kategorien mgl. Nutzungen

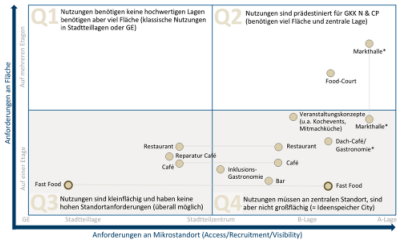
1. Einzelhandel
2. Gastronomie
3. Kongress und Tagung
4. Bildung und Forschung
5. Kunst und Kultur
6. Stadtgesellschaft und Soziales
7. Markt der Ideen*

Einordnung der Ergebnisse in 7 Kategorien

- Inhaltliche Ergänzungen von BBE und IPH

6. Schritt

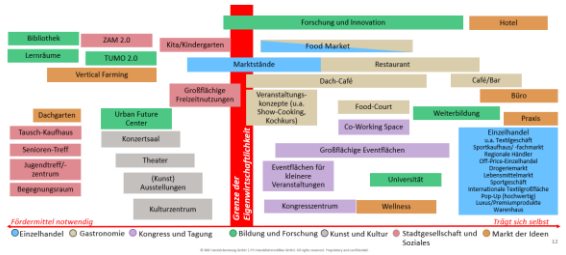
Beispiel einer Vierfeldertafel



Verortung der gesammelten Nutzungen in einer Vierfeldertafel

- Für jede der 7 Kategorien wird eine Vierfeldertafel erstellt
- Anforderungen an den Mikrostandort (X-Achse): Qualität vom Gewerbegebiet bis A-Lage in der Innenstadt
- Anforderungen der Nutzung an die Fläche (Y-Achse): eine Etage bis mehrere Etagen
- Zuordnung in Quadranten Q1-Q4 prüft, ob Nutzung für Kaufhof geeignet

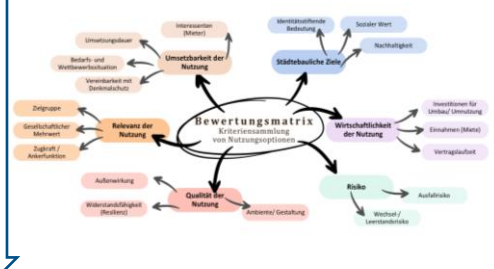
7. & 8. Schritt



Kuration der standort-adäquaten Nutzungen aus Q2/Q4 und Bewertung der (Eigen-)Wirtschaftlichkeit

- Farbliche Zuordnung der Nutzungsgruppen anhand der 7 Kategorien
- Einordnung der Nutzungen erfolgt anhand eines Wirtschaftlichkeits-strahls
- Zuordnung rechts des roten Balkens weist auf eine Eigenwirtschaftlichkeit hin (Einsatz städtischer Mittel ist hierbei ausgeschlossen)

9. Schritt



Bewertung möglicher Nutzungen anhand einer Matrix

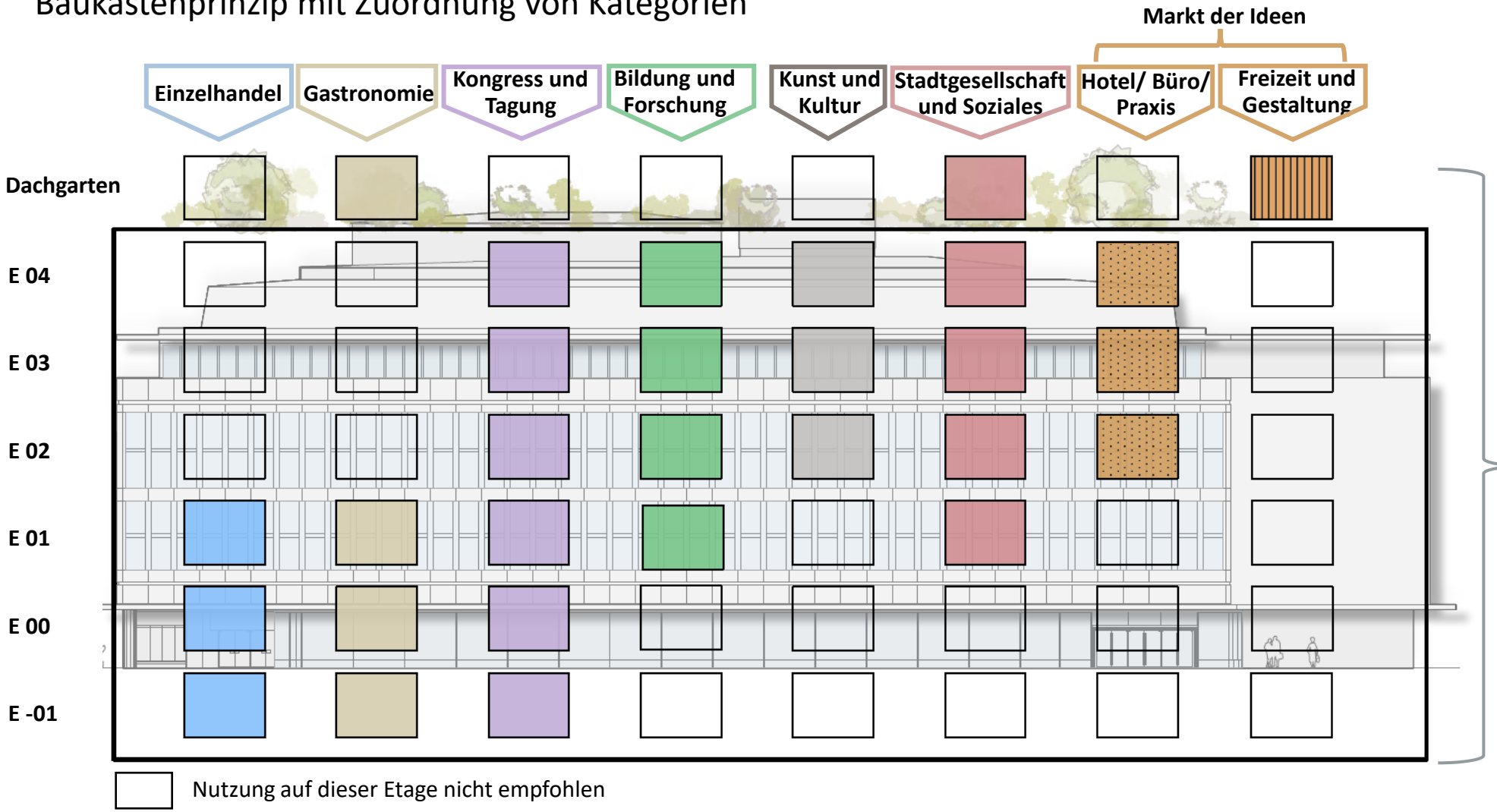
- Eigenwirtschaftliche Nutzungen aus Schritt 7 und 8 werden anhand einer Matrix bewertet
- Bewertungskriterien der Matrix: Relevanz, Qualität, Risiko, Städtebauliche Ziele, Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit

*Sammlung von weiteren Nutzungsideen, die nicht in Kategorie 1-6 fallen

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Für die Darstellung verschiedener Nutzungsoptionen der Immobilie wurde ein Baukasten-Modell entworfen

Baukastenprinzip mit Zuordnung von Kategorien



Der Baukasten zeigt, welche Nutzungsoptionen marktseitig für welche Etagen in Frage kommen.

Die dargestellten Nutzungen müssen nicht eine gesamte Etage einnehmen, sondern können kombiniert werden.

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Insgesamt wurden 43 standortadäquate Nutzungen 7 Kategorien zugeordnet

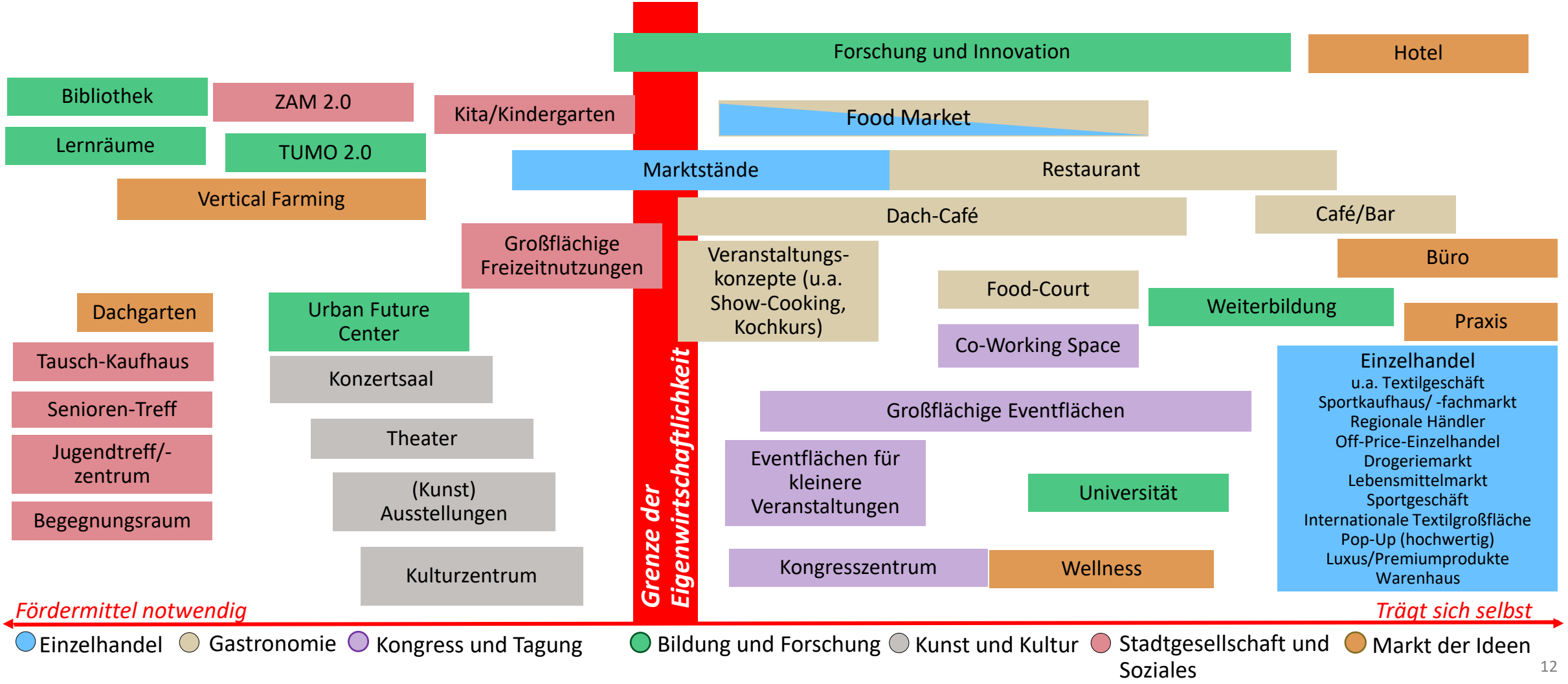
Standortadäquate Nutzungen

Einzelhandel	Gastronomie	Kongress und Tagung	Bildung und Forschung	Kunst und Kultur	Stadtgesellschaft und Soziales	Markt der Ideen
Textilgeschäft	Food Market	Kongresszentrum	Bibliothek	Konzertsaal	Großflächige Freizeitnutzungen	Hotel
Sportkaufhaus/ -fachmarkt	Veranstaltungs-konzepte	Großflächige Eventflächen	Universität	Theater	Tausch-Kaufhaus	Vertical Farming
Regionale Händler	Dach-Café	Co-Working Space	Weiterbildung	Kulturzentrum	Kita/ Kindergarten	Dachgarten
Off-Price Einzelhandel	Restaurant	Eventflächen für kleinere Veranstaltungen	Urban Future Center	(Kunst) Ausstellungen	ZAM 2.0	Büro
Drogeriemarkt	Café/Bar		Forschung und Innovation		Jugendtreff/-zentrum	Praxis
Lebensmittelmarkt	Food-Court		TUMO 2.0		Senioren-Treff	Wellness
Sportgeschäft			Lernräume		Begegnungsraum	
Internationale Textilgroßfläche						
Pop-Up (hochwertig)						
Luxus- und Premiumprodukte						
Warenhaus						
Marktstände						

» **Die Nutzungen, welche die Standortqualität einer innerstädtischen A- oder B-Lage benötigen (standortadäquate Nutzungen) wurden sieben Kategorien zugeordnet.**

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Die standortadäquaten Nutzungen werden nach potenzieller Eigenwirtschaftlichkeit (= ohne Fördermittel) eingeordnet



© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Beispiele

- basierend auf der vorangegangenen Analyse

Drei Beispiele für die kleine Lösung

Beispiel 1



Nutzungsmix

Dachgarten
4. OG: Bildung und Forschung
3. OG: Bildung und Forschung
2. OG: Bildung und Forschung
1. OG: Handel
EG: Handel, Gastronomie
1. UG: Handel, Technik

Denkmal: Erhalt zu prüfen, Abbruch und Aufstockung 4. Stock, Denkmalschutzauflagen erschweren Nachnutzung

Wirtschaftlichkeit: möglich

Beispiel 2



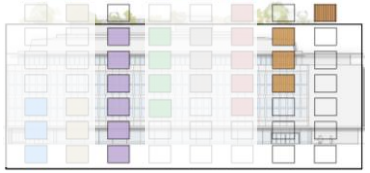
Nutzungsmix

Dachgarten
4. OG: Hotel/Büro/Praxis
3. OG: Hotel/Büro/Praxis
2. OG: Hotel/Büro/Praxis
1. OG: Handel
EG: Handel, Gastronomie
1. UG: Handel, Technik

Denkmal: Erhalt zu prüfen, Abbruch und Aufstockung 4. Stock, Denkmalschutzauflagen erschweren Nachnutzung

Wirtschaftlichkeit: möglich

Beispiel 3



Nutzungsmix

Dachgarten
4. OG: Hotel/Büro
3. OG: Hotel/Büro
2. OG: Kongress und Tagung
1. OG: Kongress und Tagung
EG: Kongress und Tagung
1. UG: Technik

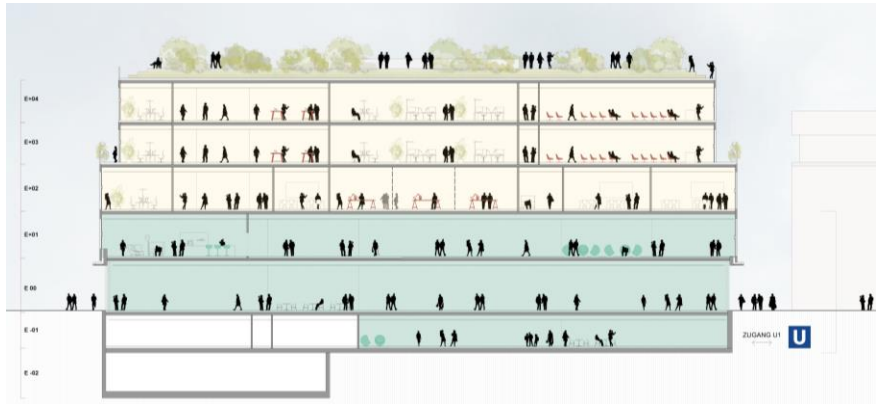
Denkmal: Erhalt zu prüfen, Abbruch und Aufstockung 4. Stock, Denkmalschutzauflagen erschweren Nachnutzung

Wirtschaftlichkeit: möglich

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Kleine Lösung: Immobilie mit Schwerpunkt Bildung und Forschung erfüllt ihre Funktion als Treffpunkt und Wissensaustausch

Beispiel 1



Auswirkungen auf

- **Frequenz:** Nutzungsmix generiert hohe Frequenz und spricht ein vielfältiges Publikum an
- **Image:** Bildung und Forschung in Innenstadtlage ist ein **Alleinstellungsmerkmal** und fördert die Bekanntheit der Stadt Nürnberg
- **Umfeld:** Umliegende Nutzungen profitieren von Nutzungsmix, potenzielle Etablierung eines Bildungs- und Forschungsclusters



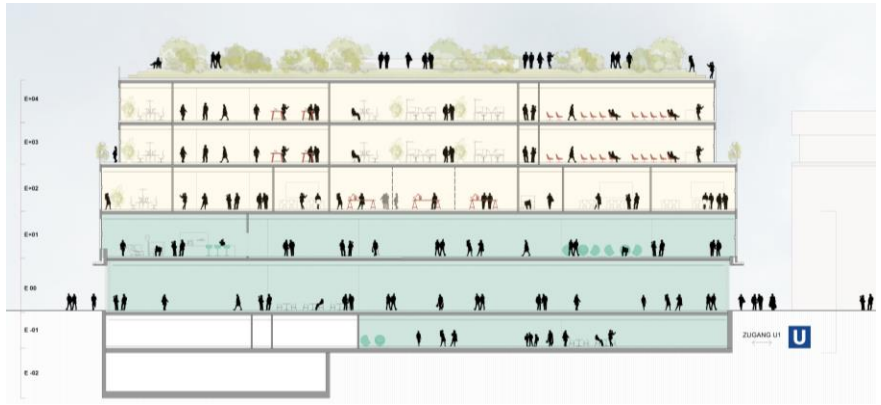
- Einrichtungen von Forschung und Innovation ermöglichen die Aus- und Fortbildung unterschiedlicher Zielgruppen und können von verschiedenen Partnern gemeinsam genutzt und betrieben werden (Hochschulen, IHK, HWK…)
- Eine ansprechbare Zielgruppe sind Studierende internationaler Studiengänge, die wiederum ein bedeutender Wirtschaftsfaktor sind
- Die Kombination aus Handel und Gastronomie fungieren als soziale Treffpunkte und fördern die Aufenthaltsqualität
- Als mögliche Mieter der Einrichtungen bieten sich Gastronomen, Händler und Hochschulen an z.B. IHK, FAU, UTN oder OHM

» **Steigendes Interesse an Wissenschaft, Weiterbildung und Forschung spiegelt die hohe Relevanz für die Stadt Nürnberg wider.**

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Kleine Lösung: ein Mix aus Hotel, Büro, Praxen, Handel und Gastronomie belebt die Innenstadt und schafft wirtschaftliche Synergien

Beispiel 2





- Eine Mischung aus Hotel /Büro/Praxen sowie Handel bringt Synergieeffekte hervor
- Ausgezeichnete Infrastruktur: kurze Wege durch zentral sehr gut erreichbare Innenstadtlage
- Hotellerie als bedeutender Wirtschaftstreiber, welche sowohl lokale als auch internationale Besucher anwirbt
- Potenzielle Mieter sind die IHK sowie (Arzt)Praxen

Auswirkungen auf

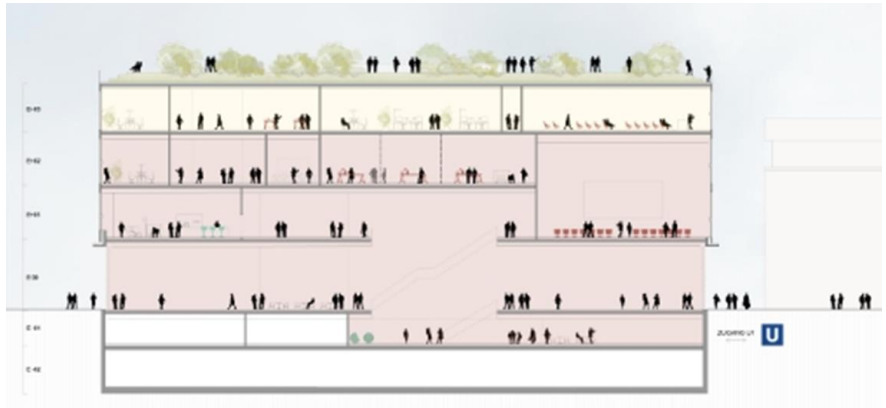
- **Frequenz:** Nutzungsmix generiert hohe Frequenz und spricht ein vielfältiges Publikum an
- **Image:** Stärkung der Stadt Nürnberg als multifunktionales Zentrum
- **Umfeld:** Umliegende Nutzungen profitieren von Nutzungsmix

» **Hotel, Büros und Praxen vereinen lokale und internationale Nachfrage und sichern wirtschaftliche Auslastung am Standort.**

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Kleine Lösung: Kongress- und Tagungsnutzungen fungieren als attraktiver Frequenzbringer auf nationaler und internationaler Ebene

Beispiel 3





Auswirkungen auf

- **Frequenz:** Veranstaltungsformate generieren eine hohe Frequenz und sprechen ein vielfältiges Publikum an
- **Image:** Kongress- und Tagungsräume am Standort Innenstadt ist ein **Alleinstellungsmerkmal** und fördert die Bekanntheit der Stadt Nürnberg
- **Umfeld:** Umliegende Nutzungen profitieren von hohen Besucherzahlen

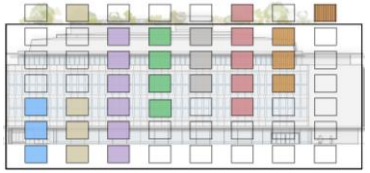
- Kongress- und Tagungsräume in einer städtebaulich attraktiven Altstadt treffen auf eine hohe nationale und internationale Nachfrage
- So kommt kaufkräftiges Publikum zusätzlich in die Innenstadt – Handel, Gastronomie und Hotellerie profitieren
- Die Räumlichkeiten sind auch für lokale Bedürfnisse flexibel nutzbar
- Optimale Anbindung an Hauptbahnhof und Flughafen stärkt diese Nutzungsoption enorm
- Kombination mit Hotel/ Büro fördert Synergien
- Mögliche Mieter: Messe, IHK

» **Durch den Ausbau der Kongress- und Tagungsräumlichkeiten wird die Positionierung der Stadt sowohl auf nationaler als auch internationaler Ebene gestärkt.**

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Große Lösung: Beste Option für Quartiersentwicklung

Kaufhof



City Point



Nutzungsmix

- Dachgarten
- Bildung und Forschung
- Handel
- Gastronomie
- Hotel
- Büro
- Praxis
- Kongress und Tagung
- Technik

Denkmal

Kaufhof: Erhalt zu prüfen, Abbruch und Aufstockung 4. Stock, Denkmalschutzauflagen erschweren Nachnutzung
City Point: Abbruch und Neubau

Wirtschaftlichkeit

möglich, positiver Einfluss auf Stadtentwicklung

Anmerkungen zur großen Lösung

- Die große Lösung beinhaltet die Umnutzung des Kaufhofs zusammen mit der Umnutzung bzw. des Neubaus des City Points
- Die große Lösung bietet Möglichkeiten, auch weniger rentierliche Nutzungen denkbar machen zu lassen
- Dadurch wird ein breiter Nutzungsmix ermöglicht, der alle Gesellschaftsschichten anspricht und positiv zur Stadtentwicklung beiträgt

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Empfehlung für weiteres Vorgehen

BBE und IPH sprechen folgende Empfehlungen aus:

Aus der Analyse heraus empfehlen wir die Weiterverfolgung der großen Lösung.

Falls nur die kleine Lösung in Betracht gezogen wird, empfehlen wir, die Beispiele 1 und 3 mit Alleinstellungsmerkmalen herausarbeiten zu lassen. Diese Beispiele bringen einen besonderen Mehrwert für Stadt und Innenstadt.

© BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.



BBE IPH

Wissen schafft Zukunft – Wissen schafft Werte.

BBE Handelsberatung GmbH | IPH Handelsimmobilien GmbH

Brienner Straße 45
80333 München

www.bbe.de | www.iph-gruppe.de

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Förderung im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern