Beilage

Betreff:

Stadterneuerungsgebiet Altstadt Mitte
Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und Entwurf der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Mitte“ gem. § 142 BauGB

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
In der Sitzung vom 19.06.2024 hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für ein Stadterneuerungsgebiet in der Nürnberger Innenstadt – Altstadt Mitte – beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14 vom 03.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich wurden die vorbereitenden Untersuchungen unter Federführung des Stadtplanungsamtes in referatsübergreifender, interdisziplinärer Zusammenarbeit und in enger Abstimmung mit der ansässigen Bevölkerung durchgeführt. Ziele der vorbereitenden Untersuchungen sind das Aufzeigen von städtebaulichen Missständen, Defiziten, Entwicklungspotentialen und Chancen sowie die Formulierung von zukunftsfähigen Entwicklungszielen und konkreten Maßnahmenvorschlägen. Das nun vorliegende Ergebnis ist in Form des beiliegenden Endberichts dokumentiert.

Ergebnisbericht
Im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen werden auf Grundlage der ermittelten strukturellen, sozialen und städtebaulichen Verhältnisse die im Untersuchungsgebiet festgestellten Defizite und Bedarfe dargelegt und entsprechende Entwicklungspotentiale für die themenbezogenen Handlungsfelder aufgezeigt. Die formulierten Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen, die in der festgelegten Gebietslaufzeit vor dem Hintergrund des finanziellen und personellen Rahmens umgesetzt werden sollen, bilden die Basis für eine perspektivische Entwicklung und dienen der städtebaulichen Verbesserung. Neben der Koordination des Verwaltungshandelns dient der Bericht auch der Information des Stadtrates, der Fördermittelgeber und nicht zuletzt der Eigentümerinnen und Eigentümer, Bewohnerinnen und Bewohner sowie Investorinnen und Investoren. Die Erstellung des Ergebnisberichtes erfolgte unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie unter intensiver Einbindung der lokalen Bevölkerung, wozu unterschiedliche digitale und analoge Formate mit niederschwelligem Charakter genutzt wurden. Auf der bestehenden, um das Gebiet Altstadt Mitte erweiterten Homepage www.altstadt.nuernberg.de stehen Informationen zum Stadterneuerungsprozess für Interessierte bereit. Die umfassenden und abschließenden Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind in der beiliegenden Broschüre ausführlich dokumentiert.

Notwendigkeit der Sanierung
Die vorbereitenden Untersuchungen haben bestätigt, dass im Gebiet vielschichtige strukturelle, städtebauliche und soziale Herausforderungen, Problemlagen und Bedarfe vorhanden sind. Daneben verdeutlichen die Untersuchungen, dass umfangreiche Maßnahmen zur Behebung der Mängel und zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Gebietes erforderlich sind. Die im Rahmen der unterschiedlichen Handlungsfelder ermittelten Missstände und Bedarfe rechtfertigen die Festsetzung als Sanierungsgebiet.

Verfahrenswahl
Für das Gebiet liegen die notwendigen Voraussetzungen vor, die Sanierung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen, da die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist, die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung, wie sie in den vorbereitenden Untersuchungen entwickelt wurden, erreicht werden können.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes
Die Nürnberger Altstadt liegt mit den beiden bestehenden Stadterneuerungsgebieten „Altstadt-Süd“ sowie „Nördliche Altstadt“ bereits seit langem im Fokus der Stadtentwicklungsplanung. Der Bereich zwischen den beiden Gebieten war bisher von der Stadterneuerung ausgenommen, da keine massiven Missstände vorlagen.
Mittlerweile steht die Nürnberger Innenstadt jedoch vor großen Herausforderungen, wie dem Strukturwandel im Einzelhandel und den daraus resultierenden Leerständen, der Notwendigkeit einer Aufwertung der Fußgängerzone, der unumgänglichen Anpassung des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels sowie der erforderlichen Transformation zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für alle Zielgruppen.
Für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Investitionsprogramm bzw. Rahmenplan und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Funktionsdefizite ist eine förmliche Festlegung des im beiliegenden Plan eingetragenen Abgrenzungsvorschlags als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch sinnvoll.

Personalaufwand
Das Sanierungsgebiet kann nach aktuellem Stand bei Stpl mit bestehendem Personal bearbeitet werden.

Zur Sicherstellung einer zügigen Durchführung im Sinne des § 136 BauGB können sich im Verlauf des Stadterneuerungsprozesses bei den Bedarfsträgern, den Planungs- und Baudienststellen sowie im Unterhalt zusätzliche Personalbedarfe ergeben. Diese werden zu gegebener Zeit von den jeweils betroffenen Geschäftsbereichen gesondert thematisiert.

Zeitliche Umsetzung
Das Sanierungsgebiet soll im Sinne des § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von 15 Jahren abgeschlossen werden; die Frist endet am 31. Dezember 2041.

Kosten und Finanzierung
Für die Finanzierung des Stadterneuerungsprozesses Altstadt Mitte ist die Förderung im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ vorgesehen. Die Programmaufnahme wurde seitens der Regierung von Mittelfranken am 09.07.2024 bestätigt. Die Förderquote beträgt i.d.R. ca. 60% der förderfähigen Kosten, der städtische Eigenanteil liegt bei ca. 40% der förderfähigen Kosten. Hinzukommende nicht förderfähige Anteile der Gesamtkosten müssen zusätzlich von der Stadt finanziert werden, ggf. mit Unterstützung anderer Zuwendungsgeber.
Die finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahme soll durch die Mittelbereitstellung im Mittelfristigen Investitionsplan (MIP) der Stadt Nürnberg erfolgen; bisher sind hierfür 1 Mio. Euro unter der MIP-Ansatznummer 1321 eingestellt. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen ist derzeit mit Gesamtkosten in Höhe von 3,645 Mio. Euro (3.645 TEUR) zu rechnen, die über den MIP-Ansatz 1321 finanziert werden sollen. Daher soll der MIP-Ansatz Nr. 1321 von derzeit 1 Mio. Euro um 2,645 Mio. Euro auf insgesamt 3,645 Mio. Euro erhöht werden. Die Zusammensetzung der Kosten wird nachfolgend aufgeschlüsselt.

1. Aus dem MIP-Ansatz 1321 sollen folgende Maßnahmen, die zu Vorbereitung, des Stadterneuerungsprozesses erforderlich sind, finanziert werden

Projekt	**Gesamtkosten geschätzt (TEUR)**
Vorbereitende Untersuchungen	70
INSEK Altstadt - Fortschreibung	50
Fortschreibung der VU (alle 5 Jahre)	100
Summe	220

2. Während der Gebietslaufzeit von 15 Jahren sollen folgende Maßnahmen durchgehend umgesetzt und aus dem MIP-Ansatz 1321 finanziert werden

Projekt	**Kosten pro Jahr geschätzt (TEUR)**	**Gesamtkosten geschätzt (TEUR)**
„Mehr Grün für Nürnberg“ Kommunales Förderprogramm	50	750
„Fassade und EG-Zone“ Kommunales Förderprogramm	50	750
Quartiersmanagement	60	900
Verfügungsfonds	25	375
Öffentlichkeitsarbeit	10	150
Summe	195	2.925

3. Für die Umsetzung kleinerer investiver und konsumtiver Maßnahmen bzw. für die Mitfinanzierung weiterer investiver Maßnahmen, die anderen MIP-Ansätzen zugeordnet sind, sind in den Jahren 2027 bis einschließlich 2031 zusätzlich insgesamt 500 TEUR (100 TEUR/Jahr) im MIP-Ansatz 1321 vorgesehen.

Der zu erwartende Mittelabfluss (in TEUR) für Projekte, die über den MIP-Ansatz 1321 finanziert werden sollen, stellt sich demnach wie folgt dar:

Haushaltsreste aus 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.	**gesamt**
150	200	130	350	300	300	2.215	**3.645**

Die weiteren Maßnahmen, deren Umsetzung im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen empfohlen wird (siehe Investitionsprogramm und Projektsteckbriefe), sollen über die gängigen Finanzierungsmöglichkeiten der jeweiligen Bedarfsträger der Stadt Nürnberg erfolgen, z.B. durch Aufnahme in entsprechende MIP-Ansätze, BIC-Verfahren, etc.

Fazit

Die Stadterneuerung verfolgt das Ziel, durch die Aufwertung des Sanierungsgebiets Altstadt Mitte einen städtebaulichen Mehrwert zu schaffen und die hierfür notwendigen Maßnahmen zügig umzusetzen.

Das INSEK Altstadt Nürnberg und die darauf aufbauenden vorbereitenden Untersuchungen liefern eine passgenaue Grundlage für die integrierte Umsetzung, indem sie konkrete Ziele der Sanierung und ein darauf basierendes Handlungs- und Investitionsprogramm vorgeben. Dieses Handlungsprogramm dient als verbindliche Arbeitsgrundlage, um die einzelnen Projekte koordiniert und effizient umzusetzen.

Für eine erfolgreiche Realisierung wird der Auftrag erteilt, die anvisierten Projekte zeitlich zu priorisieren und die dafür benötigten finanziellen und personellen Mittel bei den entsprechenden Dienststellen bereitzustellen. Eine regelmäßige Evaluation sowie die Fortschreibung der Sanierungsziele sollen die Anpassungsfähigkeit und das zielgerichtete Engagement der Beteiligten sichern.

Insgesamt bilden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit der darin enthaltenen Bestandsanalyse, der Definition von Sanierungszielen und der Ableitung des Investitionsprogrammes die umfassende Basis für eine nachhaltige Stadterneuerung in Nürnbergs Altstadt Mitte.