Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

Stadterneuerung

Altstadt Mitte

Vorbereitende Untersuchungen



Impressum

AUFTRAGGEBERIN
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg
www.stadtplanung.nuernberg.de

Koordination
Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Stadterneuerung

Projektbearbeitung
Martin Hofmann
Sabine Fellmann

Weitere Fachämter – Beteiligungen
Amt für Kultur und Freizeit, Amt für Stadtforschung und Statistik, Bürgermeisteramt, Jugendamt, Liegenschaftsamt, Referat für Jugend, Familie und Soziales, Referat für Schule und Sport, Seniorenamt, Sozialamt, Sportservice, Stab Innenstadt, Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stadtentwässerung und Umweltanalytik, Wirtschaftsförderung Nürnberg

AUFTRAGNEHMERIN
Yellow Z
Abel Bormann Koch Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Choriner Straße 55, 10435 Berlin

Konzepterstellung und Projektbearbeitung
Mario Abel
Anne Schönfeld
Giulia Desideri

Titelbild
Hajo Dietz

Sofern im Text nicht anders kenntlich gemacht beziehen sich die Angaben auf von der Stadtverwaltung Nürnberg zur Erarbeitung der VU Altstadt Mitte zur Verfügung gestellte Daten. Alle Fotos sind, sofern nicht anders gekennzeichnet, von Yellow Z. Alle Karten sind auf Grundlage der Geodaten der Stadt Nürnberg durch Yellow Z erstellt worden. Alle Grafiken sind, sofern nicht anders gekennzeichnet, von Yellow Z erstellt worden.

Berlin, März 2026

gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Stadterneuerung

Altstadt Mitte

Vorbereitende Untersuchungen

Vorwort



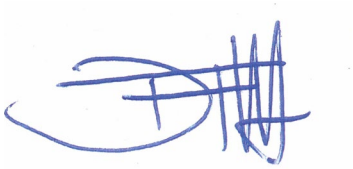
Liebe Leserinnen und Leser,

unsere Innenstädte verändern sich spürbar. Der Strukturwandel im Handel, neue Arbeits- und Lebensformen und die Folgen des Klimawandels stellen uns vor Herausforderungen, eröffnen aber zugleich neue Spielräume. Es geht heute mehr denn je darum, die Altstadt als lebendigen Ort zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Begegnen weiterzuentwickeln – klimaangepasst, vielfältig und resilient. Mehr Grün, angenehmere Aufenthaltsräume, kurze Wege und eine gute Mischung der Nutzungen sind dabei zentrale Bausteine.

Der Leerstand des ehemaligen Kaufhofs in der Königstraße steht sinnbildlich für diesen Wandel. Angesichts der Vielfalt an vergangenen und laufenden Zwischennutzungen wird sichtbar, wie viel Energie, Kreativität und Experimentierfreude in unserer Stadtgesellschaft steckt. Diese Impulse wollen wir aufnehmen und gemeinsam mit Gewerbetreibenden, Kulturschaffenden und der Bürgerschaft in tragfähige Perspektiven übersetzen.

Mit dem Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Altstadt Mitte liegt nun die Grundlage für die nächsten Schritte in einem zentralen Bereich unserer Stadt vor. Aufbauend auf dem INSEK Altstadt Nürnberg sowie den Erfahrungen aus den bereits bestehenden Sanierungsgebieten Altstadt-Süd und Nördliche Altstadt zeigt der Bericht klar, wo wir stehen – und vor allem, welches Potenzial in der Altstadt Mitte steckt.

Die Sanierung der Altstadt Mitte ist damit kein Selbstzweck, sondern ein gemeinsames Zukunftsprojekt. Ich lade alle ein, diesen Weg engagiert mitzugehen und die Altstadt mutig weiterzudenken.



Daniel F. Ulrich
Planungs- und Baureferent der Stadt Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

01 Einleitung 09
Anlass 10
Aufgabe, Methodik und Prozess 10
Zeitschiene und Steuerung 12
Beteiligungsformate 13

02 Gebietsporträt 17
Lage und Funktion in der Stadt 18
Historische Einordnung 20
Planerische Rahmenbedingungen 21

03 Integrierte Analyse 23
Erlebnisraum durch Nutzungsmix – Einkaufen, Kultur und Freizeit 24
Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum 34
Grün und Klima 42
Mobilität und Erreichbarkeit 52
Lebensumfeld – Wohnen, Bildung, Soziales und Gesundheit 62
Kaufhof und Umfeld 70

04 Übersicht Sanierungsziele 79

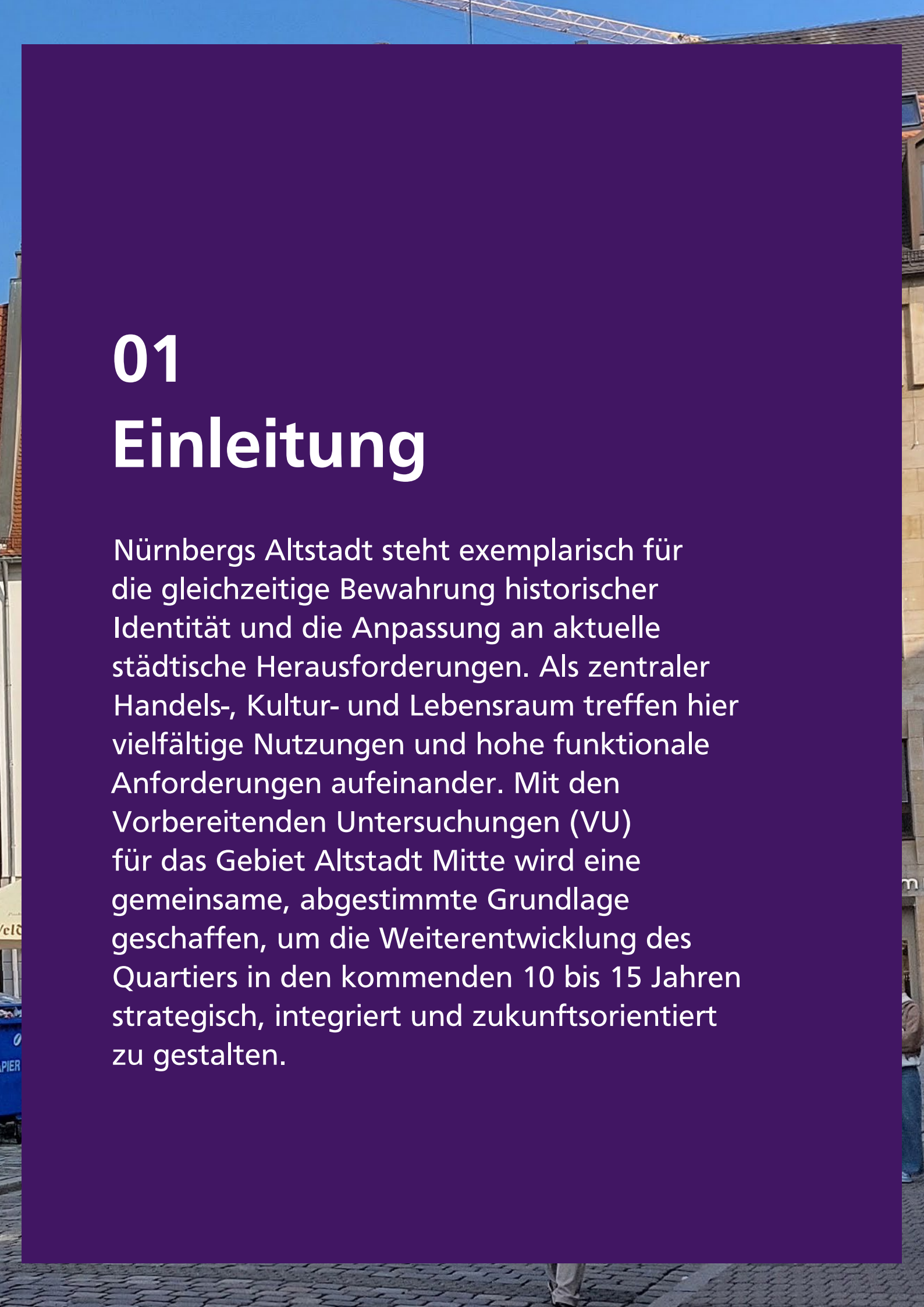
05 Integrierter Rahmenplan 83

06 Umsetzung 87
Realisierungsansätze 88
Investitionsprogramm 100
Projektsteckbriefe 104
Übersichtskarte 112
Festsetzung Gebietsumgriff und Fazit 114

07 Ausblick 117

Quellen- und Abbildungsnachweis 120


Buchh ng Jakob
NILE
ALTPA



01
Einleitung

Nürnbergs Altstadt steht exemplarisch für die gleichzeitige Bewahrung historischer Identität und die Anpassung an aktuelle städtische Herausforderungen. Als zentraler Handels-, Kultur- und Lebensraum treffen hier vielfältige Nutzungen und hohe funktionale Anforderungen aufeinander. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Gebiet Altstadt Mitte wird eine gemeinsame, abgestimmte Grundlage geschaffen, um die Weiterentwicklung des Quartiers in den kommenden 10 bis 15 Jahren strategisch, integriert und zukunftsorientiert zu gestalten.

Anlass

Altstadt neu denken
Innenstädte in Deutschland stehen zunehmend vor großen Herausforderungen: Der Strukturwandel im Einzelhandel, verändertes Konsumverhalten, Digitalisierung sowie neue Freizeit- und Arbeitsformen prägen auch in Nürnberg die Entwicklung zentraler Lagen. Die Altstadt steht dabei unter besonderem Druck und muss sich unter neuen Rahmenbedingungen als lebendiges, vielfältiges und zukunftsfähiges Zentrum behaupten. Die für 2030 vorgesehene Ausrichtung der Landesgartenschau als „Urbane Gartenschau" in der Altstadt verleiht der Entwicklung zusätzliche Dynamik.

Gleichzeitig ist die Nürnberger Altstadt ein historisch einzigartiger Stadtraum, dessen mittelalterliche Stadtstruktur, Parzellenlogik und bauliche Zeugnisse bis heute das Stadtbild prägen und wesentliche Identität gleichermaßen für Bewoh-nerinnen und Bewohner sowie Gäste stiften.

Stadterneuerung als Chance
Stadterneuerung begleitet und unterstützt bereits seit vielen Jahren in der Nördlichen Altstadt und im Bereich Altstadt-Süd eine nachhaltige und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Quartiersentwicklung. Der zentrale Einkaufsbereich der Lorenzer Altstadt war mangels ausgeprägter Missstände bisher noch nicht als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

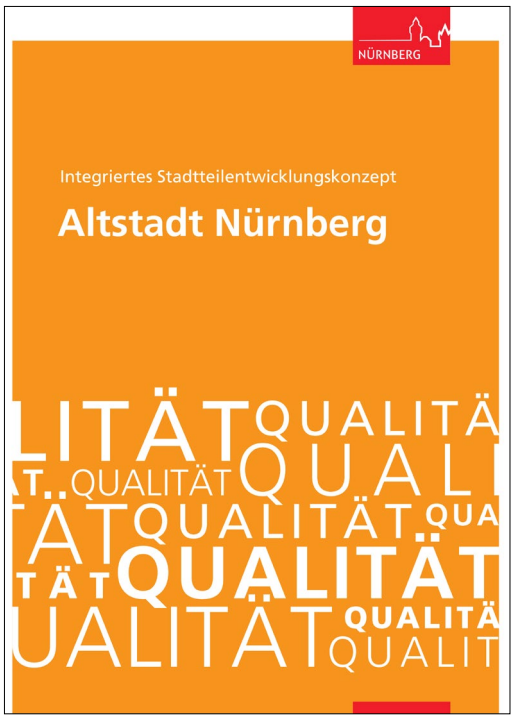
In den letzten Jahren wurden jedoch insbesondere im Bereich Altstadt Mitte die Folgen der aktuellen Transformation sichtbar: Leerstände, Nutzungsverschiebungen und ein wachsender Bedarf an klimaangepassten und qualitätsvollen Stadträumen auch ohne Konsumverpflichtung treffen hier auf einen sensiblen, geschichtsträchtigen Bestand.

Der nun anstehende Stadterneuerungsprozess reagiert auf diese Herausforderungen und hat das Ziel, den innerstädtischen Wandel im Einklang mit der historischen Prägung des Ortes aktiv zu gestalten und die künftige Entwicklung städtebaulich zu steuern.

Aufgabe, Methodik und Prozess

Sanierungsmaßnahmen gemäß BauGB
Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB werden für den Bereich Altstadt Mitte die städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Stadterneuerungsgebietes geprüft. Ziel ist es, bestehende Handlungsbedarfe, Funktionsschwächen und Entwicklungspotenziale zu erfassen und daraus gebietsbezogene Sanierungsziele und Maßnahmen abzuleiten. Diese sollen in den nächsten 10 bis 15 Jahren umgesetzt werden. Alle fünf Jahre ist eine Evaluierung und Fortschreibung vorgesehen. Durch die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren" bestehen Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung insbesondere für kommunale Investitionen.

Ableitung aus INSEK
Sanierungsgebiete sind aus den Zielsetzungen übergeordneter strategischer Konzepte abzuleiten. Die VU Altstadt Mitte ist daher inhaltlich und zeitlich eng mit der parallellaufenden Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) Altstadt verzahnt. Während das INSEK die strategischen Leitlinien für die gesamte Altstadt fortschreibt, konkretisiert die VU die Betrachtungsschwerpunkte im potenziellen Sanierungsgebiet Altstadt Mitte.



1 INSEK Altstadt (2012)





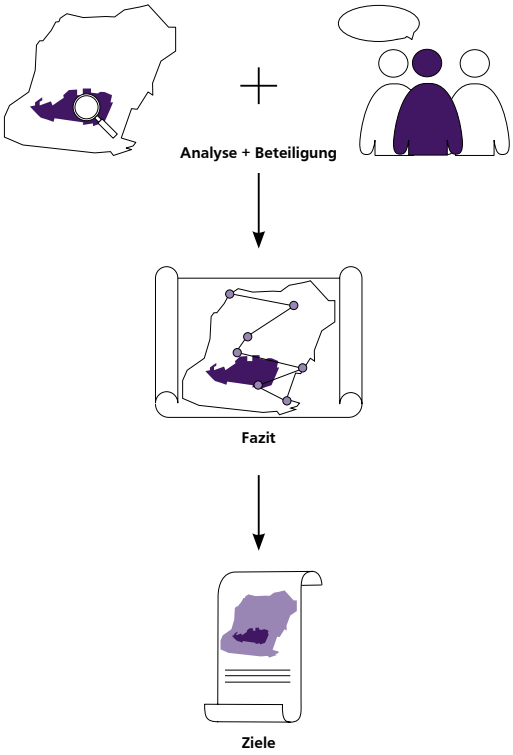
2 Foto mit Shopping im historischen Ambiente und Pflaster

Ganzheitlicher Ansatz

Die Bearbeitung folgt dem in Nürnberg etablierten integrierten Planungsansatz, berücksichtigt dabei unterschiedliche fachliche Rahmenbedingungen und bettet Themen wie Nutzungsstrukturen, Mobilitätswende sowie Klima- und Umweltbelange in den baukulturellen und denkmalpflegerischen Kontext der Altstadt ein. Sie gliedert sich in mehrere Phasen und basiert auf einer engen Zusammenarbeit zwischen Fachverwaltung, externen Büros und Stadtgesellschaft. Bevölkerung und Stakeholder wurden über verschiedene Beteiligungs- und Dialogformate eingebunden.

Integrierte Analyse und Rahmenplan

Um die Ergebnisse möglichst kompakt und vielseitig weiterverwendbar zu dokumentieren, wurden die Handlungsfelder in einem integrierten Analyseformat aufbereitet: Erkenntnisse aus der Analyse, daraus abgeleitete Zielformulierungen und eine Fazit-Karte sind je Handlungsfeld in direkter Abfolge dargestellt. Die wesentlichen Ergebnisse aller Handlungsfelder werden abschließend in einem großformatigen integrierten Rahmenplan des gesamten Untersuchungsgebietes im Zusammenhang räumlich verortet.



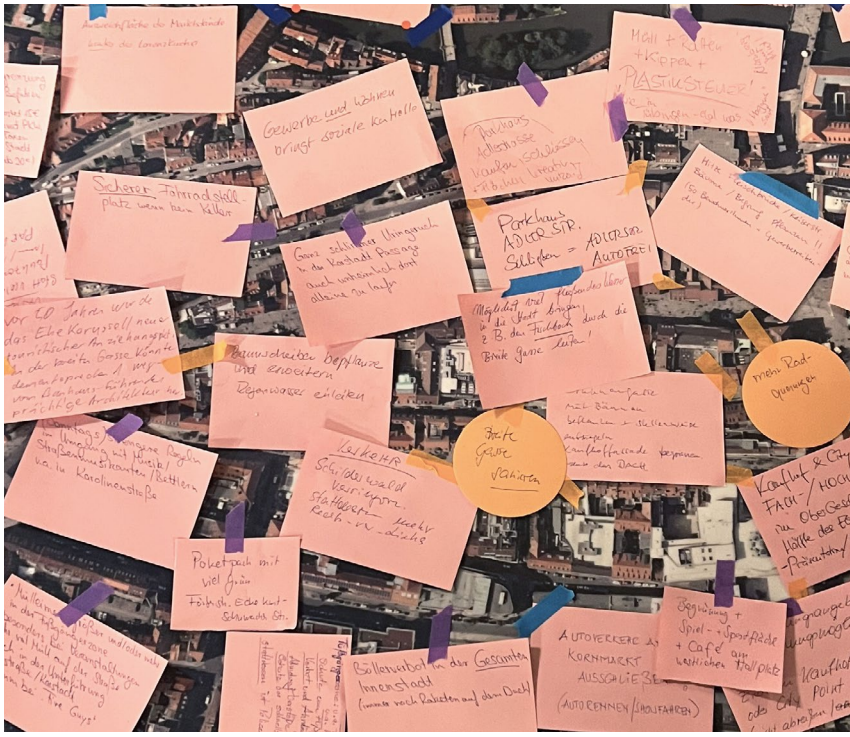
3 Systematischer Aufbau der integrierten Handlungsfelder

Zeitschiene und Steuerung

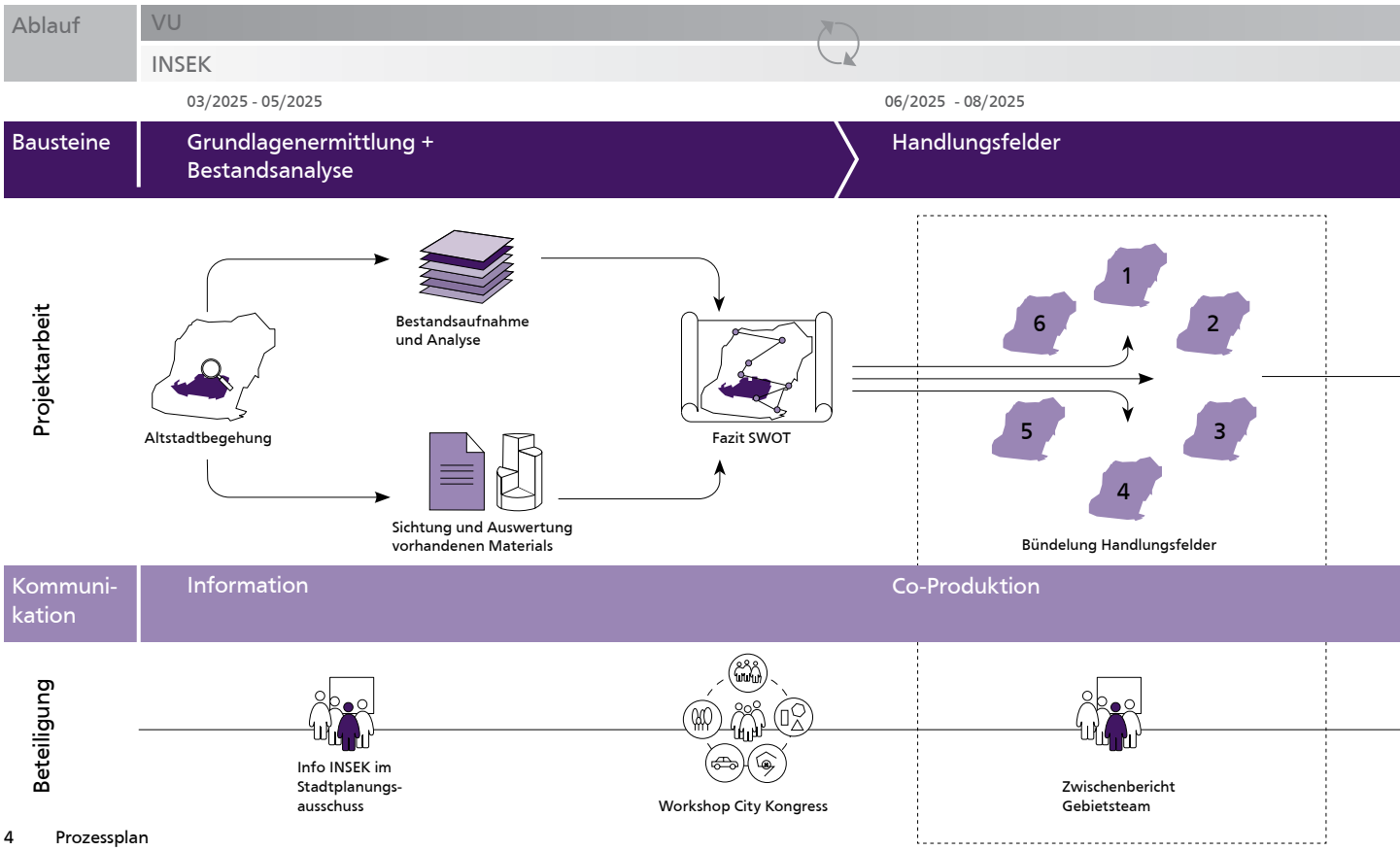
Der Nürnberger Stadtrat hat im Juni 2024 die Einleitung der VU Altstadt Mitte beschlossen. In den folgenden Monaten wurden vorhandene Unterlagen zum Gebiet ausgewertet, die Belange aller betroffenen städtischen Geschäftsbereiche abgefragt sowie eine Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger durchgeführt. Ergebnisse verschiedener Beteiligungsangebote wurden zu einem Stimmungsbild verdichtet und in die Bearbeitung eingespeist. Eine vertiefte Bearbeitung der VU Altstadt Mitte erfolgte seit dem Frühjahr 2025 mit Unterstützung des Berliner Stadtplanungsbüros „Yellow Z“ in mehreren aufeinander aufbauenden Phasen.

Verzahnung mit INSEK Altstadt

Von der Bestandsaufnahme über die Analyse und Zieldefinition bis zur Ableitung von Maßnahmen und Projekten ist die VU eng mit der Fortschreibung des INSEK Altstadt verzahnt und wurde verwaltungsintern von einer Arbeitsgruppe aus Fachexpertinnen und -experten begleitet. Die unten stehende Grafik zeigt den zeitlichen Ablauf der Bearbeitungsschritte, Zuständigkeiten und Beteiligungsformate.

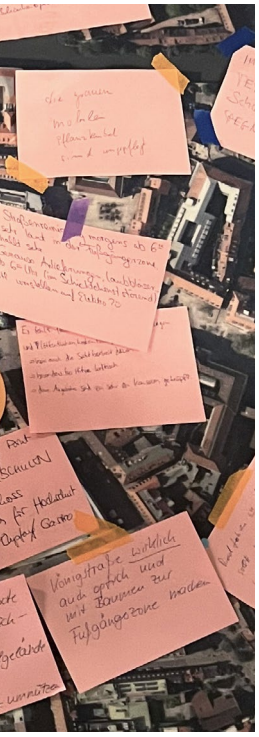


5 Wünsche der Teilnehmenden der Zukunftswerkstatt vom 23.09.2025



4 Prozessplan

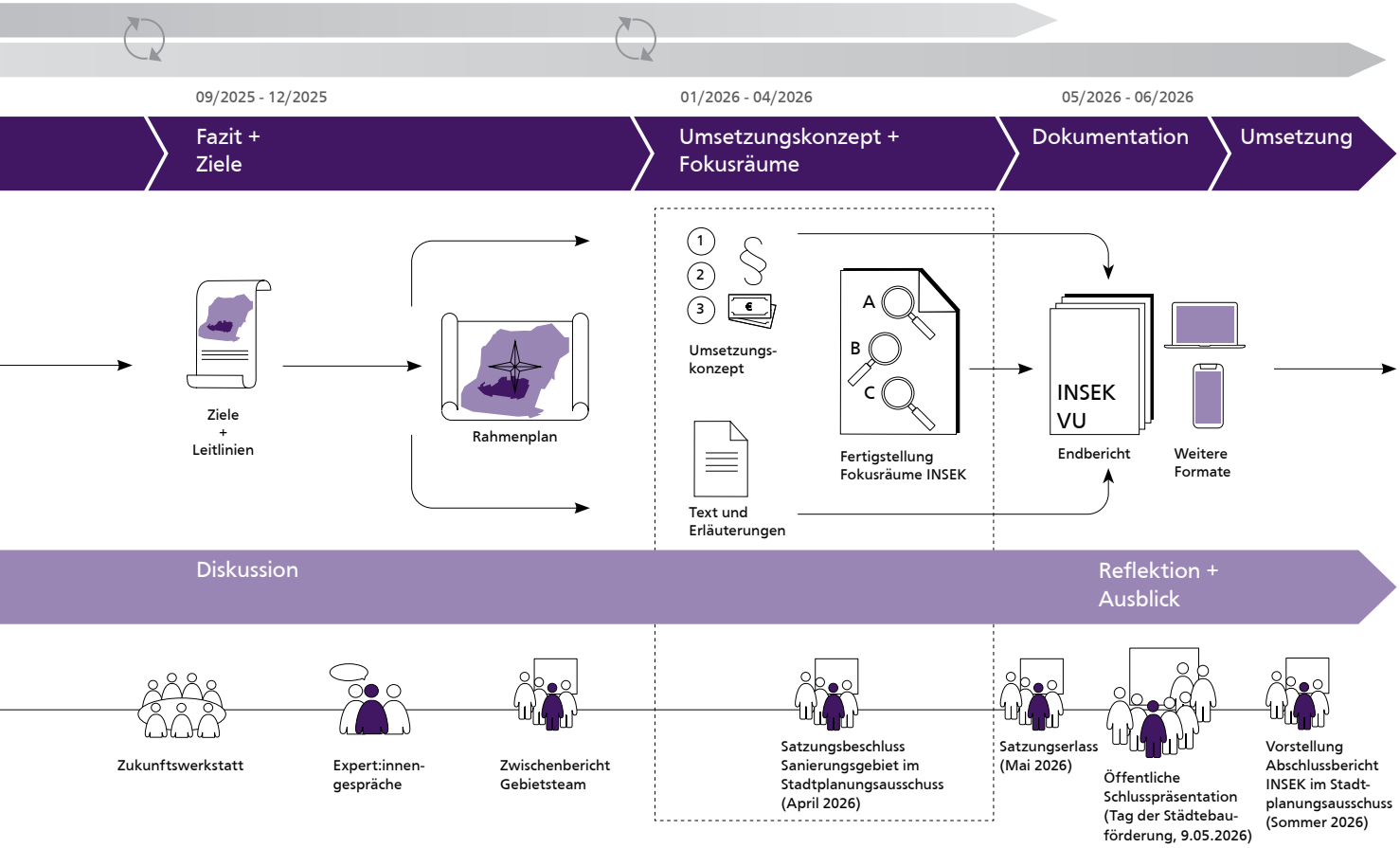
Beteiligungs-formate



Die Erarbeitung der VU Altstadt Mitte wurde durch verschiedene Beteiligungsformate online und vor Ort begleitet, um den Dialog zwischen Stadtverwaltung, Fachöffentlichkeit und Stadtgesellschaft sicherzustellen. Ziel war es, fachliche Expertise und lokale Perspektiven frühzeitig in den Prozess einzubinden. In den Jahren 2024 und 2025 fanden dazu mehrere zentrale Veranstaltungen und Gesprächsformate statt, zum Beispiel:

- **Kinderbeteiligung - Erfahrungsfeld goes Innenstadt** im August 2024,
- **Graphic Recording** am 21. und 22. September zur Abfrage von Entwicklungsimpulsen für das leerstehende Kaufhof-Gebäude im Rahmen des Festivals „Zukunftsmusik“
- **Online-Beteiligung** vom 1. bis 31. Oktober 2024 auf der städtischen Beteiligungsplattform zur Erhebung von Wünschen, Ideen und Beobachtungen aus der Bürgerschaft,
- **City-Kongress** am 27. Mai 2025 als öffentlicher Auftakt mit Stakeholderinnen und Stakeholdern aus Handel, Gastronomie, Bürgerschaft, Interessensvertretungen, Kammern und Verwaltung
- **Begehung** der Altstadt am 28. Mai 2025 zur gemeinsamen Bestandsaufnahme vor Ort,
- **Sitzung des Gebietsteam-Altstadt** am 7. August 2025 und am 4. Dezember 2025 zur ämterübergreifenden Koordination,
- öffentliche **Zukunftswerkstatt** am 23. September 2025 zur Entwicklung erster Handlungsansätze mit der interessierten Öffentlichkeit,
- **Seniorenbeteiligung** am 01. Oktober 2025,
- **Jugendbeteiligung** im Oktober 2025 sowie
- **Gespräche mit Expertinnen und Experten** zwischen August und November 2025 mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern aus Wirtschaft, Sozialwesen, Kultur, Denkmalpflege und Stadtentwicklung.

Die Ergebnisse dieser Formate wurden dokumentiert und flossen fortlaufend in die Analyse, Zielformulierung und Maßnahmenentwicklung der vorliegenden Untersuchung ein. Sie bildeten auch eine wichtige Grundlage für die parallellaufende Fortschreibung des INSEK Altstadt.





6 Graphic Recording im Rahmen des Festivals „Zukunftsmusik“ im September 2024



7 City Kongress im Mai 2025

Übersicht Beteiligungsformate

Beschluss Vorbereitende Untersuchungen — 06/24

Graphic Recording — 09/24

City Kongress — 05/25

Sitzung Gebietsteam Altstadt — 08/25

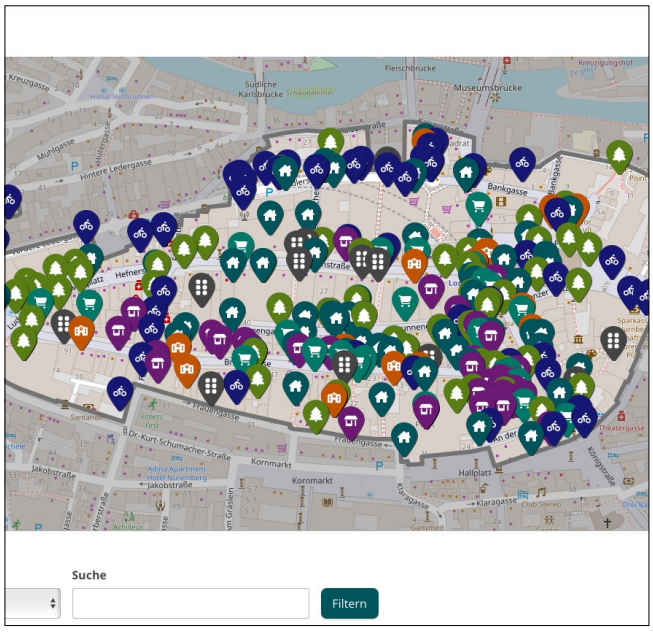
Erfahrungsfeld der Sinne goes Innenstadt — 08/24

Online-Beteiligung — 10/24

Altstadt-Begehung — 05/25



8 Erfahrungsfeld der Sinne goes Innenstadt im August 2024



9 Online-Beteiligung Oktober 2024



10 Zukunftswerkstatt mit Oberbürgermeister Marcus König im September 2025

Zukunfts-werkstatt

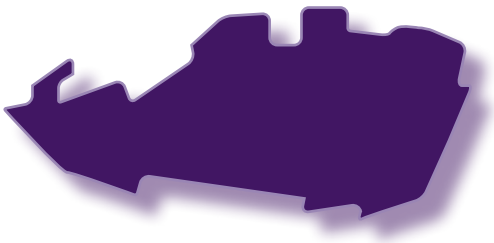
Jugend-beteiligung

08-11/25 | **09/25** | **10/25** | **10/25** | **12/25**

Gespräche mit Expertinnen und Experten

Senioren-beteiligung

Sitzung Gebietsteam Altstadt



Gemeinsam erarbeitete Vision für die Altstadt Mitte







11 Eindrücke der Begehung des VU-Gebiets durch das Auftragnehmerteam und Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Nürnberg im Mai 2025


Müller



02
Gebietsporträt

Das Gebietsporträt beschreibt die räumlichen, funktionalen und historischen Grundlagen der Altstadt Mitte. Es verortet das Untersuchungsgebiet im Herzen der historischen Nürnberger Altstadt, deren einzigartige bauliche und kulturelle Schichten das heutige Stadtbild maßgeblich prägen. Der Abschnitt skizziert die historisch-städtische Entwicklung und fasst zentrale planungsrechtliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen zusammen, die für die zukünftige Weiterentwicklung der Altstadt Mitte leitend sind.

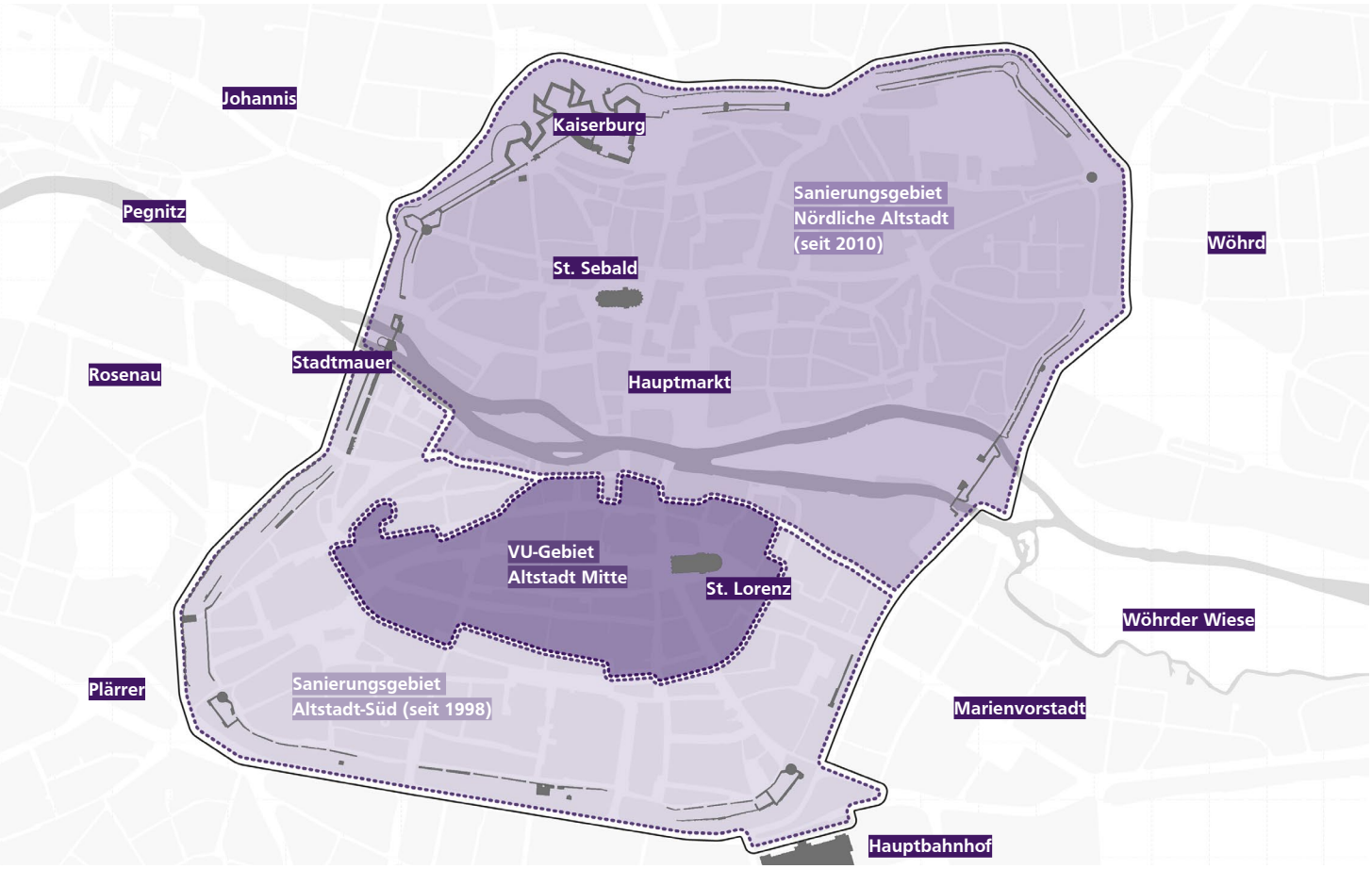
Lage und Funktion in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet Altstadt Mitte liegt zentral innerhalb der Nürnberger Altstadt und wird im Wesentlichen von Adlerstraße, Theatergasse, Frauengasse und Hinterer Ledergasse gefasst. Der Gebietsumgriff ergibt sich aus den Abgrenzungen der umgebenden Sanierungsgebiete Altstadt-Süd und Nördlicher Altstadt. Es befindet sich in fußläufiger Nähe zum Hauptbahnhof, zur Pegnitz und zu den überregional bedeutenden historischen und touristischen Zielen Hauptmarkt und Kaiserburg. Der größte Sakralbau der Stadt, St. Lorenz, ist zugleich das dominante Bauwerk innerhalb des Untersuchungsgebiets. Der eng bebaute mittelalterliche Stadtgrundriss prägt die räumliche Struktur und die hohe Nutzungsintensität des Gebiets bis heute.

Die Altstadt Mitte bildet das funktionale Herz der Altstadt. Sie vereint auf engem Raum Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitangebote. Dauerhaftes Wohnen spielt nur in Teilbereichen eine Rolle. Der Nutzungsschwerpunkt liegt deutlich auf den gewerblich und publikumsorientiert genutzten Flächen.

Das Gebiet umfasst rund 19 Hektar und zählt aktuell 113 Wohngebäude mit etwa 790 Wohnungen, in denen rund 1.140 Einwohnerinnen und Einwohner in 771 Haushalten leben. Damit weist die Altstadt Mitte eine im Vergleich zur übrigen Altstadt geringe Wohnnutzung, jedoch eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsdichte auf.

Durch ihre zentrale Lage, die Nähe zu wichtigen historischen Anziehungspunkten und die enge Verflechtung mit dem umliegenden Stadtraum übernimmt die Altstadt Mitte eine Schlüsselrolle für die Gesamtentwicklung der Nürnberger Altstadt. Gleichzeitig führen der Strukturwandel im Einzelhandel, veränderte Mobilitätsbedürfnisse und klimatische Belastungen zu neuen Anforderungen an Gestaltung, Nutzung und Aufenthaltsqualität.



12 Lage des Untersuchungsgebiet innerhalb der Altstadt

Gebietssteckbrief Altstadt Mitte

Fläche	ca. 19 Hektar; kompakter, hochverdichteter Innenstadtbereich zwischen Adlerstraße, Theatergasse, Frauengasse und Hinterer Ledergasse
Einwohnende/Haushalte	ca. 1.140 Einwohnerinnen und Einwohner in 771 Haushalten
Wohngebäude/Wohnungen	113 Gebäude mit rund 790 Wohnungen
Funktionale Lage	zwischen Hauptbahnhof, Pegnitz und Hauptmarkt; hohe Passantenfrequenz, starke touristische Prägung in einem historisch einmaligen Stadtgefüge mit hoher baukultureller Bedeutung
Historische Identität	Teil des denkmalgeschützten Altstadt-Ensembles mit hoher historischer Prägung und Einzeldenkmälern von überregionaler Bedeutung
Bebauung	geschlossene Blockrandstruktur, weitgehend kleinteilige Parzellierung, Nachkriegsbebauung mit einzelnen größeren (Handels-)Neubauten
Nutzungsstruktur	überwiegend Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen; Wohnen v. a. in Obergeschossen und Teilbereichen; gemischte Baufläche (Flächennutzungsplan); Kerngebiet (Baunutzungsverordnung)
Freiraumanteil	sehr gering; nahezu vollständige Versiegelung, wenige öffentliche Grün- oder Aufenthaltsflächen
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm	Lebendige Zentren: Erhalt und Entwicklung lebendiger Innenstadtbereiche





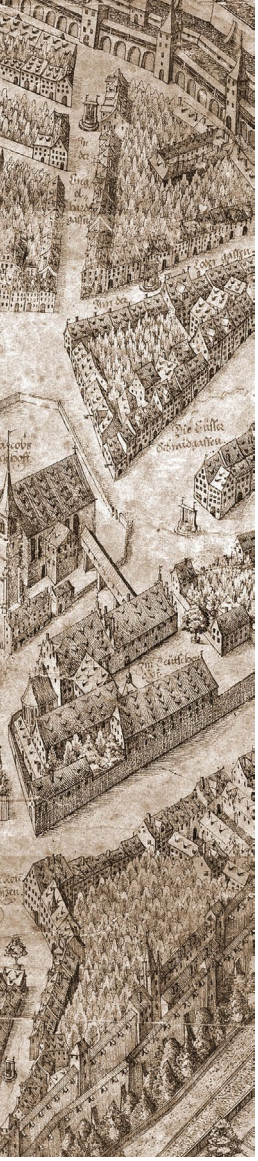
13 Ausschnitt aus dem „Braunschen Prospekt“ von 1608

Historische Einordnung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Kern der Lorenzer Altstadt, die sich seit dem Mittelalter südlich der Pegnitz als dicht bebautes Handels-, Handwerks- und Marktquartier entwickelte. Charakteristisch sind der bis heute weitgehend erhaltene mittelalterliche Grundriss, die enge Abfolge von Gassen und kleinen Platzräumen sowie die Ausrichtung wichtiger Stadträume auf St. Lorenz und das Königstor. Der Bereich ist zugleich integraler Bestandteil des Ensembles Altstadt Nürnberg, dessen Charakter insbesondere durch die historische Grundstruktur, die stadträumlichen Bezüge und die Ablesbarkeit der mittelalterlichen Stadtentwicklung geprägt wird.

Auch das Untersuchungsgebiet wurde, wie weite Teile der Altstadt, im Zweiten Weltkrieg schwer zerstört. Der Wiederaufbau orientierte sich weitgehend und bewusst an der historischen Straßenführung und der kleinteiligen Parzellierung, wählte jedoch modernisierte Bauformen und vereinfachte Typologien. Dadurch entstand ein Bestand, der historische Grundstrukturen wahrt, zugleich aber deutlich von den Formen der Vorkriegsaltstadt abweicht und damit eine eigenständige Schicht innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles bildet. Das Zusammenspiel aus historischer Stadtgrundrissfigur, wiederaufgebauten Nachkriegsstrukturen und punktuell erhaltenen Baudenkmälern bildet heute einen wesentlichen Teil der Ensemblewirkung und ist für die Beurteilung künftiger Eingriffe von zentraler Bedeutung. In den Folgejahren haben großflächige Einzelhandelsbauten und Nachverdichtungen den Stadtraum zusätzlich verändert.

Aktuell befindet sich die Altstadt erneut im Wandel: Der Rückgang des klassischen Einzelhandels, neue gastronomische und freizeitbezogene Nutzungen und steigende Anforderungen an Klimaanpassung führen zu einer schrittweisen Funktionsverschiebung. Vor diesem Hintergrund rückt die Frage in den Fokus, wie sich die historisch gewachsene Identität bewahren und zugleich weiterentwickeln lässt.



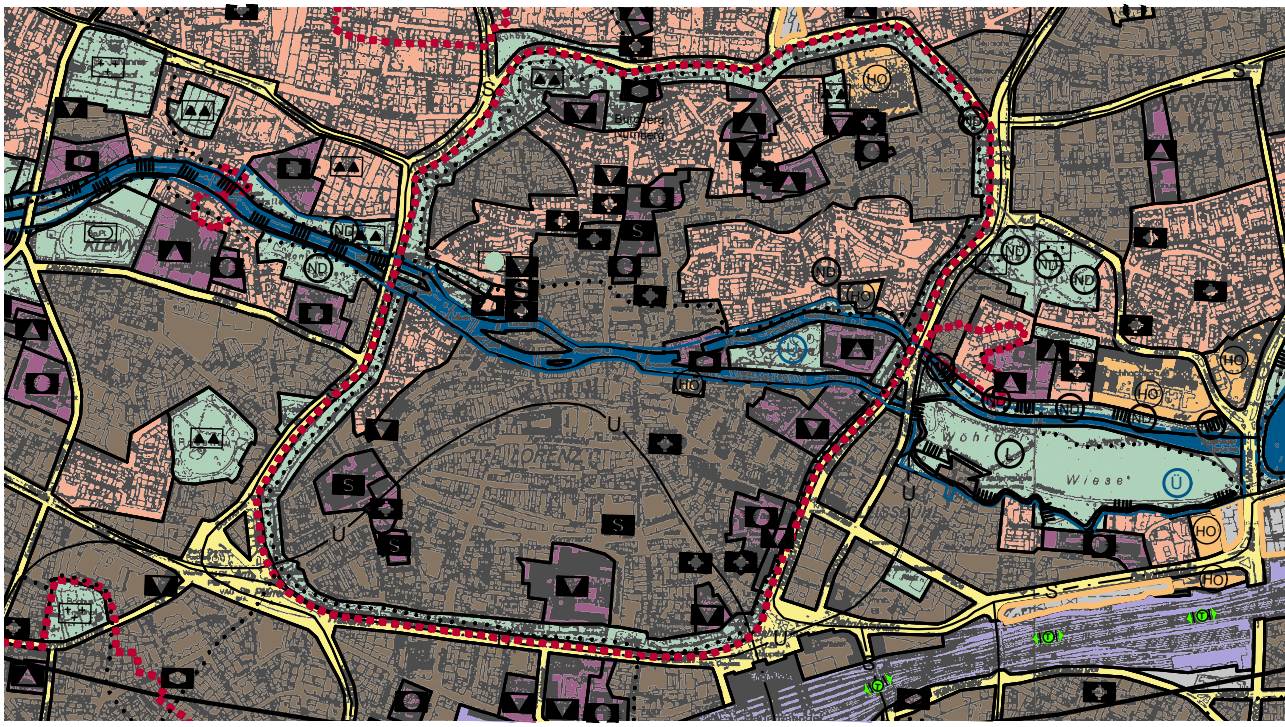
Planerische Rahmenbedingungen

Das VU-Gebiet Altstadt Mitte liegt zwischen den Sanierungsgebieten Nördliche Altstadt und Altstadt-Süd, war als gut funktionierender Einzelhandelsstandort bisher jedoch kein eigenständiges Stadterneuerungsgebiet. Übergeordnet gilt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Altstadt aus dem Jahr 2012 als strategischer Orientierungsrahmen. Die laufende Fortschreibung des INSEK wird parallel zur VU erarbeitet, wodurch eine enge Verzahnung zwischen strategischer Stadtentwicklung und operativer Sanierung gewährleistet ist.

Im bauleitplanerischen Kontext ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung liegt weit überwiegend ein Kerngebiet (MK) vor. Die rechtskräftigen Bebauungspläne (Nr. 4580, 4323, 4321, 4286 und 3696) regeln u. a. den Ausschluss von Vergnügungsstätten, den Ausschluss von Lichtspieltheatern mit überwiegendem Angebot von Sexdarstellungen sowie Spielhallen, Bordellen, den Ausschluss von Läden mit Sexartikeln und den Ausschluss von Angeboten des Freizeit- und Vergnügungssektors bei Schank- und Speisegaststätten. Des Weiteren regeln sie, dass Wohnungen in den Kerngebieten ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind (B-Plan Nr. 4286) und in einem Bereich (B-Plan Nr. 4580) selbstständige Parkhäuser und Großgaragen unzulässig sind. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4250 steuert insbesondere die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und sonstigen Unterhaltungsaktivitäten sowie gastronomischen Nutzungen.

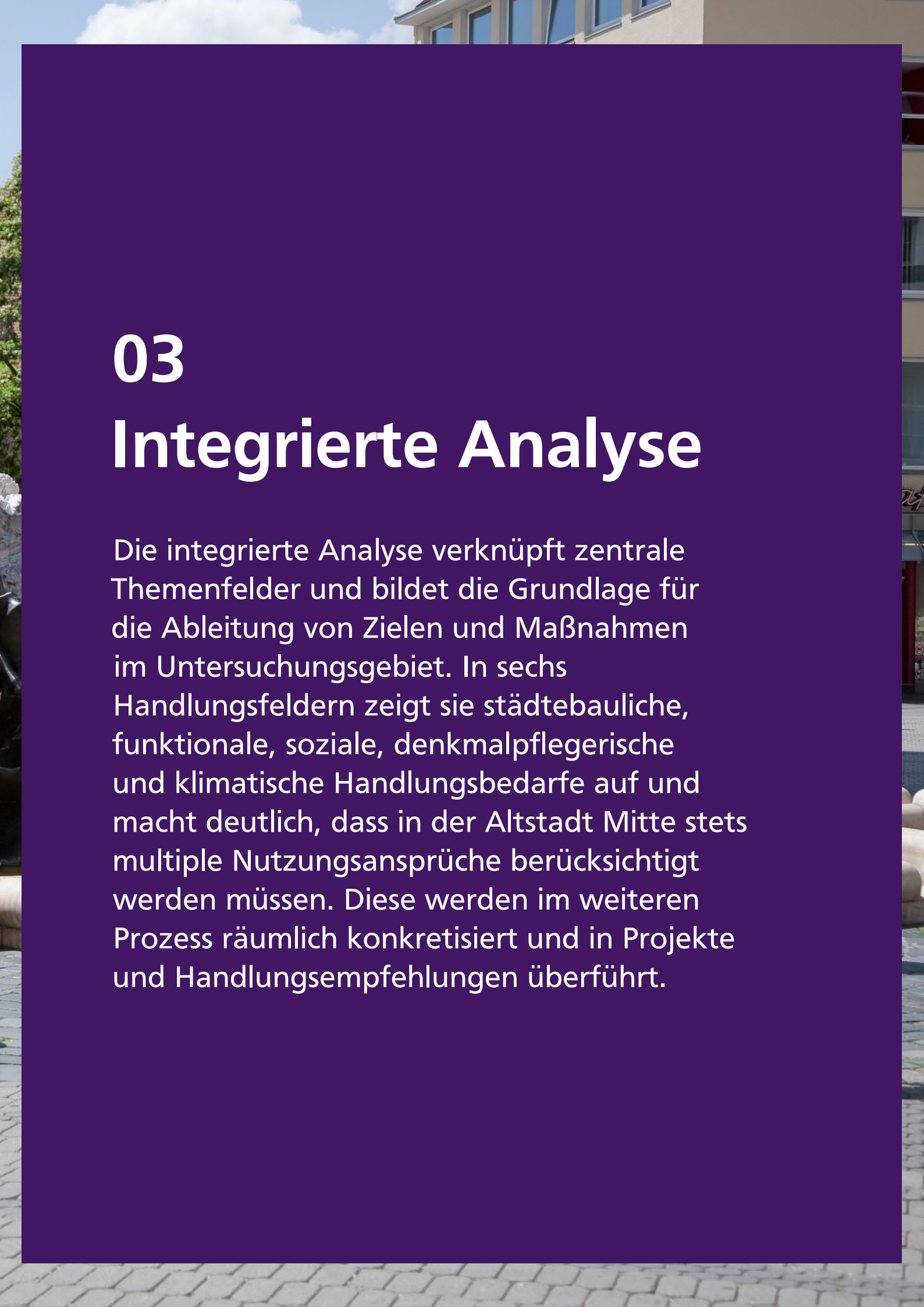
Ergänzend bestehen vielfältige informelle Planungsgrundlagen, darunter der Masterplan Freiraum, der Klimaplan 2030, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das Vergnügungsstättenkonzept sowie Fachkonzepte zu Mobilität und Tourismus. Besonders für die Altstadt Mitte relevant sind zudem die denkmalpflegerischen Anforderungen an die Entwicklung des geschützten Altstadt-Ensembles und der Einzeldenkmäler sowie der Bodendenkmäler, die Vorgaben zur Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses und die Leitlinien zur Weiterentwicklung der prägenden Nachkriegsbebauung.

Die VU Altstadt Mitte greift diese Planungsansätze auf und dient als fachliche Grundlage für die ergänzende Anwendung der Werkzeuge aus dem besonderen Städtebaurecht, z. B. Vorkaufsrecht oder sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht.



14 Auszug Flächennutzungsplan Nürnberg 2025


U
A



03
Integrierte Analyse

Die integrierte Analyse verknüpft zentrale Themenfelder und bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet. In sechs Handlungsfeldern zeigt sie städtebauliche, funktionale, soziale, denkmalpflegerische und klimatische Handlungsbedarfe auf und macht deutlich, dass in der Altstadt Mitte stets multiple Nutzungsansprüche berücksichtigt werden müssen. Diese werden im weiteren Prozess räumlich konkretisiert und in Projekte und Handlungsempfehlungen überführt.

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Einkaufen, Kultur und Freizeit



Das Gebiet Altstadt Mitte gehört zu den publikumsstärksten Bereichen Nürnbergs und weist eine der höchsten Nutzungsdichten der gesamten Innenstadt auf. Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Tourismus und Dienstleistungen überlagern sich hier auf engem Raum, häufig in ein- und derselben Immobilie. Diese Vielschichtigkeit bildet die Grundlage der Attraktivität des Gebiets, erzeugt aber zugleich Spannungen zwischen wirtschaftlicher Dynamik, Aufenthaltsqualität, Nutzungsansprüchen und den Anforderungen eines von Denkmälern und historischem Kontext geprägten Stadtraums.

Einzelhandel als dominante Nutzung
Der Einzelhandel prägt große Teile der Erdgeschosszonen, insbesondere entlang der Karolinenstraße bis zum Ludwigsplatz, der Breiten Gasse, der Kaiserstraße und der Königstraße, die zu den frequenzstärksten Einkaufsachsen Nürnbergs zählen. Abseits dieser Hauptlagen, wie z. B. in Teilbereichen der Färberstraße oder der Brunnengasse, zeigen sich dagegen Nutzungsrückgänge, geringere Passantenfrequenzen und eine höhere Anfälligkeit für Trading-Down-Prozesse. Leerstände entstehen vor allem dort, wo monotone Angebotsstrukturen, geringe Sichtbarkeit oder gestalterische Defizite eine ausreichende Belebung erschweren. Die Herausforderungen betreffen somit nicht das gesamte Gebiet, sondern konzentrieren sich auf klar definierte Nebenlagen.

Kultur und Freizeit als Gegenpol
Im fußläufigen Umfeld der Altstadt Mitte findet sich ein überdurchschnittlich breites Angebot an Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, während im Gebiet selbst das Angebot vergleichsweise gering ist. Dazu zählen Einrichtungen wie das Germanische Nationalmuseum, der Bildungscampus der Stadt Nürnberg oder das Cinecittà-Kino sowie die Stadtbibliothek und das Zukunftsmuseum als bedeutender Freizeitmagnet. Dieses Angebot ist ein wesentliches Charaktermerkmal der Altstadt und bildet einen wichtigen Gegenpol zu rein kommerziellen Nutzungen. Es schafft Anlassqualitäten jenseits des Shoppings und bietet Potenziale für eine stärkere zeitliche und funktionale Auslastung der Altstadt Mitte.

Situation nach Ladenschluss
Eine Herausforderung bleibt die geringe Belebung einiger Bereiche nach Ladenschluss. Besonders in Abschnitten mit stark monofunktional geprägten EG-Zonen, etwa in Teilen der Breiten Gasse, entsteht abends ein deutlicher Frequenzabfall. Fehlende gastronomische Angebote, unzureichende Beleuchtung und gestalterische Defizite verstärken punktuell das Entstehen wahrgenommener Unsicherheiten. Hier bieten Mischnutzungen, kleinteilige kulturelle Formate und aktivierbare EG-Zonen Chancen, die Altstadt Mitte als Erlebnisraum über den Tag hinaus zu stärken.

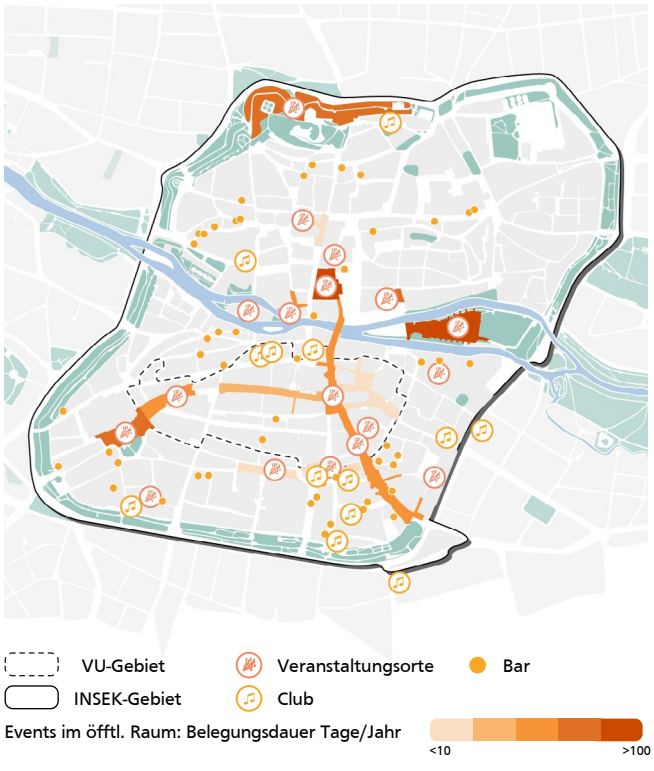
Veranstaltungen als prägendes Element
Events sind ein prägendes Element der Nürnberger Altstadt, doch ihr Charakter verändert zunehmend die Wahrnehmung des öffentlichen Raums. Die Bandbreite reicht von bedeutenden Kulturformaten bis zu touristischen Großevents, die einer bewussten kuratorischen Steuerung bedarf. Die Herausforderung besteht darin, den historisch gewachsenen Stadtraum nicht zu überformen, sondern Formate zu stärken, die den besonderen Charakter Nürnbergs sichtbar machen, lokale Initiativen einbinden und die Altstadt in ihrer Authentizität erlebbar halten. Dies gilt umso mehr für den historischen Grundriss der Altstadt, dessen Plätze und Gassen aufgrund der räumlichen Enge besonders empfindlich auf Eventisierung reagieren.

Strukturwandel als Herausforderung
Gleichzeitig schreitet der strukturelle Wandel im Einzelhandel voran. Der Rückzug einzelner Filialisten, steigende Online-Konkurrenz und verändertes Konsumverhalten führen zu Leerständen, die häufig schwer nachzubesetzen sind. Eigentümerstrukturen, Mietpreisniveaus und fehlende Diversifizierung erschweren die Entwicklung lebendiger

15 Blick vom Hefnersplatz



16 Kultur und Freizeit



17 Veranstaltungen und Nachtleben

Erdgeschosszonen. Positive Impulse gehen von ersten Mixed-Use-Konzepten aus, etwa dem Pop-Up-Kaufhof, kulturellen Zwischennutzungen, sozialen Angeboten oder neuen Formaten wie dem „Erfahrungsfeld goes Innenstadt“. Diese Beispiele zeigen, dass eine stärker gemischte Nutzung auch in traditionsreichen Handelslagen möglich ist, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer aktiv eingebunden werden und klare Leitplanken für Qualität und Gestaltung bestehen.

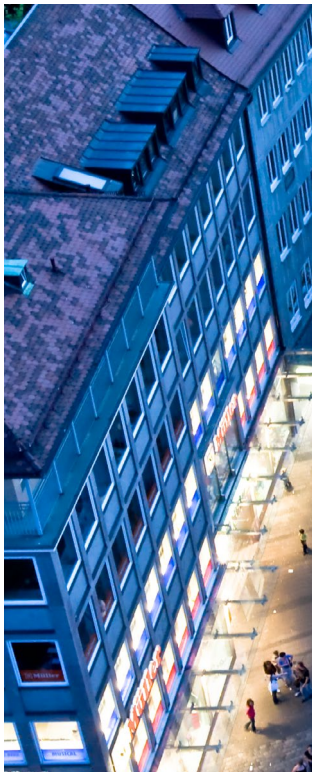
Historischer Stadtraum als Standortfaktor
Ein besonderer Standortfaktor bleibt der historische Stadtraum. Die kleinteilige Parzellenstruktur, die Bauensembles und sichtbaren historischen Schichten und Blickachsen mit der Dominante St. Lorenz und weiteren herausragenden Denkmälern wie dem Nassauer Haus und der Mauthalle prägen das Profil des Gebiets wesentlich. Sie verleihen Altstadt Mitte einen Charakter, der sich nicht beliebig reproduzieren lässt und sowohl für Einheimische als auch für Touristinnen und Touristen ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. Gleichzeitig erfordert diese historische Substanz ein sorgfältiges Vorgehen: Nutzungsinterventionen, gestalterische Impulse und neue Formate müssen eng mit den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen abgestimmt werden, um die Authentizität des Stadtraums als Ressource einzubeziehen und zu verbessern.

Fazit
Insgesamt zeigt sich: Das Untersuchungsgebiet ist ein räumlich dichtes, dynamisches und ökonomisch bedeutsames Zentrum mit hoher Anziehungskraft. Die Zukunftsfähigkeit des Gebiets hängt maßgeblich davon ab, wie gut es gelingt, die Nutzungsmischung zu diversifizieren, und qualitätsvoll zu gestalten, Kopplungseffekte zu nutzen, historische Qualitäten sichtbar zu halten, den strukturellen Wandel aktiv zu gestalten und zugleich attraktive, sichere und kulturell vielfältige Erlebnisräume zu schaffen, tagsüber wie abends.

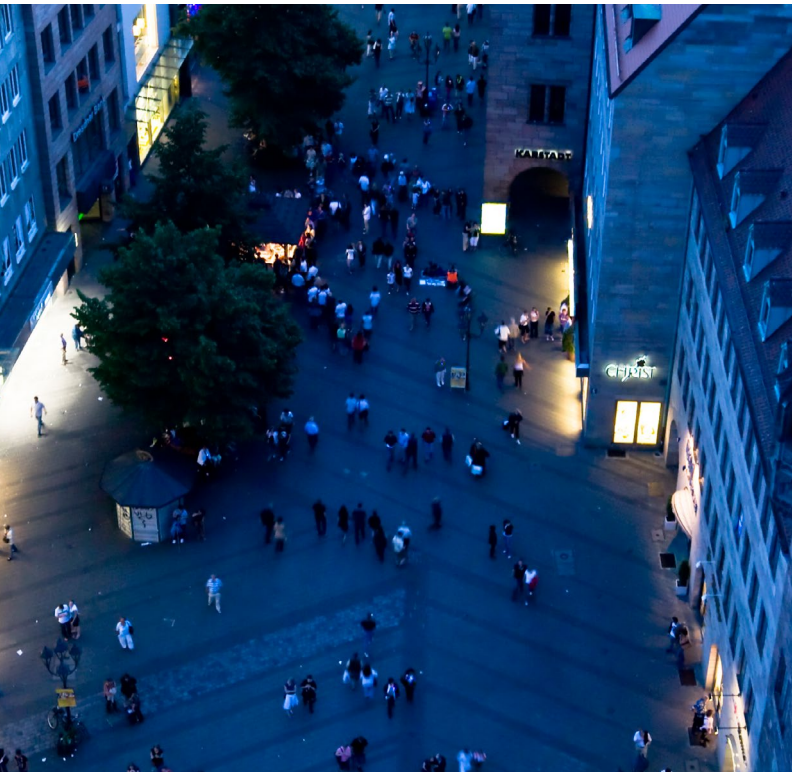


18 Fischmarkt


19 Internationale Orgelwoche







20 Blaue Nacht

Passantenfrequenz in der Altstadt (2025)

Quelle: Nachrichten aus dem Rathaus, Nr.105/29.01.26

14 Mio.
Königstraße

13,2 Mio.
Karolinenstraße

8 Mio.
Ludwigsplatz

6,8 Mio.
Kaiserstraße

6,6 Mio.
Breite Gasse

21 Passantenfrequenz in der Altstadt 2025

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Erkenntnisse aus der Analyse



Nürnbergs Altstadt ist ein lebendiger, touristisch und wirtschaftlich geprägter Stadtraum

- Die Nürnberger City zählt zu den attraktivsten Innenstädten Deutschlands: Sie bietet eine vielfältige Mischung aus verschiedenen Einkaufs-, kulturellen, Sport-, Bewegungs- und sonstigen Freizeitangeboten.
- Das historische, denkmalgeschützte Stadtbild hat überregionale Strahlkraft.
- Die weitläufige Fußgängerzone sowie die gute Erreichbarkeit über den ÖPNV, für Fußgängerinnen und Fußgänger, Fahrradfahrende und motorisierten Individualverkehr zeichnen die Altstadt aus.



Kulturelle Vielfalt und Nachtleben sind zentrale Elemente der Altstadt

- Zahlreiche (Kultur- und Sport-) Veranstaltungen, teils von überregionaler Bedeutung, bespielen den öffentlichen Raum und verwandeln die Altstadt mehrmals im Jahr in eine belebte Bühne.
- Ein aktives Nachtleben mit vielen Clubs und Bars bereichert die kulturelle Vielfalt. Rücksichtnahme auf die lokale Bevölkerung stellt gelegentlich eine Herausforderung dar.
- Im Untersuchungsgebiet und seinem nahen Umfeld befinden sich zahlreiche kulturelle Institutionen von hoher Bedeutung (z. B. Germanisches Nationalmuseum, Stadtbibliothek, Neues Museum) sowie überregional bekannte Sehenswürdigkeiten wie St. Lorenz.



Die Attraktivität als Einkaufsstandort ist trotz strukturellem Wandel sehr hoch

- Innerhalb der Altstadt ist das Untersuchungsgebiet der zentrale Einkaufskern. Er verfügt über eine große Attraktivität mit überdurchschnittlich hoher Einkaufszentralität, Kaufkraftbindung und starker Einzelhandelsstruktur.
- Dies spiegelt sich in der Ansiedlung großer Filialisten wider. Gleichzeitig steht der Handel, insbesondere kleine inhabergeführte Läden, zunehmend vor großen Herausforderungen.



Nach Ladenschluss sind Teile des Untersuchungsgebietes wenig belebt

- In der Fußgängerzone, insbesondere in der Breiten Gasse, sinkt die Belebung nach Ladenschluss deutlich ab. Dies kann in Verbindung mit Leerständen, schlechter Beleuchtung sowie baulichen Mängeln im öffentlichen Raum und an Gebäuden punktuell problematisch sein.
- Fehlende soziale Kontrolle, niedrige Aufenthaltsqualität und wenig Nutzungsangebote jenseits des Shoppings begünstigen das punktuelle Entstehen von Angsträumen.

Begleiterscheinungen des strukturellen Wandels sind deutlich sichtbar

- Trading-Down-Tendenzen sowie punktuelle Leerstände sind im Untersuchungsgebiet zu beobachten und stellen eine Herausforderung für die Wahrnehmung und Attraktivität dieser Bereiche innerhalb der Altstadt dar.
- Die Weiterentwicklung des Areals rund um den ehemaligen Kaufhof bietet Impulse und Chancen für eine Kehrtwende.

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Fazitkarte





Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr individueller Einzelhandel, weniger „Billigläden“.
- Weniger Leerstand.
- Markt umstrukturieren bzw. Verlegen und als qualitätvolleren Treffpunkt gestalten.
- Angebote an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten erweitern und attraktivieren.
- Traditionen und Essenskultur erlebbar machen.
- Mehr Nutzungsmischung, die neben Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, auch gemeinnützige und soziale Nutzungen umfasst.

Bestand

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Kultur
- Öffentliche Gebäude
- Leerstand
- Zwischennutzung
- Nahversorgung
- Markt
- Museum
- Sehenswürdigkeit
- Kino
- Club
- Bar
- 24/7 - Automatenladen

Einkaufslage:

- 1A-Lage
- 1B-Lage
- 1C-Lage
- Übergangszone: Trading-Down
- Positive „Hot-Spots“
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Kaufhof und Umfeld weiterentwickeln
- Nutzungsmischung stärken

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Vielfalt und Nutzungsmischung der Altstadt stärken

- Die Vielfalt der Altstadt ist ihre wesentliche Stärke. Das Nutzungsangebot soll weiter ausgebaut und für alle Zielgruppen noch attraktiver gestaltet werden, insbesondere auch nach Ladenschluss. Die Förderung von Mixed-Use-Konzepten sollen intensiviert werden.
- Die Interessen und Belange der Bewohnerschaft (z. B. Lärmschutz) müssen dabei besonders berücksichtigt werden und durch den Nutzungsmix verursachte Konflikte (z. B. Lärmschutz) sollen frühzeitig gesteuert werden.
- Laufende Projekte, die den Nutzungsmix in der Altstadt erhöhen, sollen weiterverfolgt und neue Ideen geprüft werden.



Kulturelle, sportliche und weitere besucherrelevante Angebote ausbauen

- Veranstaltungen und weitere besucherrelevante Angebote, die zur Qualität und Attraktivität der Altstadt beitragen, sollten gezielt gefördert werden - flankiert durch eine sicherheits- und konfliktorientierte Abwägung zu deren Art, Umfang und Lage.



Inhabergeführte Geschäfte vernetzen und stärken

- Der rückläufigen Zahl kleiner Einzelhandelsgeschäfte sollte durch bessere Sichtbarkeit und Vernetzung aktiv entgegengewirkt werden.
- Private Investitionen von Nutzerinnen und Nutzern in die denkmalgerechte Sanierung und Aufwertung von Fassaden, EG-Ladenzonen und Entwicklung neuer Konzepte sollen durch Anreizsysteme gezielt unterstützt werden.

Leerstand aktiv steuern und vermeiden sowie Trading Down verhindern

- Der Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden soll gestärkt werden, um Ursachen für Leerstand zu identifizieren und Lösungen zu erarbeiten.
- Die Aktualität der Bodenrichtwerte in der Altstadt sollte angesichts der laufenden Transformationsprozesse überprüft werden.
- Das Monitoring von Leerständen soll sichergestellt und kurzfristig realisierbare Zwischennutzungen ermöglicht werden.

Entwicklung des ehemaligen Kaufhofs aktiv gestalten

- Die Bemühungen zur Entwicklung des Kaufhof-Areals unter Einbezug des ehem. City-Point und des Zeughauses sollen intensiviert und priorisiert werden.
- Dabei sollten verbindliche städtebauliche Rahmenbedingungen definiert werden, die sowohl funktionale Anforderungen als auch den historischen Stadtraum und die historische und denkmalkonstituierende Substanz berücksichtigen.

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum



Die Altstadt Mitte ist einer der am intensivsten genutzten Stadträume Nürnbergs. Täglich überlagern sich hier Einkaufen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Dienstleistungen und Durchgangsbewegungen. Diese hohe Dichte macht den öffentlichen Raum zu einem zentralen Faktor für die Funktionsfähigkeit, Orientierung und Wahrnehmung des Gebietes. Die Qualität der Wege, Plätze und Übergänge entscheidet darüber, wie attraktiv die Altstadt für unterschiedliche Nutzergruppen bleibt und wie stimmig sie im Zusammenspiel mit dem historischen Stadtraum und den Erdgeschosszonen erlebt wird.

Differenzierte Gestaltung und Nutzbarkeit
Die Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums zeigen ein heterogenes Bild. Die Hauptachsen funktionieren als leistungsfähige Fußgängerzone, während Nebenlagen abseits dieser Ströme, etwa Teilbereiche der Brunnengasse, Adlerstraße oder Theatergasse, geringere Aufenthaltsqualitäten, weniger klare Raumkanten und eingeschränkte Sichtbeziehungen aufweisen. Gleichzeitig bestehen an Übergängen zu Wohnbereichen, z. B. am Josephsplatz oder in der Brunnengasse, Potenzialorte für Räume mit mehr Aufenthaltsqualität - wie z. B. Pocketsparks - mit der Möglichkeit, kleinteilige und nutzungsrobuste Aufwertungen zu tragen.

Historischer Stadtraum als gestalterischer Rahmen
Eine zentrale Stärke des Gebiets liegt im historischen Stadtraum: Baudenkmäler, ortsbildprägende Gassenräume, Blickbeziehungen und die mittelalterliche Parzellenstruktur prägen das Bild der Nürnberger Altstadt bis heute. Diese historisch gewachsene Struktur erzeugt eine hohe Identifikation bei Bewohnenden wie Besuchenden. Zugleich setzt die dichte, denkmalgeschützte Bausubstanz im Untersuchungsgebiet klare Rahmenbedingungen für bauliche und freiräumliche Veränderungen: begrenzte Flächenreserven, sensible Fassadenbereiche, archäologische Befunde und komplexe Leitungsstrukturen erfordern eine frühzeitige und sorgfältige Abstimmung jeder Maßnahme. Wertschöpfung entsteht daher in der Altstadt Mitte weniger durch großmaßstäbliche Eingriffe, sondern durch präzise Setzungen, durchdachte Materialwahl, Orientierungselemente, Beleuchtung und die behutsame Stärkung historischer Strukturen und Charakterzüge.

Stadtgrün im öffentlichen Raum
Zusammenhängende Grün- und Schattenräume sind aufgrund der hohen Dichte selten, dennoch entstehen entlang der Hauptwege wichtige Angebote durch Baumreihen und Sitzgelegenheiten. Zu den wirksamsten Qualitäten zählen die kürzlich oder aktuell umgesetzten Umgestaltungen, etwa

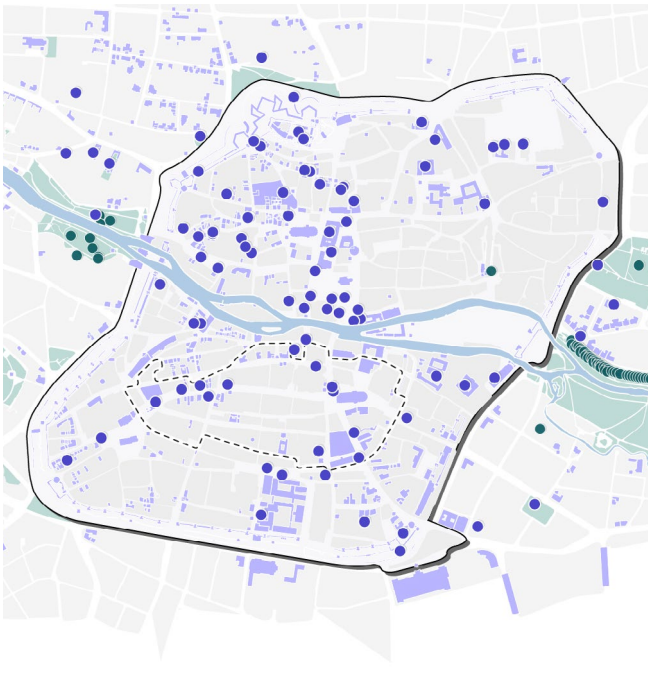
- am Lorenzer Platz,
- am Ludwigsplatz,
- in der Luitpoldstraße oder
- in der Breiten Gasse.

Diese Projekte zeigen, dass auch unter komplexen Rahmenbedingungen durch sorgfältige Gestaltung spürbare Verbesserungen erreicht werden. Sie wirken zudem als Impulse für angrenzende Bereiche. Auch historische Baumstandorte und Grünflächen sollen denkmalgerecht gestärkt werden.

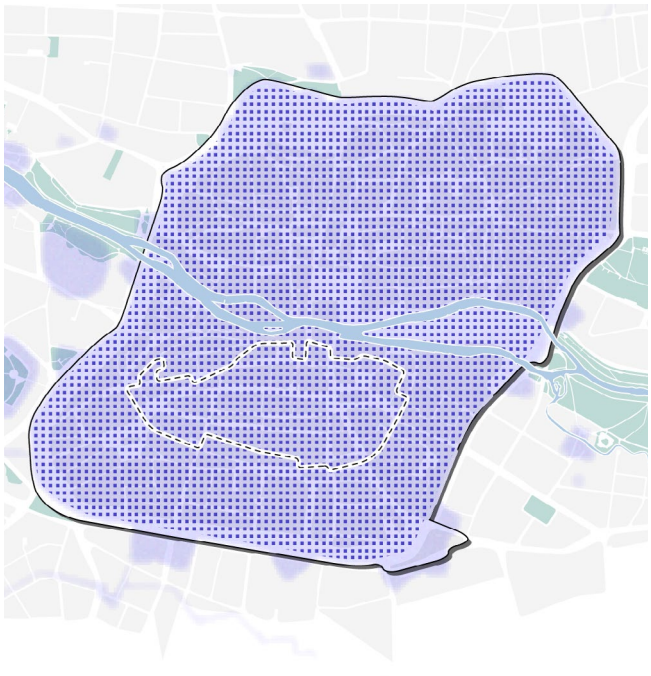
Kleine Interventionen mit großer Wirkung
Angesichts begrenzter Flächenpotenziale und der hohen Nutzungsdichte kommt kleinen Interventionen eine besondere Bedeutung zu. Mobile Pflanzinseln, modulare Möblierungen oder temporäre Aufenthaltsangebote zeigen, dass bereits kleinräumige Maßnahmen sichtbare Wirkung entfalten können. Dies ist beispielsweise am Weinmarkt oder in der Königstraße gut erkennbar. Dabei geht es weniger um einen Ersatz für dauerhafte Lösungen als um das Testen von Nutzungen, das Reagieren auf saisonale Spitzen und das Erproben neuer räumlicher Funktionen, bevor dauerhafte Umgestaltungen folgen. Kreative und flächensparende Formate sind unter den dichten Bedingungen der Altstadt Mitte besonders wirksam.

Fazit
Insgesamt zeigt sich: Die Altstadt Mitte verfügt über herausragende räumliche und historische Potenziale, die jedoch durch Nutzungsdruck, funktionale Belastungen und klimatische Herausforderungen gefordert werden. Eine behutsame, historisch sensible Weiterentwicklung, mit klaren Raumkanten, vielseitigen Mikro-Orten, robusten Gestaltungen und präzise gesetzten Akzenten, ist zentral, um die Schlüsselrolle der Altstadt Mitte für die Gesamtstadt langfristig zu sichern.

22 Ludwigsplatz mit Blick auf weißen Turm



23 Denkmäler im öffentlichen Raum



24 Bauensembles und Bodendenkmäler

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum

Erkenntnisse aus der Analyse



Qualität des öffentlichen Raums ist entscheidender Standortfaktor

- Ergänzend zum vielfältigen Nutzungsangebot und zur starken Wirtschaftsstruktur bleibt die Aufenthaltsqualität der wichtigste Erfolgsfaktor für die Gesamtattraktivität der Altstadt.
- Die Altstadt besitzt eine herausragende bau- und kulturhistorische Bedeutung, die sowohl für Bewohnende als auch für Besuchende einen zentralen Standortfaktor darstellt.
- In einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes liegen überholte bzw. veraltete Gestaltungsansätze und funktionale Konzepte aus den 1970er Jahren vor.



Die Altstadt steht vor stadtklimatischen Herausforderungen

- Die hohe Versiegelung und intensive Hitzebelastung in den Sommermonaten mindern die Nutzungsqualität des öffentlichen Raums, insbesondere in frequentierten Einkaufsachsen.
- Kühle verschattete Orte und Wasserangebote sind nicht überall vorhanden. Die Belastung des Gebietes wird mit fortschreitendem Klimawandel weiter zunehmen.
- Auf dem öffentlichen Raum lastet ein hoher Nutzungsdruck mit unterschiedlichsten Ansprüchen, die vor einer potenziellen Entsiegelung abgewogen werden müssen.



Konsumfreie Aufenthaltsorte für unterschiedliche Nutzergruppen sind selten

- Die Altstadt ist durch eine weitläufige Fußgängerzone und attraktive Plätze geprägt. Neugestaltungen wurden in Teilen bereits umgesetzt oder sind in Vorbereitung.
- Der öffentliche Raum bietet wenige konsumfreie Aufenthaltsorte mit Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse.



Temporäre Interventionen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität funktionieren

- Die hohe Nutzungsdichte, die komplexe Spartenlage und die enge Bebauung beschränken das Flächenangebot für dauerhafte Maßnahmen.
- Temporäre, schnell umsetzbare Interventionen können an geeigneten Orten die Aufenthaltsqualität steigern. Dabei sind der flächendeckende Ensembleschutz und die Nähe zu bedeutenden Einzeldenkmälern in der Altstadt angemessen zu berücksichtigen.

Sicherheit und Sauberkeit werden zunehmend zur Herausforderung

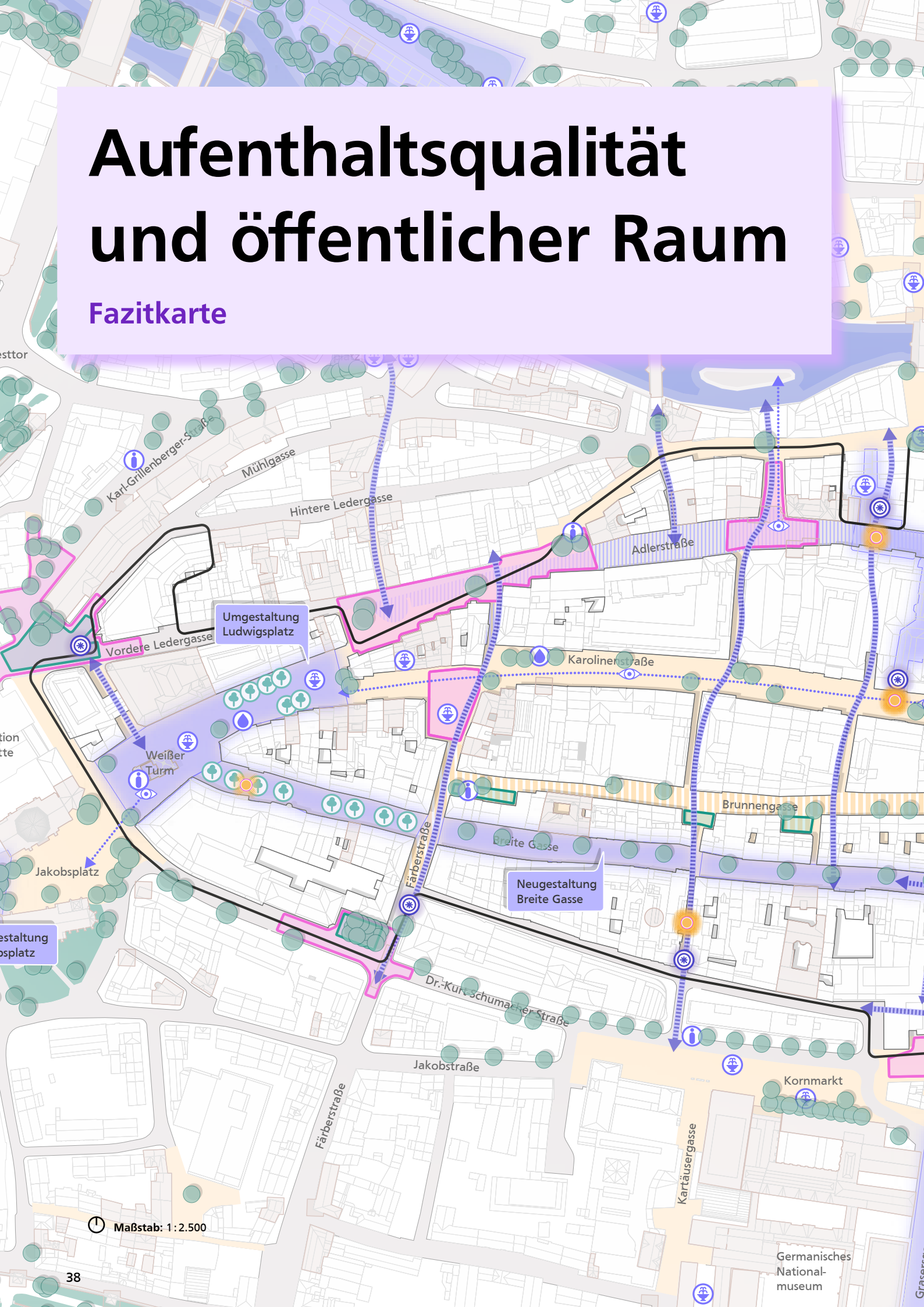
- Müllansammlungen in Baumscheiben, beschädigte oder überfüllte Mülleimer sowie defekte oder fehlende Beleuchtung werden als störend wahrgenommen.
- Leerstände können zu einer Reduzierung der sozialen Kontrolle führen.
- Vorhandene Ressourcen bei Sicherheit und Sauberkeit werden der aktuellen Problemlage nicht gerecht.

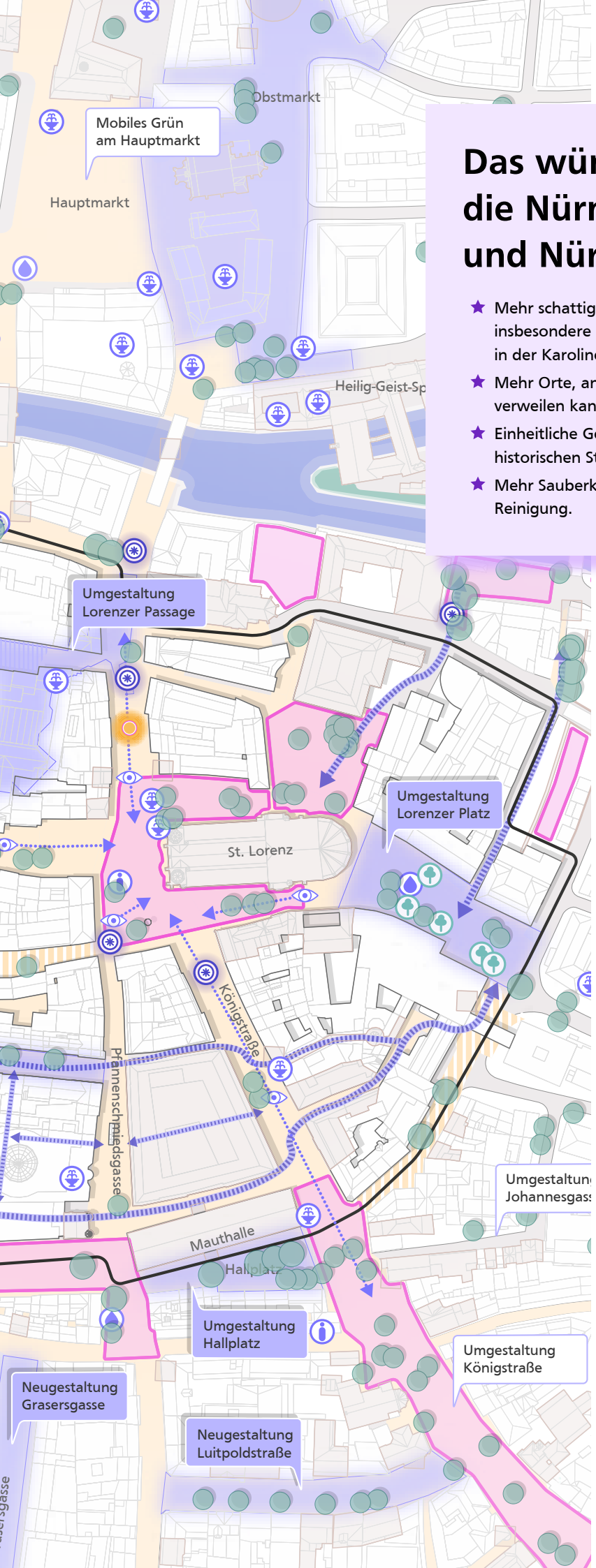
Die Anzahl an wohnungs- und obdachlosen Menschen steigt

- Das Verhalten lagernder obdachloser Menschen und weiterer marginalisierter Personengruppen wird als störend wahrgenommen oder löst Ängste aus. Zunehmend sind Verwahrlosungstendenzen und psychisch auffälliges Verhalten von Gruppenmitgliedern zu beobachten.
- Angebote an Unterkünften und Sozialarbeit / Streetwork sind vorhanden.
- Das Angebot von nutzungsrobusten Aufenthaltsorten (z.B. Unterstände) und Toilettenanlagen in der Innenstadt ist, aufgrund der hohen Dichte und Diversität der verschiedenen Nutzergruppen, begrenzt.

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum

Fazitkarte





Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr schattige Sitzgelegenheiten und Trinkwasserbrunnen, insbesondere am Jakobsplatz, rund um den Weißen Turm, in der Karolinenstraße und in der Breiten Gasse.
- Mehr Orte, an denen man ohne Konsumverpflichtung verweilen kann.
- Einheitliche Gestaltung unter Berücksichtigung des historischen Stadtbildes.
- Mehr Sauberkeit durch mehr Mülleimer und regelmäßige Reinigung.

Bestand

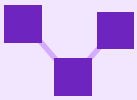
- Laufende/kürzliche abgeschlossene Umgestaltungsmaßnahmen
- Trinkwasserbrunnen
- Kunst-/Zierbrunnen
- Öffentliche Toiletten
- Bestandsbäume
- Stadträumlicher Problembereich
- Fußgängerzone
- Kürzlich erweiterte Fußgängerzone
- Baudenkmäler
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Neu- und Ersatzpflanzungen in Umsetzung
- Neue Trinkwasserbrunnen
- Durchgangsräume/Querverbindungen stärken
- Sichtachsen akzentuieren
- Plätze gestalten
- Pocketparks prüfen
- Eingangssituationen attraktivieren
- Fußgängerzone erweitern
- Weitere Gestaltungsmaßnahmen (Umgestaltung Königstraße)

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Neue Strategien für ein kohärentes und nutzerfreundliches Raumgefüge entwickeln

- Unterschiedliche Raumtypen der Altstadt sollen individuell weiterentwickelt werden zu einem Raumgefüge, das Funktionalität, Klimaschutz, Aufenthaltsqualität und denkmalpflegerische Belange gleichrangig berücksichtigt.
- Identitätsstiftende Strukturen und Materialien sollen bei gleichzeitigem Blick auf zeitgemäße Nutzungen, Barrierefreiheit und Klimaresilienz gewahrt werden.



Fußgängerzone erweitern, vernetzen und differenziert gestalten

- Die bestehende Fußgängerzone soll räumlich und gestalterisch weiterentwickelt werden, um ein durchgängiges, attraktives und barrierearmes Wegenetz unter Einbeziehung der U-Bahn-Verteilergeschosse zu schaffen.
- Querbeziehungen zwischen den Hauptachsen sollen gezielt gestärkt und Übergangsbereiche gestalterisch aufgewertet werden.



Hochwertige konsumfreie Aufenthalts- und Begegnungsorte etablieren

- Kleine, multifunktionale, klimaangepasst gestaltete Orte, für alle Zielgruppen und Generationen, sollen entstehen. Diese sollen mit Sitz- und Bewegungsangeboten in Form von Aktivpunkten zum Verweilen und zur Begegnung anregen und nicht konsumorientiert sein.
- Eine hochwertige, aber robuste Gestaltung der Aufenthaltsbereiche soll angestrebt werden.





Temporäre Gestaltung, Begrünung und Möblierung weiter erproben

- Temporäre Maßnahmen wie Sitz- und Pflanzelemente, Wasserelemente oder Sonnensegel sollen als flexible Werkzeuge dienen, um neue Formen des Aufenthalts zu testen und eine mittel- bis langfristige dauerhafte Umgestaltung vorzubereiten.



Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls als Grundlage der Aufenthaltsqualität

- Durch gezielte Raumgestaltung sollen Angst- und störungsanfällige Übergangsräume reduziert werden.
- Das Schaffen eines Nutzungsmixes, der den öffentlichen Raum auch nach Ladenschluss regulär belebt und zum Sicherheitsgefühl beiträgt, soll vorangetrieben werden.
- Steuerungsinstrumente, die schnelles gemeinsames Einschreiten der Sicherheitsbehörden bei Lagerbildung, Hotspots und Drogenkonsumorten ermöglichen, sollen ausgebaut werden.
- Der Ausbau von niederschwelliger Sozialarbeit / Streetwork, um Spannungsfelder im öffentlichen Raum durch langfristige Beziehungsarbeit zu entlasten, soll geprüft werden.
- Eine Kommunikationsstrategie zu Regeln im öffentlichen Raum soll entwickelt werden. ermöglichen, sollen verstärkt genutzt werden.



Ressourcen für Sicherheit und Sauberkeit bereitstellen

- Aufenthaltsqualität für Alle muss im Fokus stehen. Sauberkeit ist dabei ein zentraler Faktor. Dafür braucht es eine gute Infrastruktur, von Toiletten bis Mülleimer.

Grün und Klima



Die Altstadt Mitte gehört zu den am stärksten versiegelten und stadtklimatisch belasteten Bereichen Nürnbergs. Die dichte Blockrandstruktur, die kleinteilige Parzellierung und die nahezu vollständige Nutzung der Grundstücksflächen lassen nur wenig Raum für zusammenhängendes Stadtgrün. Die Temperaturfeldkarte zeigt deutlich, dass das Gebiet im Sommer zu den ausgeprägtesten Hitzeinseln der Altstadt zählt. Besonders entlang der Breiten Gasse, der Karolinenstraße und der Königstraße entstehen bodennahe Hitzekorridore, die sich durch die engen Straßenprofile weiter aufschaukeln und die Aufenthaltsqualität mindern.

Kaum öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind im Gebiet Altstadt Mitte und in dessen unmittelbarem Umfeld kaum vorhanden. Auch hofseitige Grünräume spielen aufgrund der konsequenten baulichen Ausnutzung der Grundstücke nur eine untergeordnete Rolle. Die Versorgungskarte (s. S. 43) verdeutlicht diesen erheblichen Mangel an wohnungsnah erreichbaren Grünflächen. Selbst kleinste Freiräume wirken aufgrund der hohen baulichen Dichte schnell übernutzt.

In der Konsequenz fällt der Rolle der wenigen großkronigen Bäume, insbesondere entlang der Hauptwege, eine besondere Bedeutung zu: Sie verschatten Wegeabschnitte, mindern Hitzebelastungen und strukturieren Stadträume, sind aber zahlenmäßig zu gering, um zusammenhängende Kühlwirkungen zu erzeugen.

Versiegelung und Hitzeinseln
Die annähernd vollständige Versiegelung führt nicht nur zu Hitzeproblemen, sondern verstärkt auch die Risiken bei Starkregenereignissen. Da kaum oberirdische Retentionsflächen existieren und der Untergrund durch Leitungen, Keller sowie bedeutende archäologische Befunde und bodendenkmalpflegerische Schutzgüter hochkomplex ist, können bereits bei mittleren Starkregenspitzen punktuelle Überflutungen auftreten.

Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen sind hier nur vereinzelt und unter engen (boden-) denkmalpflegerischen, und funktionalen Rahmenbedingungen möglich, stellen aber zentrale Bausteine für die Klimaanpassung der Altstadt dar.

Wasser als klimaaktives Element
Wasser spielt als kühlendes Element eine große Rolle, wird abseits der Pegnitz jedoch kaum wahrgenommen. Die Uferbereiche von Insel Schütt, Nägeleinsplatz und Kontumazgarten zeigen, wie sehr die Zugänglichkeit zum Wasser die Aufenthaltsqualität steigert.

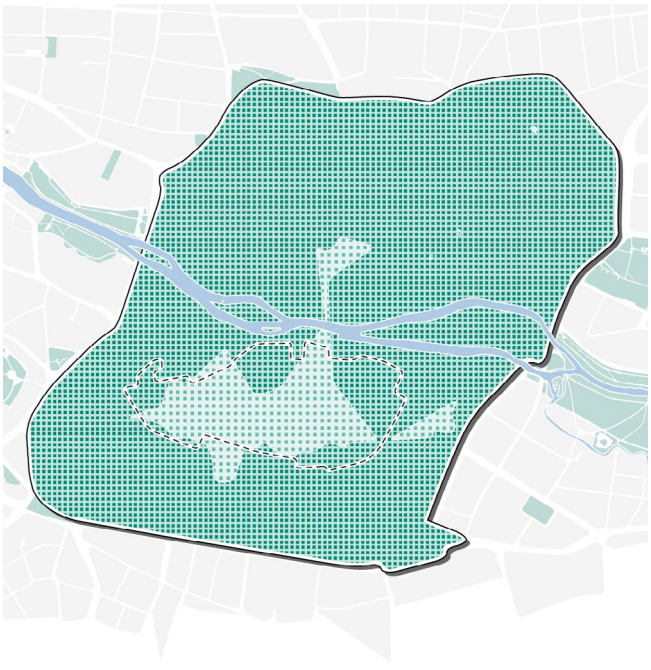
Im inneren Altstadtgebiet fehlen naturräumlich und topografisch bedingt hingegen Orte, an denen Wasser kleinteilig und erlebbar in Szene gesetzt wird. Die zahlreichen Brunnen bieten hierfür Anknüpfungspunkte: Viele könnten durch geringe Eingriffe wie Verschattung, Sitzmöglichkeiten, spielerische Wasserelemente eine stärkere klimaaktive Funktion übernehmen.

Kleine Impulse für Klimaresilienz
Gleichzeitig zeigt sich, dass selbst kleine Begrünungsimpulse in der Altstadt Mitte wirken. Projekte wie die Pocketparks in der Tetzelgasse und in der Nonnengasse verdeutlichen, wie gezielte Pflanzinseln, Sitzgelegenheiten und punktuelle Verschattung spürbare Verbesserungen erzeugen können. Aufgrund der engen räumlichen Bedingungen gewinnt die Fähigkeit, Klimaresilienz „auf engstem Raum" herzustellen, besondere Bedeutung.

Einzelne Fassadenbegrünungen, etwa am Parkhaus Katharinenhof, zeigen zudem, dass vertikale Grünstrukturen auch in der historisch stark determinierten Altstadt einen Beitrag leisten können, wenn sie gestalterisch und denkmalpflegerisch abgestimmt sind. Im Untersuchungsgebiet wurden bislang nur wenige geeignete Fassadenpotenziale identifiziert, doch gerade diese punktuellen Möglichkeiten können wichtige Impulse setzen.

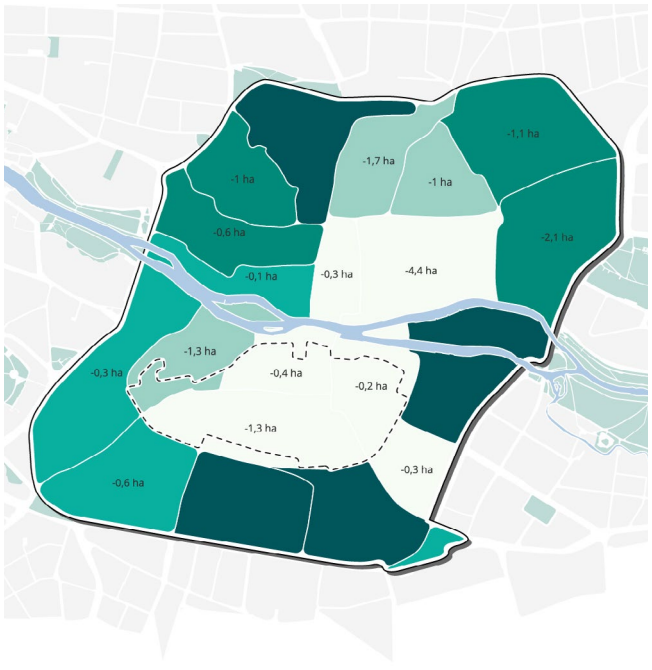
Potenziale der Dachflächen
Gründächer und Photovoltaik sind in der Altstadt Mitte bislang unterrepräsentiert. Die Analyse zeigt, dass insbesondere rückwärtige und wenig sichtbare Dachflächen Potenzial für Gründach- und

25 Pocketpark Nonnengasse



VU-Gebiet
INSEK-Gebiet
Grünflächenerreichbarkeit < 250 m
Grünflächenerreichbarkeit < 500 m

26 Grünflächenerreichbarkeit



VU-Gebiet
INSEK-Gebiet
gut versorgt
unterversorgt
stark unterversorgt
sehr stark unterversorgt
ohne

27 Grünflächenversorgung

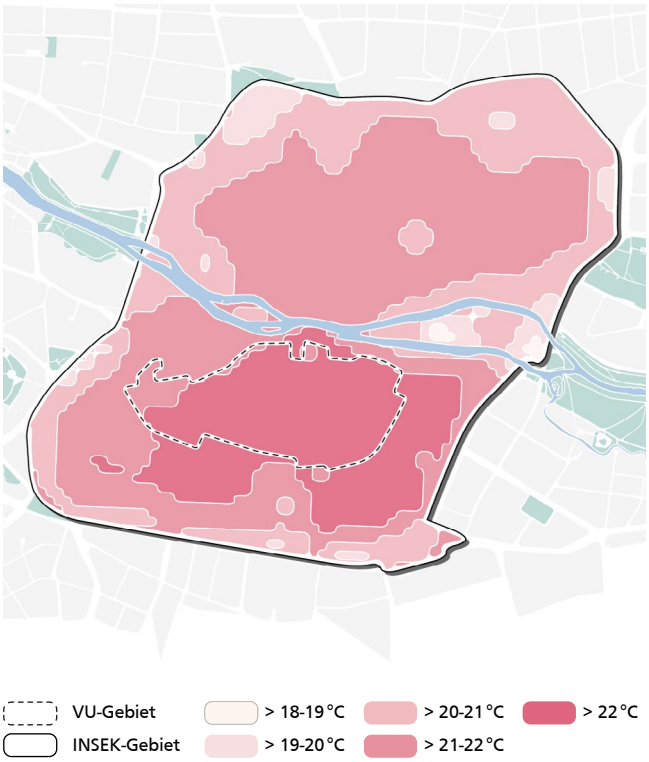
PV-Nutzungen besitzen, sofern denkmalpflegerische Belange und Materialanforderungen frühzeitig berücksichtigt werden. Straßenseitig sichtbare Dachflächen verlangen dagegen besonders sorgfältige Abwägungen, um das historische Stadtbild nicht zu beeinträchtigen.

Orientierung bietet hierbei der Solarleitfaden Nürnberg 2025, der konkrete Empfehlungen zum sensiblen Umgang mit PV-Anlagen im denkmalgeschützten und ensemblegeschützten Altstadtbereich formuliert. Gleichzeitig entstehen durch die Kombination von Gründächern und PV synergetische Doppelnutzungen, die sowohl mikroklimatische Effekte als auch Energiegewinne fördern.

Strategische Bündelung von Maßnahmen
Die Klimaanalyse macht zudem deutlich, dass die Altstadt Mitte ohne eine strategische Bündelung von Maßnahmen ihre klimatische Resilienz nicht erhöhen kann. Entlang zentraler Wegebeziehungen, etwa entlang der König- und der Karolinenstraße, entstehen vorrangige Handlungsräume für kühle Achsen, verschattete Sequenzen und wassersensible Gestaltung.

Diese Räume können, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Rahmenbedingungen, so gestaltet werden, dass historische Strukturen erhalten bleiben und dennoch klimaaktive Funktionen übernommen werden.

Fazit
Insgesamt zeigt die Analyse: Die Altstadt Mitte ist ein hochsensibler Raum, in dem Klima, Nutzung und historisches Erbe eng miteinander verflochten sind. Klimaanpassung kann hier nur durch kleinteilige, präzise und gut abgestimmte Maßnahmen gelingen. Die Herausforderung liegt nicht in großflächigen Interventionen, sondern im intelligenten Umgang mit bestehenden Strukturen und darin, Grün, Wasser und Entsiegelung behutsam in eine historisch dichte, funktional hoch belastete Innenstadt einzufügen.



28 Temperaturfelder (modelliertes, bodennahes Lufttemperaturfeld in °C, 2m über Grund für den Zeitpunkt 4 Uhr morgens)



29 Mobiler Pflanzkübel mit Sitzgelegenheit am Weißen Turm

Grün und Klima

Erkenntnisse aus der Analyse



Die Altstadt ist ein klimatischer Hotspot

- Die gesamte Altstadt und insbesondere das Untersuchungsgebiet fallen durch eine hohe bauliche Dichte und nahezu vollständige Versiegelung auf. Öffentliche Grünflächen fehlen und großkronige Bäume mit Schattenwirkung sind nur vereinzelt vorhanden.
- All dies verursacht im Sommer eine hohe Wärmebelastung, mindert die Aufenthaltsqualität und kann für vulnerable Gruppen problematisch werden.



Wasser funktioniert als kühlendes Element

- Mit der Verbesserung der Zugänglichkeit der Pegnitz wurde im Bereich der zentralen Altstadt bereits das Potenzial von Wasser als Element zur Steigerung der Aufenthaltsqualität erfolgreich genutzt.
- Abseits der Pegnitz gibt es jedoch nur punktuell Zugang zu Wasser als kühlendem Element. Offene Wasserflächen oder fließende Gewässer fehlen vollständig.
- Die zahlreichen Spiel- bzw. Zierbrunnen bergen ein hohes Potenzial, das Element Wasser in der Altstadt erlebbarer zu machen.



Kleinteilige Begrünungsmaßnahmen zeigen Wirkung

- Trotz punktueller Verbesserungen durch jüngste Maßnahmen bestehen weiterhin Defizite bei engmaschiger Verschattung, Kühlung und mikroklimatischer Entlastung.
- Kleinteilige Begrünungsmaßnahmen (Pocketparks, Fassadenbegrünung an Parkhäusern) zeigen, dass auch Eingriffe auf begrenzten Flächen spürbare mikroklimatische Effekte haben können.
- Auch temporäre Maßnahmen an geeigneten Orten (z. B. das Aufstellen von Pflanztrögen) zeigen positive Effekte, können dauerhafte Interventionen aber nicht ersetzen.



Bisher nur geringe Nutzung von vertikaler und innerstädtischer Begrünung sichtbar

- Dach-, Fassaden- und Hofbegrünungen bieten großes Potenzial zur gestalterischen Aufwertung und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, sind bislang aber nur punktuell vorhanden.
- Insbesondere an geeigneten öffentlichen Gebäuden fehlen Beispiele mit Vorbildfunktion. Das größte Hindernis stellen hierbei bislang Fragen der Zuständigkeit von Umsetzung, Pflege und Instandhaltung dar.

Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden integrieren

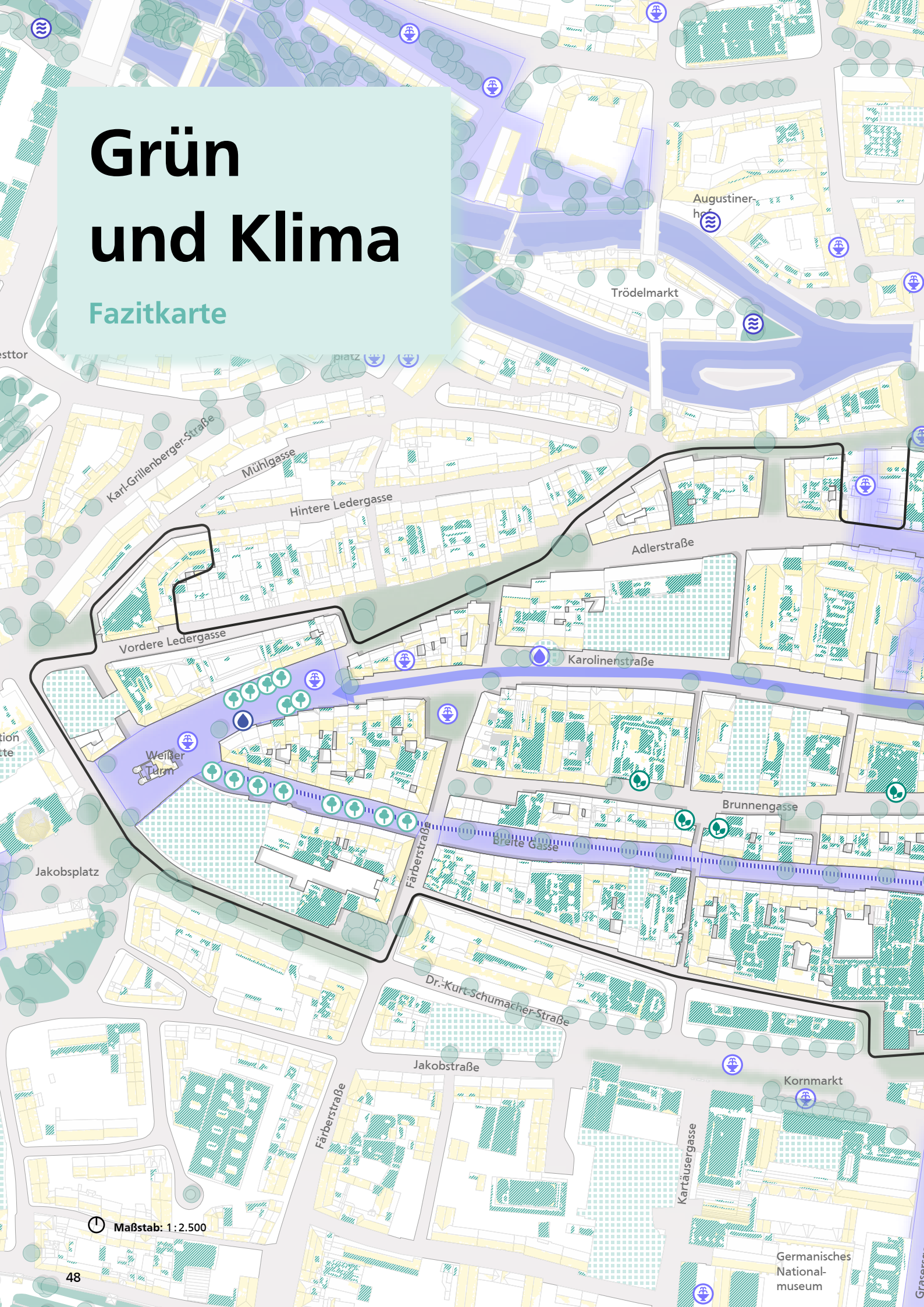
- Dach-Photovoltaik ist in der Altstadt bislang nur vereinzelt umgesetzt und sollte insbesondere bei großen Dachflächen stärker in Betracht gezogen werden. Fassaden-Photovoltaik bietet grundsätzlich Potenzial, ist im Altstadtgebiet bisher jedoch nicht vorhanden und u.U. an Altbauten problematisch.

Starkregen birgt zunehmende Risiken

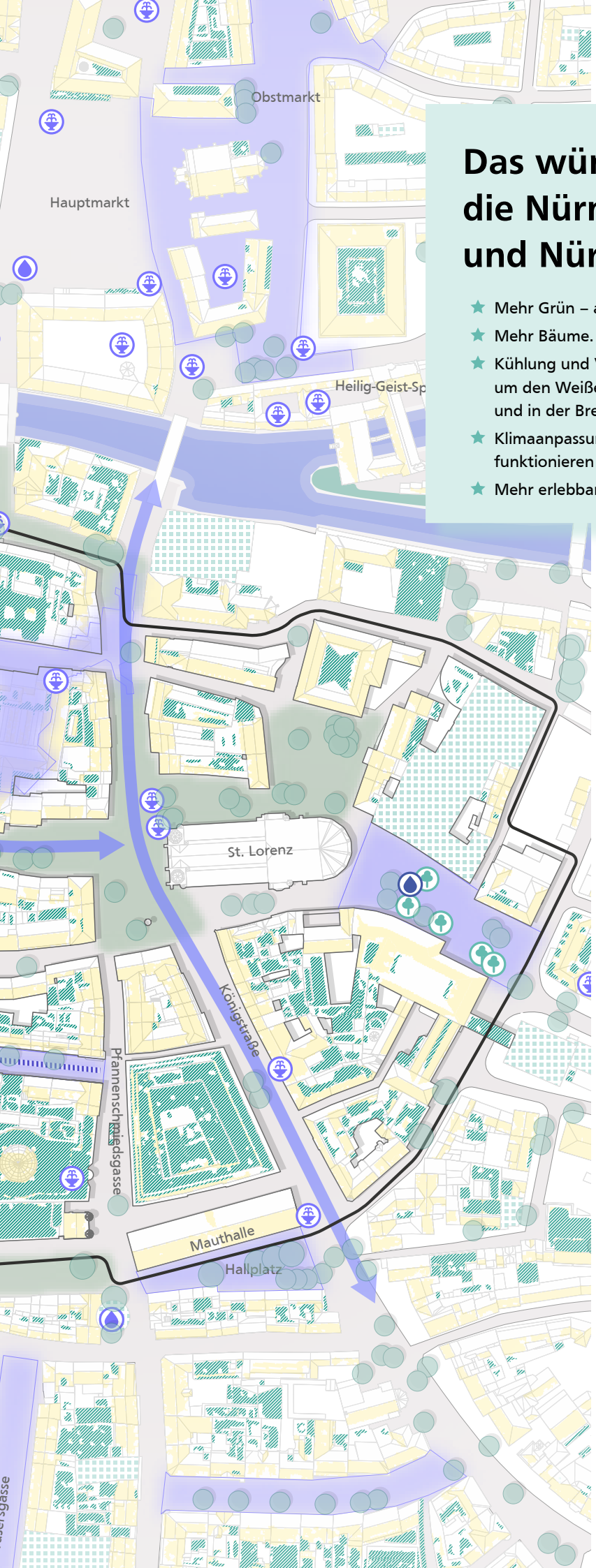
- Durch die hohe Versiegelung und fehlende Rückhalteräume ist die Altstadt bei Starkregenereignissen zunehmend überflutungsgefährdet.

Grün und Klima

Fazitkarte



Maßstab: 1 : 2.500



Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr Grün – auf Dächern, Fassaden und entsiegelten Flächen.
- Mehr Bäume.
- Kühlung und Verschattung – insbesondere die Bereiche rund um den Weißen Turm, am Jakobsplatz, in der Karolinenstraße und in der Breiten Gasse werden im Sommer sehr heiß.
- Klimaanpassungsnahmen im Bereich des Pegnitzufers funktionieren sehr gut.
- Mehr erlebbares Wasser

Bestand

- Laufende/kürzliche abgeschlossene Umgestaltungsmaßnahmen
- Trinkwasserbrunnen
- Kunst-/Zierbrunnen
- Bestandsbäume
- Gründächer
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Erlebbares Wasser
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Neu-/Ersatzpflanzungen vornehmen
- Neue Trinkwasserbrunnen
- Versickerungsfähigen Bodenbelag einsetzen (Umgestaltung Breite Gasse)
- Potenzialflächen für Gründächer
- Potenzialflächen für PV
- „Kühle Achsen“ einrichten
- Fassaden begrünen
- Potenzielle Suchräume für Baumsetzungen

Grün und Klima

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Verschattungswirkung von Bäumen hoch gewichten

- Die Verschattungswirkung großkroniger Bäume leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation im Sommer. Bestehende große Stadtbäume sollten möglichst lange erhalten werden, um die Verschattungsfunktion nicht zu gefährden.
- Die Neupflanzungen auch größerer Bäume soll verstärkt vorangetrieben werden.



Integrierte Planungskonzepte etablieren und umsetzen

- Zukünftige Maßnahmen müssen Klimaanpassung, Wasser und Gestaltung enger verknüpfen und sich innerhalb des Untersuchungsgebietes gezielt räumlich konzentrieren.
- Entlang zentraler Fußwegeverbindungen sollen „kühle Achsen" entstehen, die Verschattung, Begrünung, Wasserinseln und Sitzgelegenheiten zu einem erlebbaren, klimawirksamen Freiraumsystem verbinden. Dabei sind zentrale historische Blick- und Erschließungsachsen mit besonderer Sensibilität zu behandeln.
- Die Erkenntnisse aus zahlreichen vorliegenden Fachkonzepten und Untersuchungen sollen integriert in städtebauliche und Objektplanungen eingebunden werden.
- Grundsatzbeschlüsse zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit sollen konsequent umgesetzt und mit denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen abgeglichen werden.



Klimaanpassung sichtbar machen, dafür bestehendes Grün sichern und ergänzen

- In der dicht bebauten Altstadt sollen gezielte Maßnahmen zur Verschattung, Kühlung und Begrünung umgesetzt werden. Das beinhaltet auch die Prüfung der Freilegung verrohrter Gewässer (wie z.B. des Fischbaches) sowie das Anbieten von Brunnen mit Wasserspielfunktionen.
- Die Entsiegelung und Begrünung mindergenutzter Flächen soll vorangetrieben und der Ankauf geeigneter Flächen durch die Stadt geprüft werden.





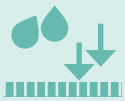
Grüne Dach- und Fassadenlandschaften und Höfe ermöglichen und fördern

- Dächer und Fassaden sowie versiegelte Innenhöfe sollen gezielt für Begrünungsmaßnahmen aktiviert und in Förderprogramme eingebunden werden.
- Die Ansprache der Eigentümerschaft soll intensiviert und Antragsprozesse sollen niederschwelliger gestaltet werden.
- Sichtbare Pilotprojekte an städtischen Gebäuden oder in Kooperation mit privaten Akteuren sollen Vorbildcharakter für die gesamte Altstadt entfalten.
- Bei allen Maßnahmen sollen klimaaktive Elemente behutsam in das historische Stadtbild integriert werden.



Photovoltaik auf Dachflächen und an Fassaden etablieren

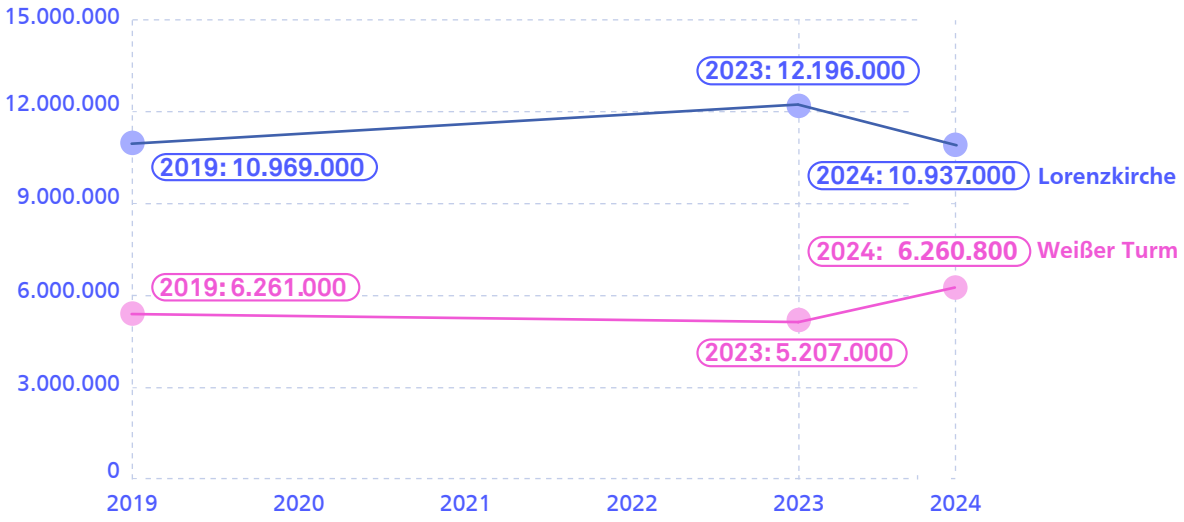
- Die Kombination von Photovoltaik und Gründächern soll stärker etabliert werden. Für Photovoltaik an Fassaden sind aktuelle innovative Lösungen zu nutzen.
- Die denkmalpflegerischen Anforderungen müssen berücksichtigt und eine stadtbildverträgliche Integration soll sichergestellt werden.



Regenwasser in der Altstadt zurückhalten und lokal versickern lassen

- Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung und Entsiegelung sollen gezielt ausgebaut werden, um Überlastungen bei Starkregen zu reduzieren und gleichzeitig das Mikroklima zu verbessern.

Mobilität und Erreichbarkeit



30 Fahrgastzahlen der U-Bahn-Stationen Lorenzkirche (blau) und Weißer Turm (pink)



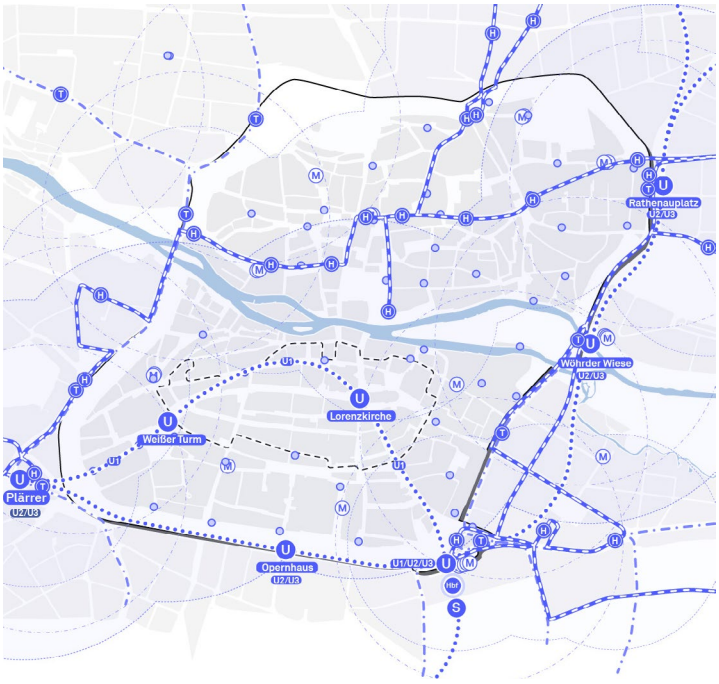
Altstadt Mitte ist einer der am besten erreichbaren Stadträume Nürnbergs. Die dichte ÖPNV-Erschließung mit U-Bahn, Straßenbahn in Randlage sowie zahlreichen Buslinien gewährleisten eine hohe Erreichbarkeit für Besucherinnen und Besucher ebenso wie für Beschäftigte. Die U-Bahn-Station Lorenzkirche stellt dabei den zentralen Zugangspunkt dar und bindet das Gebiet über mehrere Ausgänge direkt an die Einkaufs- und Fußgängerzonen an. Gleichzeitig erzeugt der temporäre Wegfall der Bushaltestelle Heilig-Geist-Spital eine spürbare Lücke in der Verbindung zwischen Altstadt-Nord und Altstadt-Süd, die derzeit durch ein Rufbusangebot kompensiert wird.

Mikromobilität
Ergänzende Angebote der Mikromobilität wie E-Scooter oder Leihfahrräder gewinnen zunehmend an Bedeutung. Sie reagieren auf die weiten Wege innerhalb der ausgedehnten Fußgängerzone und auf topografische Herausforderungen zwischen Altstadtkern und Pegnitztal. Die geplante Straßenbahnanbindung durch die „Altstadtquerung" könnte langfristig Direktverbindungen verbessern, tangiert jedoch zugleich denkmalpflegerisch sensible Räume, sodass städtebauliche und funktionale Abwägungen erforderlich bleiben.

Radverkehr
Der Radverkehr spielt im Untersuchungsgebiet eine doppelte Rolle: Einerseits bildet die Altstadt einen wichtigen Verknüpfungspunkt regionaler und überregionaler Radrouten. Andererseits ist die innere Durchquerung aufgrund der umfangreichen Fußgängerzone und historischer Straßenprofile nur bedingt möglich. Der Radverkehr weicht daher überwiegend auf periphere Straßen aus. Im inneren Bereich der Altstadt verlaufen Radverbindungen über Nebenstraßen und Passagen, deren Auffindbarkeit und Beschilderung jedoch oft unzureichend ist. Auch sichere Radabstellanlagen fehlen, insbesondere am Rand des Kerngebiets der Fußgängerzone sowie in den Bereichen mit stärkerer Wohnnutzung, wie in der Brunnengasse und in der Breiten Gasse.

Fußverkehr
Der Fußverkehr dominiert die Altstadt Mitte. Die unverwechselbare Innenstadtstruktur mit ihren stark frequentierten Haupterschließungen schafft kurze Wege. Die Qualität der Wege variiert dabei jedoch stark: Während zentrale Achsen barrierearm sind, stellen historische Pflasterungen, Niveauunterschiede und schmale Übergänge für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen weiterhin Hürden dar.

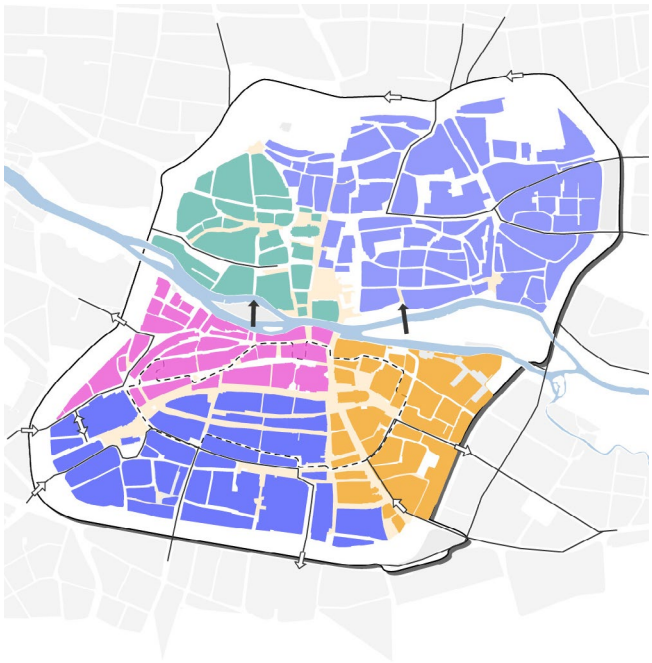
31 Viele verschiedene Verkehrsteilnehmende auf engem Raum (Theatergasse/Königstraße/Hallplatz)



32 ÖPNV und Sharing-Angebote

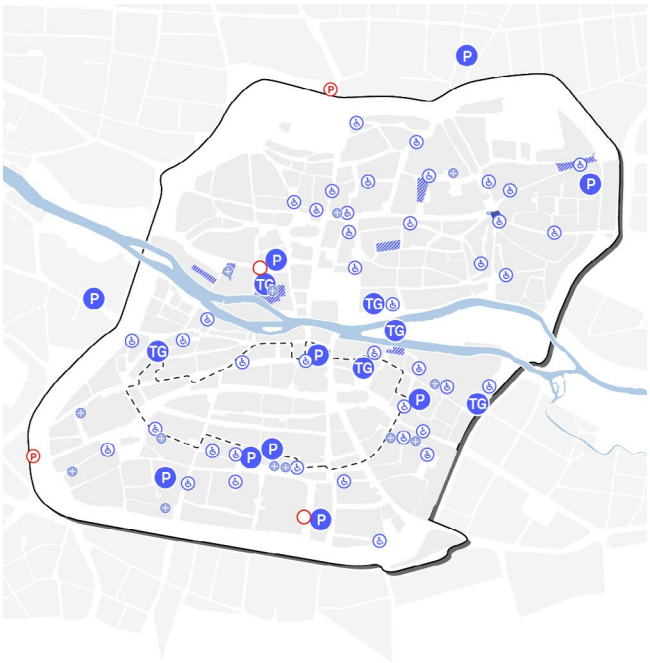


33 Fuß- und Radverkehr



VU-Gebiet
INSEK-Gebiet
FZ-Zone
Maxtor, Laufer Tor
Fürther Tor, Westtor
Sterntor, Färbertor, Ludwigstor
Katharinengasse, Marientor, Königstor
Hallertor, Neutor

34 Kfz-Verkehr



VU-Gebiet
INSEK-Gebiet
großflächige Parkplätze
E-Ladestation
Parkhaus
Tiefgarage
Behindertenstellplätze
Bus: nur Ein-/Ausstieg
Busparkplätze

35 Ruhender Verkehr

Verschiedene Verkehrsarten auf engem Raum
Konflikte entstehen an mehreren Stellen durch das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Verkehrsarten auf engem Raum. Hohe Besucherfrequenzen, querender Radverkehr und punktuell durchfahrende PKW, etwa in der Adlerstraße oder der Vordere Ledergasse, erzeugen lokale Sicherheitsrisiken.

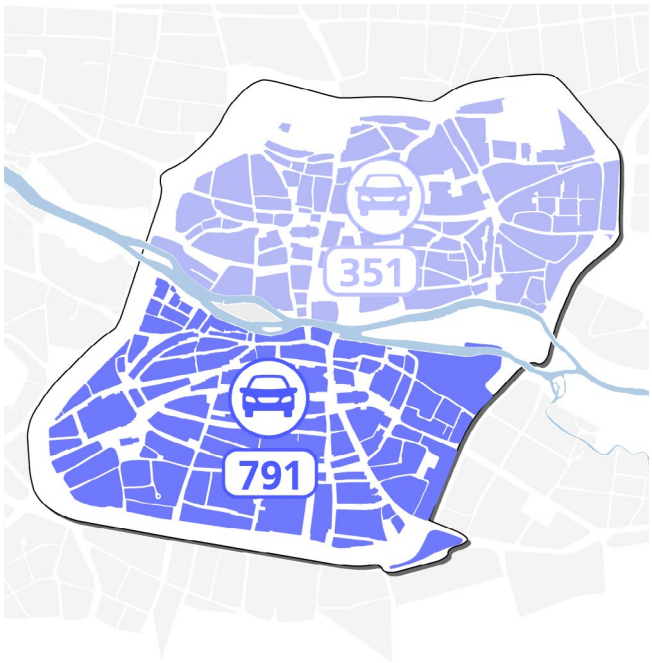
Hinzu kommt die Problematik der „Autoposer"-Szene in einzelnen Nebenstraßen, deren Fahrverhalten zu Lärm, Unsicherheitsgefühlen und einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität beiträgt. Die Lage der Parkhäuser im direkten Umfeld der Fußgängerzone erschwert zusätzliche Verkehrsberuhigungen, zeigt aber zugleich Potenziale für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Freisetzung von Straßenraum.

Bedarf an verschiedenen Mobilitätsformen
Die Altstadt Mitte ist bereits heute in großen Teilen autoarm, dennoch bleibt die Erreichbarkeit für die Bewohnerschaft, für Menschen mit eingeschränkter Mobilität und für den Lieferverkehr funktional notwendig. Die enge Verzahnung verschiedener Mobilitätsformen erfordert daher eine fein austarierte Organisation, die Barrierefreiheit, Sicherheit und Aufenthaltsqualität gemeinsam denkt.

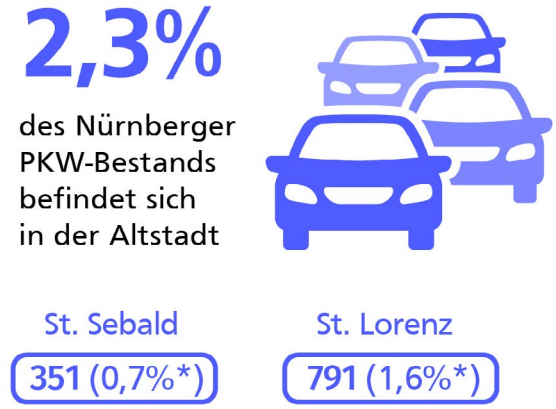
Gleichzeitig birgt die Neugewichtung des MIV Chancen: Wo Anlieferverkehre optimiert und Parkraumerfordernisse anders organisiert werden, können Flächen für Fuß- und Radverkehr sowie für Aufenthaltsangebote neu gewonnen werden.

Fazit
Insgesamt zeigt sich: Die Altstadt Mitte verfügt über eine sehr gute Grunderschließung, steht aber vor der Herausforderung, Mobilität, Sicherheit und Aufenthaltsqualität in einem räumlich hoch verdichteten Umfeld miteinander zu vereinbaren. Eine klare Orientierung, die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen, die Entschärfung von Konflikten und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Straßenraums sind zentrale Aufgaben, um die Altstadt als lebendiges, zugängliches und gut erreichbares Zentrum zu sichern.





36 PKW-Anzahl in der Altstadt (PKW je 1.000 Einwohnende)
Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



37 PKW-Anzahl in der Altstadt (PKW je 1.000 Einwohnende)
*% bezieht sich auf PKW-Bestand gesamtstädtisch: 48.797



38 Eingang zur U-Bahn in der Lorenzer Passage

Mobilität und Erreichbarkeit

Erkenntnisse aus der Analyse

Trotz sehr guter Verkehrsanbindung werden Angebote der Mikromobilität nachgefragt

- Die Altstadt verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Die U-Bahn-Haltestelle Lorenzkirche erschließt über dezentrale Ausgänge direkt das Untersuchungsgebiet und wird aktuell neugestaltet.
- Der temporäre Entfall der Bushaltestelle am Heilig-Geist-Spital verstärkt aktuell die Verbindungslücke zwischen Altstadt Nord und Süd. Ersatzangebote wurden eingerichtet.
- Die geplante Straßenbahnanbindung „Altstadtquerung“ bietet die Chance für neue Direktverbindungen und bessere Erreichbarkeit der Altstadt, während die Mikromobilität das kleinräumige Angebot ergänzt und konsequent ausbaut.

Die Altstadt hat eine wichtige Verbindungsfunktion für Fern- und Innenstadt-Radwege

- Die Altstadt liegt an zahlreichen (Fern-)Radwegen und übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion für den Radverkehr und als Einkaufs- und Freizeitziel. Die Durchlässigkeit für den Radverkehr hat daher besondere Bedeutung.

Fußgängerfreundlichkeit und querender Radverkehr stellen eine Herausforderung dar

- Das städtische Radwegenetz konzentriert sich vorwiegend um die Altstadt herum. Die Durchfahrbarkeit erfolgt größtenteils über ruhige Nebenstraßen und mit Einschränkungen durch die Fußgängerzone. Hier sind Beschilderungen und Netzverlauf teils schwer auffindbar. Sichere Radstellablagen fehlen insbesondere am Rande der Fußgängerzone.
- Die ausgedehnte Fußgängerzone, die hohe Durchlässigkeit und kurze Wege machen die Altstadt fußgängerfreundlich. Allerdings erschweren Bodenbeläge und Topografie teils Barrierefreiheit und Erreichbarkeit.





Unterschiedliche Verkehrsarten auf engem Raum führen punktuell zu Konflikten

- Die Fußgängerzone ist durch eine hohe Zahl an Passantinnen und Passanten charakterisiert, was gelegentlich zu Konflikten vorwiegend zwischen Fuß- und Radverkehr, aber auch mit Kraftfahrzeugen führt
- Lärm und zu hohe Geschwindigkeit in Nebenstraßen durch zahlreiche „Autoposer“ stellen zusätzliche Risiken dar.
- Die Erschließung einzelner zentral gelegener Parkhäuser steht vereinzelt weiteren Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entgegen.



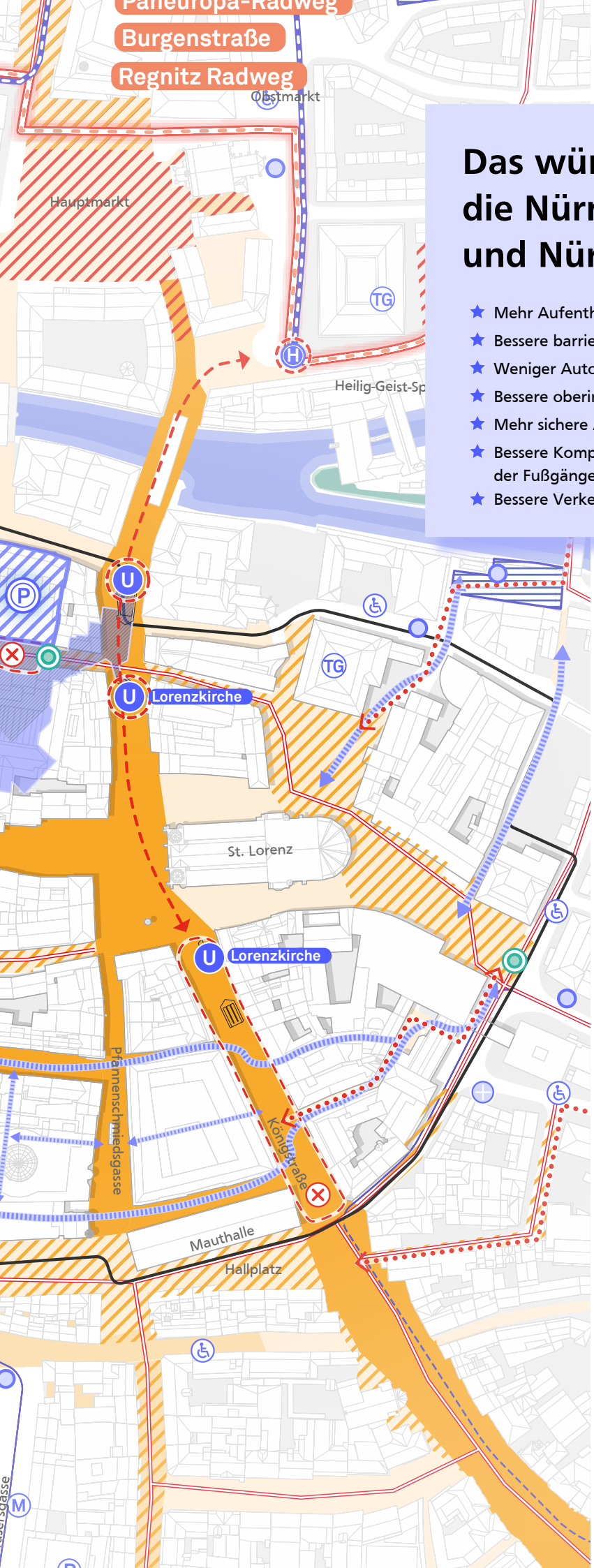
Verkehrliche Anpassungen können Flächenpotenziale in der Altstadt aktivieren

- Die Altstadt ist in vielen Bereichen autoarm. Die motorisierte Erreichbarkeit für Anlieferung, für die Bewohnerschaft aber auch für Besucherinnen und Besucher bleibt gleichzeitig von hoher Bedeutung.
- An geeigneten Orten kann eine Neubewertung des motorisierten Individualverkehrs in geringem Ausmaß Potenziale für alternative Nutzungen im Straßenraum generieren.

Mobilität und Erreichbarkeit

Fazitkarte





Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr Aufenthaltsflächen und weniger Verkehrsflächen.
- Bessere barrierefreie Erreichbarkeit der Ziele und Orte.
- Weniger Autoposer.
- Bessere oberirdische ÖPNV-Anbindung in der Lorenzstadt.
- Mehr sichere Abstellmöglichkeiten für (Lasten-)Fahrräder.
- Bessere Kompatibilität zwischen Fuß- und Radverkehr in der Fußgängerzone.
- Bessere Verkehrsleitung und deren Kommunikation

Bestand

- U-Bahn
- U-Bahn Verteiler Lorenzkirche
- U-Bahn Verteiler Lorenzkirche (gesperrt ab 02.2025)
- Bus
- Mobilpunkt
- E-Scooter-Station
- E-Ladestation
- Parkhaus/Tiefgarage
- Behindertenstellplätze
- Bus: nur Ein-/Ausstieg
- Großflächige Parkplätze
- Fernradwege
- Stadtnetz
- Strecken über ruhige Nebenstraßen
- Passantenfrequenz:
  - hoch
  - mittel
  - niedrig
- Fußgängerzone:
  - mit zeitlicher Einschränkungen freigegeben
  - ganztägig für Radverkehr freigegeben
  - ohne Freigabe für Radverkehr
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Mikromobilität ausbauen
- Parkhäuser entwickeln
- Durchgangsräume/Querverbindungen stärken
- Passagen und Gässchen aufwerten
- Lücken in der ÖPNV-Verbindung schließen
- Konfliktpotenziale Kfz/Fußverkehr mindern

Mobilität und Erreichbarkeit

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Mobilität für Alle in der Altstadt weiter verbessern

- Insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sollen Zufahrtsmöglichkeiten und Stellplätze für die Bewohnerschaft gesichert werden.
- Es soll geprüft werden, an welchen Orten mittel- bis langfristig altes Kopfsteinpflaster durch barrierearmes ersetzt werden kann.



Erreichbarkeit durch Mikromobilität und innovative Fortbewegungsformen stärken

- Angesichts der Topografie ist die fußläufige Überbrückung größerer Distanzen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oft beschwerlich. Zur Kompensation fehlender ÖPNV-Angebote in Nord-Süd-Richtung über das Pegnitztal sollen weitere kleinräumige Mobilitätsangebote und innovative Lösungen getestet werden.



Attraktive Verbindungen durch die Altstadt schaffen und mit Zielen verbinden

- Das Netz kleinteiliger Passagen und Gassen soll attraktiver gestaltet und sichtbar bzw. auffindbar gemacht werden. Damit verbessert sich die Erreichbarkeit von Zielen in der Altstadt und gleichzeitig erlebt der öffentliche Raum eine Aufwertung.
- Das Wegeleitsystem vom Hbf./Königspassage bis in die Altstadt soll vereinheitlicht werden (Verkehrsleitung, Kultur, Tourismus, Freizeit).



Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden entschärfen

- Mobilität und Erreichbarkeit der Altstadt müssen verträglich organisiert werden. Durch effektive Raumgestaltung soll die Attraktivität einzelner Straßen für die „Autoposer"-Szene deutlich reduziert werden.
- Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums sollen weiter ausgebaut werden, dabei gilt es, die Bedürfnisse aller Nutzenden – Bewohnerinnen und Bewohner, Besuchende, Touristinnen und Touristen, Gewerbetreibende und Lieferantinnen und Lieferanten – gleichermaßen zu berücksichtigen.
- Auf die Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger soll verstärkt geachtet werden, besonders bei Querungen.

Fahrradinfrastruktur verbessern und ergänzen

- Die Querbarkeit durch die Altstadt und die Erreichbarkeit verschiedener Angebote sollen für den Radverkehr verbessert werden. Das beinhaltet die Bereitstellung dezentraler Radabstellplätze.
- Gleichzeitig soll ein schneller und zu intensiver Radverkehr in der Fußgängerzone vermieden werden.

Verkehrsflächen in der Altstadt bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Eine Evaluierung der bestehenden und perspektivischen Stellplatzsituation in den Parkhäusern soll durchgeführt werden. Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll dabei geprüft werden.
- Das Konzept der Quartiersgarage bzw. die Erhöhung der Anzahl an Dauerparkplätzen soll an geeigneter Stelle geprüft werden, um im Straßenraum Flächenpotenziale für mehr Aufenthaltsqualität zu nutzen.
- Die Kommunikation über die diversen Mobilitäts-Angebote (z. B. Park & Ride) soll weiter gebündelt und optimiert werden.

Lebensumfeld

Wohnen, Bildung, Soziales und Gesundheit



Die Altstadt Mitte ist ein hoch verdichteter, überwiegend wirtschaftlich geprägter Stadtraum, in dem Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Sozialstatistik der Altstadt zeigt eine besondere Bevölkerungsstruktur: Ein sehr hoher Anteil an Einpersonenhaushalten, eine junge, überwiegend erwerbstätige Bevölkerung und eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation prägen das Gebiet. Dies entspricht dem Bild eines urbanen Kernstadtquartiers, das vor allem durch studien-, arbeitsplatz- und lebensphasenbedingte Kurzaufenthalte bestimmt ist. Klassische Wohnmilieus, wie sie in gemischt genutzten Altstadtquartieren zu finden sind, treten hier deutlich zurück. Gleichzeitig gewinnen temporäre möblierte Wohnformen wie „Monteurswohnungen" oder WG-Modelle mit unscharfer Abgrenzung zum gewerblichen Wohnen zunehmend an Bedeutung. Sie sind mangels datenplausibler Erfassung schwer steuerbar und können Nutzungskonflikte mit dauerhaftem Wohnen verschärfen. Vor diesem Hintergrund ist die künftige Rolle des Wohnens im Untersuchungsgebiet noch nicht abschließend definiert und bedarf fachlicher wie politischer Klärungen. Wohnnutzung bleibt damit ein sensibles, aber strategisch relevantes Thema für die zukünftige Funktionsfähigkeit der Altstadt Mitte.

Soziale und gesundheitliche Infrastruktur
Eine besondere Bedeutung kommt im Gebiet der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur zu. Die Altstadt weist eine außergewöhnlich hohe Dichte an Facharztpraxen und medizinischen Dienstleistungen auf, die weit über den lokalen Bedarf hinaus die gesamte Innenstadt versorgen. und trägt zugleich zur Belebung der Innenstadt bei, da sie zusätzliche Besucherfrequenzen erzeugt. Gleichzeitig führt sie zu vermehrtem Bring- und Holverkehr und verstärkt damit die Belastungen an bestehenden infrastrukturellen Engstellen. Ergänzende soziale Beratungs- und Unterstützungsangebote sind vorhanden, reichen jedoch angesichts sozialer Problemlagen nicht aus.

Angebote für alle Generationen
Kinder, Jugendliche und ältere Menschen finden nur begrenzt adressatengerechte Angebote.
Für Jugendliche ist die Altstadt ein zentraler Treffpunkt, doch sichere, konsumfreie Orte oder niedrigschwellige Bewegungsangebote fehlen weitgehend. Das bestehende Beteiligungsprogramm laut! ist ein wichtiges strukturelles Element, das diese Zielgruppe sichtbar einbindet, und räumlich fokussierte Wirkung entfaltet.

Familien sowie Seniorinnen und Senioren mangelt es an wohnungsnahen Grünräumen, Spiel- und Bewegungsflächen oder ruhigen Aufenthaltsorten. Die Versorgung mit Bildungsinfrastruktur ist insgesamt gesichert, jedoch fehlen Flächenpotenziale für einen dringend benötigten Kita-Standort innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Hilfsbedürftige Menschen
Wie im vorhergehenden Kapitel Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum bereits erläutert, wird im Untersuchungsgebiet an vereinzelten räumlichen Hot Spots sichtbar, dass hilfsbedürftige Menschen, insbesondere obdachlose und suchtbelastete Personen, auf wenig geeignete Rückzugsorte treffen. Fehlende Tagesaufenthalte, vandalismussichere Toiletten und wettergeschützte Bereiche führen zu Nutzungskonflikten, insbesondere an stark frequentierten Knotenpunkten wie Königstorpassage oder im Umfeld leerstehender Objekte. Diese Problemlagen überlagern das generelle Defizit an konsumfreien und dauerhaften Aufenthaltsorten für unterschiedliche Zielgruppen.

Netzwerk lokaler Akteurinnen und Akteure
Die Altstadt Mitte vereint stark genutzte, breite Einkaufsstraßen mit kleinteiligeren Nebenlagen. Diese räumliche Mischung erzeugt unterschiedliche Rahmenbedingungen für soziale Infrastruktur: Entlang der Hauptachsen verhindern hohe Mieten und Flächendruck eine verlässliche Unterbringung sozialer Angebote, während in ruhigeren Bereichen geeignete, barrierefreie Räume nur begrenzt verfügbar sind. Dadurch entstehen strukturelle Hürden für dauerhafte, niedrigschwellige Begegnungs- und Unterstützungsangebote. Unter diesen Bedingungen gewinnt die Vernetzung lokaler Akteurinnen und Akteure an Bedeutung. Kooperationen zwischen Quartiersmanagement, sozialen Trägern, Schulen, Kulturakteuren, Gewerbetreibenden und Zivilgesellschaft bieten Potenziale, um soziale Bedarfe frühzeitig zu erkennen und gemeinschaftlich zu bearbeiten.



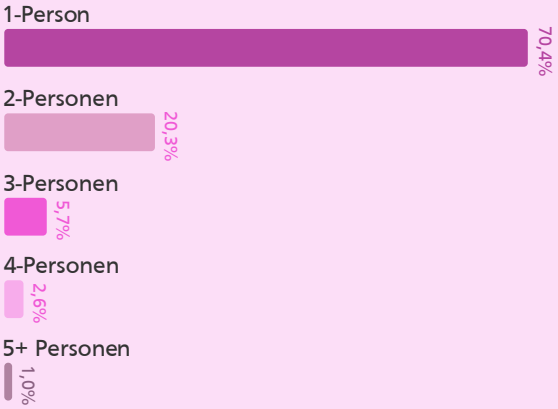
41 Marktstände vor St. Lorenz mit Blick in die Karolinenstraße, ein beliebter Treffpunkt für Alle

Fazit

Insgesamt zeigt sich: Altstadt Mitte ist ein funktional stark beanspruchter Stadtraum, dessen Lebensumfeld geprägt ist von einer überwiegend jungen, mobilen Wohnbevölkerung, temporären Wohnformen und hohen sozialen Anforderungen. Gleichzeitig wird das Gebiet angesichts der breiten Angebotspalette auch an gesundheitlichen Dienstleistungen stark von älteren Menschen frequentiert. Die Weiterentwicklung des Gebiets erfordert nicht primär neue großflächige Einrichtungen, sondern passgenaue, kleinteilige und niedrigschwellige Maßnahmen, die unterschiedliche Nutzungsansprüche miteinander in Einklang bringen und den öffentlichen Raum als sozialen Anker stärken.

Haushaltsgrößen in der Altstadt (2024)

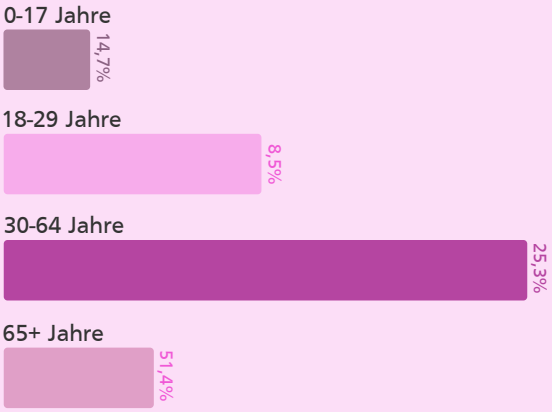
Einwohnende: 14.365, Haushalte 10.251



39 Haushaltsgrößen in der Altstadt (2024),
Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Altersstruktur in der Altstadt (2024)

Einwohnende: 14.365



40 Alterstruktur in der Altstadt (2024),
Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Lebensumfeld

Wohnen, Bildung, Soziales und Gesundheit

Erkenntnisse aus der Analyse



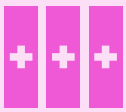
Wohnnutzung spielt eine untergeordnete Rolle im Nutzungsmix

- Das Untersuchungsgebiet ist durch eine hohe Nutzungsdichte gekennzeichnet, in der Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus und Aufenthalt dominieren. Dauerhaftes Wohnen spielt eine untergeordnete Rolle.
- Strategien zur künftigen Rolle des dauerhaften Wohnens und der dann notwendigen zusätzlichen sozialen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet sind in Diskussion.
- Ältere Menschen wohnen in Teilen der Altstadt in unsanierten, nicht barrierefreien Wohnungen.



Temporäre Wohnformen gewinnen an Bedeutung

- Zunehmend relevant werden temporäre möblierte Wohnformen („Monteurswohnungen", WG-Modelle) mit unscharfer Abgrenzung zum gewerblichen Wohnen.
- Diese sind mangels Datengrundlage noch schwer zu erfassen, können aber potenzielle Nutzungskonflikte mit klassischen Wohnformen bergen und zu steigenden Mieten führen.



Ein dichtes Angebot an medizinischer Versorgung prägt die Altstadt

- Angebote der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur sind im Gebiet überdurchschnittlich stark vertreten.
- Zahlreiche Facharztpraxen versorgen die gesamte Altstadt und erzeugen im Bereich der Fußgängerzonen regen Hol- und Bringverkehr.





Jugendliche sind eine wichtige Nutzergruppe des öffentlichen Raums in der Altstadt

- Das Gebiet ist ein wichtiger Aufenthaltsort für Jugendliche und junge Erwachsene. Zielgruppenspezifische, konsumfreie Angebote wie sichere, konsumfreie Orte, niedrigschwellige Bewegungsangebote oder Lern- und Bildungsangebote fehlen.
- Die frühzeitige und wirkungsvolle Einbindung jüngerer Zielgruppen stärkt die Kinder- und Jugendgerechtigkeit in der Altstadt. Es existiert ein etabliertes Angebot an Beteiligungsstrukturen wie die Kinderversammlungen, laut! und die Nutzungsbeteiligungen für Spiel- und Aktionsflächen.



Angebote für Familien und ältere Menschen sind begrenzt

- Infolge des starken Fokus auf Shopping und Gastronomie sind konsumfreie Angebote und Begegnungsorte für Familien und ältere Menschen (Spielplätze, Aktions- und Bewegungsflächen, Sitzgelegenheiten, Grün- und Freiflächen etc.) nur untergeordnet vorhanden.
- Es besteht eine Versorgungslücke an Kindertagesbetreuungsplätzen in der Altstadt. Der Suche nach einem geeigneten Standort zur Schaffung weiterer Krippen-, Kindergarten- und Hortplätze kommt besondere Bedeutung zu.

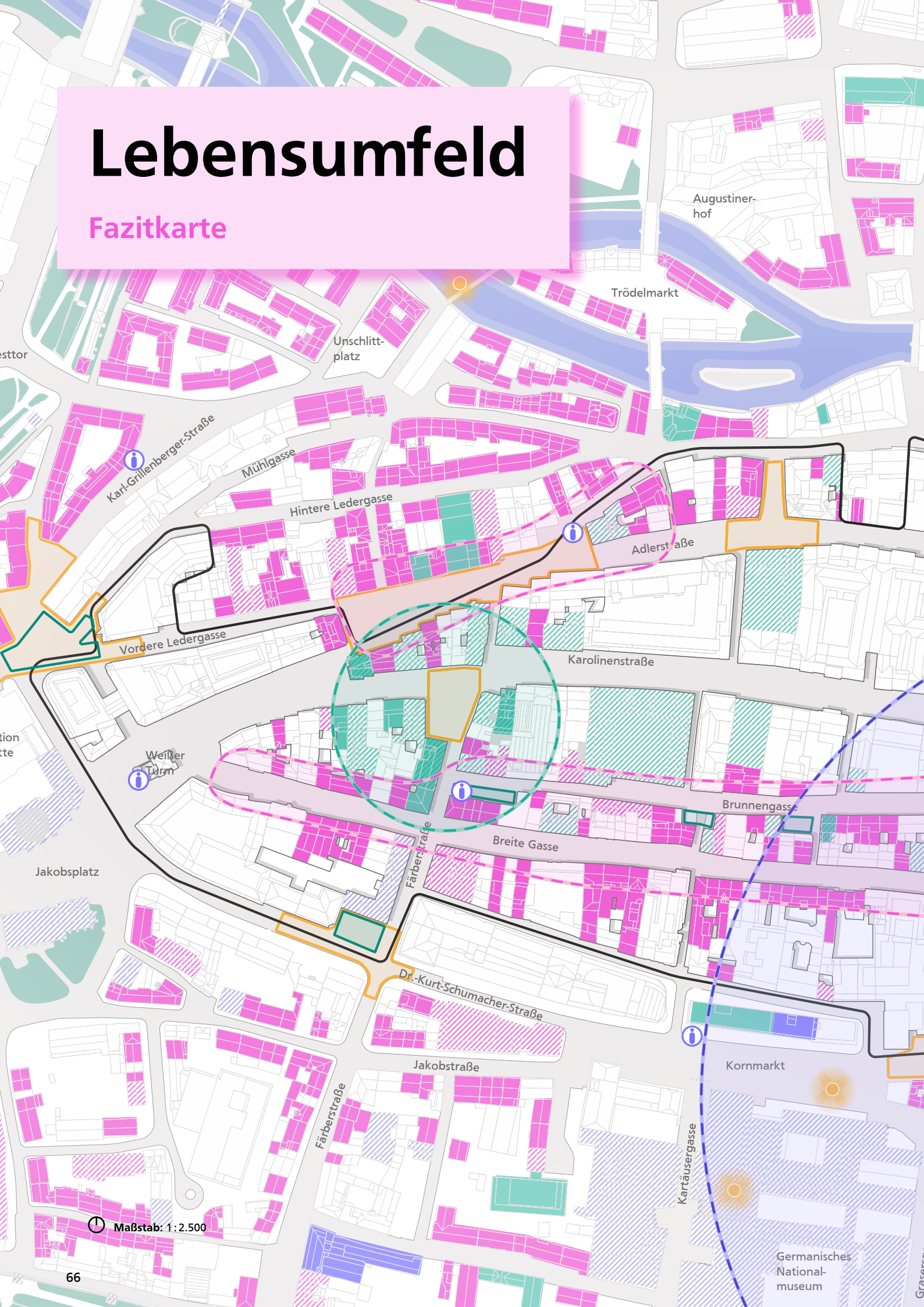


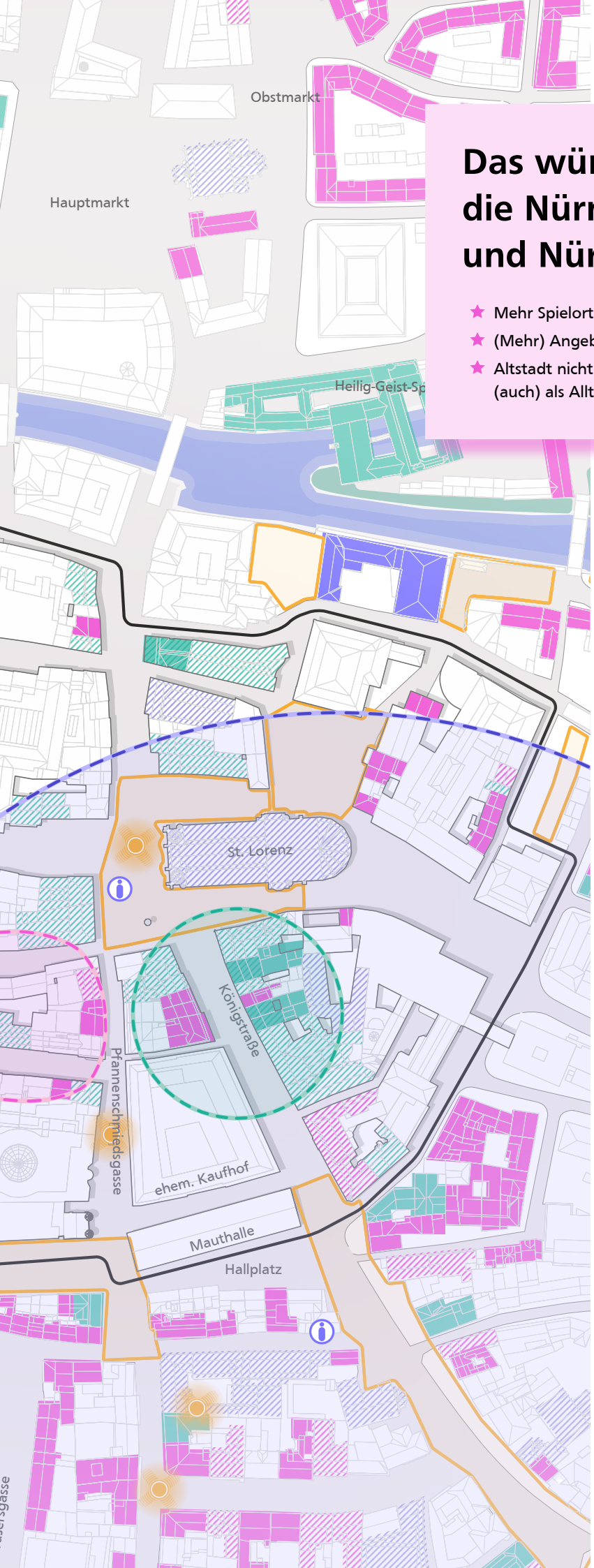
Hilfsbedürftige Personen stellen soziale Infrastruktur vor Herausforderungen

- Obdachlosigkeit ist im öffentlichen Raum sichtbar, oft in räumlicher Nähe zu Leerständen und Orten mit funktionalen und gestalterischen Defiziten.
- Das Angebot an niedrigschwelligen Rückzugsorten, Tagesaufenthalten und vandalismussicheren öffentlichen Toiletten ist begrenzt.

Lebensumfeld

Fazitkarte





Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr Spielorte für Kinder, Bewegungsräume für Alle.
- (Mehr) Angebote für Jugendliche.
- Altstadt nicht nur für Besuchende und Shoppende, sondern (auch) als Alltags-Stadt gestalten.

Bestand

- Kinder- und jugendrelevante Aufenthaltsorte
- Öffentliche Toiletten
- Gebäude mit Bildungsangeboten
- Gebäude mit Kultur-/Unterhaltungs-angeboten
- Gebäude mit Einrichtungen des Gesund-heits-/Sozialwesens und/oder Arztpraxen
- Gebäude mit Beherbergungsangeboten
- Gebäude mit Wohnnutzung
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Potenzialräume für Wohnumfeldgestaltung
- Gut erreichbare Gesundheitsschwerpunkte
- Suchraum für Standorte sozialer Infrastrukturen
- Plätze gestalten
- Pocketparks prüfen

Lebensumfeld

Wohnen, Bildung, Soziales und Gesundheit

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Entwicklung des Wohnens beobachten und steuern

- Die Entwicklung des möblierten und zeitlich befristeten Wohnens soll beobachtet und gesteuert werden, um Nutzungskonflikte und wohnungswirtschaftliche Auswirkungen zu begrenzen.
- Zur künftigen Rolle des dauerhaften Wohnens im Untersuchungsgebiet sollen weitere Untersuchungen durchgeführt und Grundsatzbeschlüsse gefasst werden.
- Zum Schutz von Bestandsmietern soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gezielt gesteuert werden.



Bildungsangebote für alle Generationen ausbauen

- Ergänzende Angebote für bestehende Bildungseinrichtungen sollen geschaffen werden, z. B. Lernräume, Experimentier- und Kreativräume.



Soziale Infrastruktur stärken

- Bestehende Gesundheitsdienstleistungen sollen gesichert und das Angebot an niedrigschwelliger sozialer Beratung und Unterstützung ausgebaut werden.
- Im Zuge städtebaulicher Entwicklungsprozesse sollen Möglichkeiten zur Flächensicherung für soziale Infrastrukturbedarfe, insbesondere für einen Kita-Standort, Berücksichtigung finden.
- Der individuelle Bedarf bei obdachlosen Menschen oder hilfsbedürftigen Zielgruppen soll identifiziert und interdisziplinär geprüft werden. Entsprechende räumliche Angebote sollen geschaffen werden.

Konsumfreie Aufenthaltsorte für Alle schaffen

- Im Untersuchungsgebiet sollen langfristig gesicherte Aufenthalts- und Begegnungsorte für alle Nutzergruppen entstehen. Diese sollen auch für vulnerable Gruppen nutzbar sein. Eine Dauerbelegung durch einzelne Zielgruppen sind auszuschließen.
- Die Implementierung von innovativen, niedrigschwelligen Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Generationen an geeigneten Orten soll vorangetrieben werden.
- Der Bestand an Spiel- und Aktionsflächen soll erhalten und mit besonderem Augenmerk auf qualitative und inklusive Ausstattung aufgewertet werden.

Akteure vernetzen und Engagement fördern

- Die bestehenden Strukturen aus Quartiersmanagement, sozialen Einrichtungen, Verwaltung und Zivilgesellschaft sollen weiter miteinander vernetzt werden, um Synergien zu nutzen und lokale Akteurinnen und Akteure zu aktivieren.
- Informations- und Austauschformate, z B. zur Nutzung des Quartiersfonds oder bestehender Förderprogramme, sind zu stärken und sichtbarer zu machen. Ziel ist es, bürgerschaftliches Engagement, Nachbarschaftsprojekte und eine kooperative Stadtentwicklungskultur zu fördern.

Kaufhof und Umfeld

Der ehemalige Kaufhof ist eines der städtebaulich bedeutendsten Gebäude der Lorenzer Altstadt. Durch seine Größe, die prominente Lage an der Königstraße und die direkte Verknüpfung mit wichtigen Fußgängerströmen prägt er seit Jahrzehnten die Wahrnehmung des südlichen Innenstadtbereichs. Seit dem im Sommer 2023 eingetretenen Leerstand infolge der Karstadt-Kaufhof-Insolvenz hat sich das Gebäude, gemeinsam mit dem bereits seit Jahren leerstehenden „City-Point", zu einem zentralen Transformationsraum entwickelt, dessen Zukunft maßgeblichen Einfluss auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des gesamten Quartiers hat.

Auswirkungen auf umgebende Straßenräume
Besonders sichtbar werden die Auswirkungen in den angrenzenden Straßenräumen, etwa in Teilen der Pfannenschmiedsgasse, der Breiten Gasse und am Übergang zur Königstraße, wo fehlende Belebung und abgeschlossene Fassaden zu gestalterischen und funktionalen Herausforderungen führen. Müll, unklare Wegebeziehungen und punktuell wahrnehmbare soziale Problemlagen verstärken diese Effekte.

Damit ist das Areal in seiner heutigen Form ein struktureller Schwachpunkt inmitten einer sonst sehr leistungsfähigen Innenstadtlage, zugleich aber der größte zusammenhängende Entwicklungsspielraum der Altstadt.

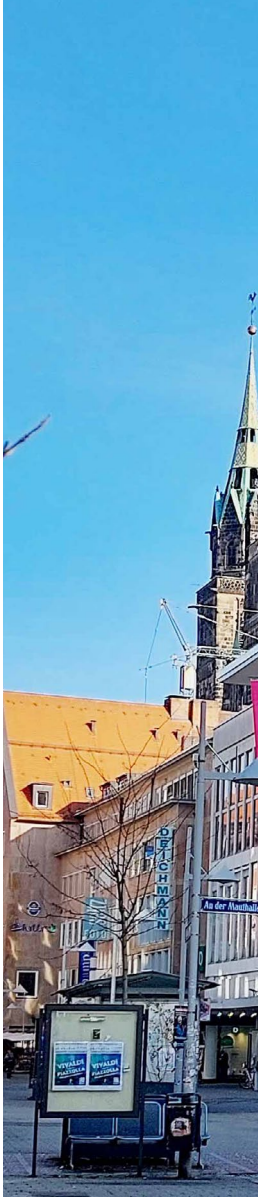
Chance durch Zwischenerwerb
Mit dem strategischen Zwischenerwerb der Stadt Nürnberg wird erstmals seit Jahrzehnten die Möglichkeit geschaffen, die Entwicklung des gesamten Areals von Kaufhof, City-Point, Kaufhof-Parkhaus und Zeughaus in einem integrierten „Große-Lösung"-Ansatz zu steuern.

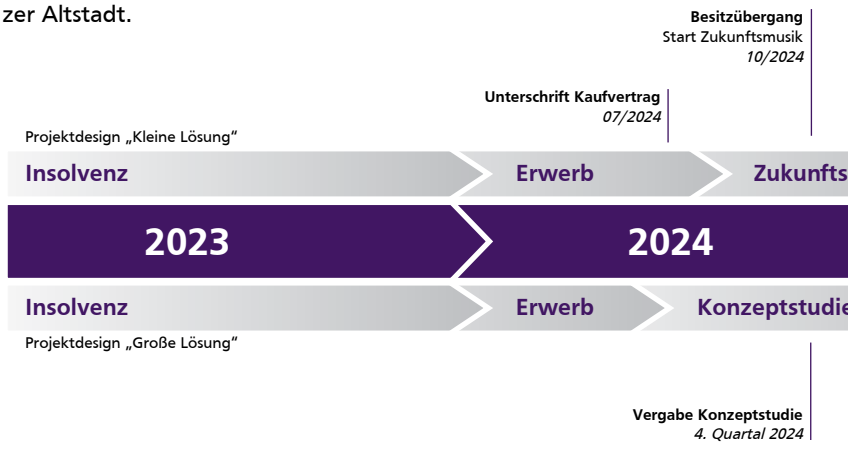
Dieser Quartiersansatz eröffnet Chancen für neue Querbeziehungen, attraktive Erdgeschosszonen, bessere Anbindungen an Pfannenschmiedsgasse und Hallplatz sowie die Schaffung neuer Aufenthalts-, Grün- und Kulturflächen. Die laufenden Konzeptstudien und das geplante Auswahlverfahren bilden hierfür den fachlichen und strategischen Rahmen.

Belebung durch Zwischennutzungen
Die bereits umgesetzten und geplanten Zwischennutzungen im Erdgeschoss – unter anderem Formate von WÖHRL, IKEA, Beets&Roots sowie Kultur- und Veranstaltungsnutzungen – zeigen, dass temporäre Belebung im Kaufhof sehr gut funktioniert. Sie stabilisieren den Standort, verhindern Trading-Down-Effekte und stärken die Wahrnehmung des Ortes als Möglichkeitsraum.

Auch die geplanten Hochschulnutzungen der Technischen Universität Nürnberg (TU Nürnberg) im Rahmen der Markterkundung unterstreichen das Potenzial, neue Publikumsgruppen dauerhaft in die Altstadt zu bringen.

Fazit
Durch die Kombination aus städtischer Steuerung, strategischer Partnerwahl und enger Verzahnung mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern entsteht ein einmaliges Fenster für eine Transformation, die weit über das Gebäude selbst hinausreicht. Der ehemalige Kaufhof und sein Umfeld ist eines der großen Entwicklungspotenziale in der Lorenzer Altstadt und wird damit zum Hebel für die städtebauliche Neuordnung eines ganzen Innenstadtquartiers mit Bedeutung für Nutzungsmischung, Durchwegung, Aufenthaltsqualität, Ökonomie und das historische Stadtbild der Lorenzer Altstadt.





42 Projektdesign Entwicklung Kaufhof



43 Zwischennnutzung des ehemaligen Kaufhofgebäudes durch ein Pop up Projekt

Beginn Pop-Up-Kaufhof
Wöhrl, Ikea, Beets & Roots usw.
ab 09/2025

Gremienbeschluss und Vertragsabschluss
Verkauf und Entwicklungspartnerschaft
Ende 2026/ Anfang 2027

musik | Umbau | Pop-Up-Zwischennutzung Kaufhof

2025 | 2026 | 2027 | 2028 | ab 2029

e | Partner-/Käufersuche | Planung und Realisierung Zeughausquartier (mögliche Große Lösung)

Stufe III > Vertragsphase
Verhandlung und Abschluss
Kaufvertrag mit Auflagen

Präsentation Konzept-studie und Auswahl von zu vertiefenden Kponzept(en) durch den Stadtrat
3. Quartal 2025

Stufe II > Auswahlverfahren
Konzept/Preis/Vertrag
Entwicklungspartnerschaft
mit VKB

Vergabe
Transaktionbegleitung
Recht und Steuer
09/2025

Stufe I > Marktsondierung
Erarbeitung & Prüfung Marktgängigkeit eines
Auswahlverfahrens im Dialog mit Entwicklern
ab 10/2025 mit Expo Real

Kaufhof und Umfeld

Erkenntnisse aus der Analyse

Zentrale Leerstände haben negative städtebauliche Auswirkungen

- Die leerstehenden bzw. untergenutzten Großimmobilien ehemaliger City-Point und Kaufhof beeinflussen die städtebauliche und funktionale Situation im Herzen der Lorenzer Altstadt erheblich.
- Die Kombination aus strukturellem Leerstand, gestörten Fußgängerströmen, unzureichend aktivierten Erdgeschosszonen, fehlender sozialer Kontrolle sowie punktuellen Problemen durch Vermüllung und Obdachlosigkeit führt zu einem wahrnehmbaren Qualitätsverlust im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebiets.

Ganzheitliche Entwicklung des Quartiers birgt große Chancen

- Transformationsprozesse benötigen Raum und Fläche für Experimente und neue Nutzungsideen. Die Entwicklung des Quartiers bietet die große Chance für die Realisierung einer zeitgemäßen Idee einer zukunftsfähigen Innenstadt. Die Stadt Nürnberg ist durch den Zwischenerwerb des ehem. Kaufhofs in einer besonderen Steuerungsposition.

Zwischennutzungskonzepte funktionieren

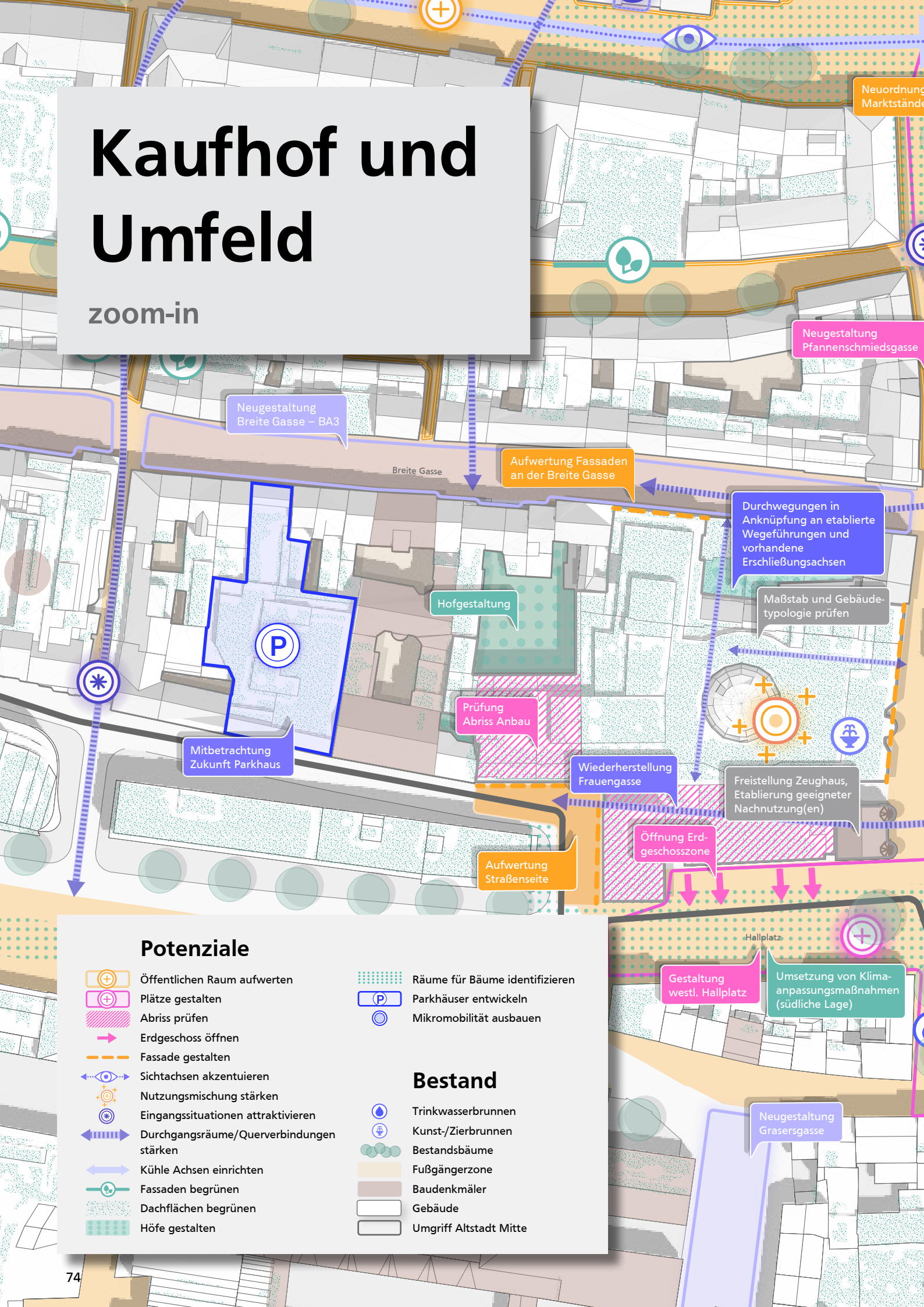
- Die bisherigen Zwischennutzungen – darunter kulturelle Angebote, temporäre Formate und die Revitalisierung der Erdgeschosse durch Pop-up-Handel und Gastronomie – haben bereits gezeigt, dass belebte Nutzungen einen deutlichen Beitrag zur Stabilisierung des Umfelds leisten und somit wesentlich zur Verhinderung eines anhaltenden Trading-Down-Prozesses beigetragen.

Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung

- ★ Öffnung und Aktivierung der Erdgeschoss-Fassaden zum öffentlichen Raum, u. a. durch Kultur-, Handels-, Bildungs- und Gastronomienutzungen.
- ★ Prüfung markthallenartiger Formate als möglicher Frequenz- und Aufenthaltsanker.
- ★ Erhebliche Steigerung der Passantenfrequenzen im gesamten Quartier durch gezielt platzierte, publikumswirksame Nutzungen (z. B. Kongress, Bildung, Hotel, Gastronomie, attraktive öffentliche Räume). Diese Frequenzwirkungen sind integraler Bestandteil einer zukunftsfähigen Innenstadt und sollen bei Nutzungsverteilung und Gebäudeadressierung berücksichtigt werden.
- ★ Nutzung und Begrünung von Dachflächen unter Berücksichtigung baulicher und denkmalschutzrechtlicher Belange.
- ★ Prüfung der Möglichkeiten, öffentlich zugängliche Freiräume (z. B. Dachgarten/Dachterrasse) zu integrieren.
- ★ Stärkung der Adresse Königstraße und Adressbildung zur Breiten Gasse durch klar definierte Ein- und Aufgänge und eine hochwertige und belebte Erdgeschosszone mit größtmöglicher Transparenz.
- ★ Qualitative, öffentlich zugängliche Aufenthalts- und Grünbereiche in den rückwärtigen und heute untergenutzten Hofbereichen – insbesondere am City-Point zum Hallplatz – prüfen und integrieren, sofern dies städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll ist.
- ★ Aufwertung des öffentlichen Raums durch z. B. gestalterische Elemente, Begrünung und hochwertige Möblierung.
- ★ Integration des Zeughauses und der Mauthalle als möglicherweise öffentlich nutzbarer Baustein (z. B. Kultur, Bildung, Ausstellung, Stadtgesellschaft).

Kaufhof und Umfeld

zoom-in

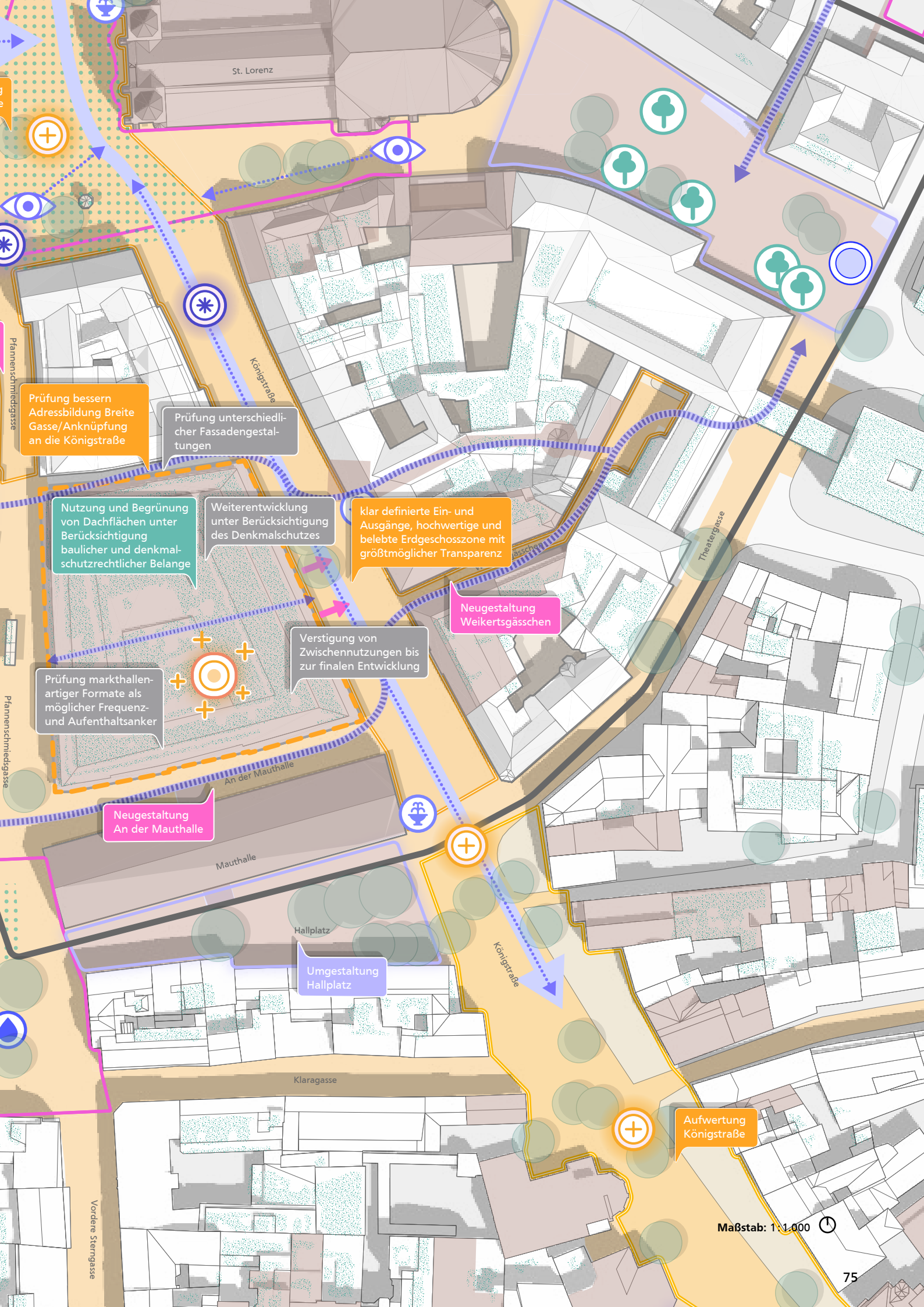


Potenziale

- Öffentlichen Raum aufwerten
- Plätze gestalten
- Abriss prüfen
- Erdgeschoss öffnen
- Fassade gestalten
- Sichtachsen akzentuieren
- Nutzungsmischung stärken
- Eingangssituationen attraktivieren
- Durchgangsräume/Querverbindungen stärken
- Kühle Achsen einrichten
- Fassaden begrünen
- Dachflächen begrünen
- Höfe gestalten
- Räume für Bäume identifizieren
- Parkhäuser entwickeln
- Mikromobilität ausbauen

Bestand

- Trinkwasserbrunnen
- Kunst-/Zierbrunnen
- Bestandsbäume
- Fußgängerzone
- Baudenkmäler
- Gebäude
- Umgriff Altstadt Mitte


St. Lorenz
Pfannenschmiedsgasse
Königstraße
Prüfung bessern Adressbildung Breite Gasse/Anknüpfung an die Königstraße
Prüfung unterschiedlicher Fassadengestaltungen
Nutzung und Begrünung von Dachflächen unter Berücksichtigung baulicher und denkmalschutzrechtlicher Belange
Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
klar definierte Ein- und Ausgänge, hochwertige und belebte Erdgeschosszone mit größtmöglicher Transparenz
Theatergasse
Neugestaltung Weikertsgässchen
Verstigung von Zwischennutzungen bis zur finalen Entwicklung
Prüfung markthallenartiger Formate als möglicher Frequenz- und Aufenthaltsanker
Pfannenschmiedsgasse
An der Mauthalle
Neugestaltung An der Mauthalle
Mauthalle
Hallplatz
Umgestaltung Hallplatz
Königstraße
Klaragasse
Aufwertung Königstraße
Vordere Sterngasse
Maßstab: 1:1.000

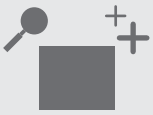
Kaufhof und Umfeld

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Kaufhof-Eigentum als städtebaulichen Hebel gezielt nutzen

- ★ Das Eigentum an der Kaufhof-Immobilie soll aktiv genutzt werden, um die Entwicklung in hoher Qualität und unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen voranzubringen.
- ★ Es wird angestrebt, die Entwicklung der Einzelimmobilien integriert als „Große Lösung“ in enger Abstimmung mit der Versicherungskammer Bayern (VKB) als Eigentümerin des City-Point zu gestalten.



Städtebauliche Potenziale erkennen, fixieren und sichern

- ★ Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals sollen zentrale öffentliche Belange und Zielsetzungen abgestimmt und gezielt verfolgt werden.
- ★ Die Entwicklung des Gesamtareals soll auch nach einem Verkauf in einem strukturiert geführten Quartiersprozess weitergeführt werden, an dem sich die Stadt Nürnberg als aktive Partnerin beteiligt.
- ★ Ziel ist, gemeinsam mit den beiden künftigen Investoren (Kaufhof und City-Point) eine abgestimmte, qualitätsvolle und langfristig tragfähige Quartiersentwicklung sicherzustellen. Dieser kooperative Entwicklungsprozess ist entscheidend, um städtebauliche, funktionale und klimatische Ziele dauerhaft zu sichern und Synergien zwischen den Gebäudeteilen bestmöglich zu nutzen.



Zwischennutzung fortführen und ggf. verstetigen

- ★ Bis zur ganzheitlichen finalen Entwicklung sollen die Bemühungen um eine lebendige Zwischennutzung des Erdgeschosses weitergeführt und danach evtl. verstetigt werden.

Mixed Use, Frequenz und urbane Lebendigkeit stärken

- ★ Transformationsflächen dieser Größenordnung ermöglichen ein vielfältiges Nutzungskonzept, das die Attraktivität der Altstadt stärkt. Diese Chance soll gezielt genutzt werden.
- ★ Geeignete Nutzungen sollen sinnvoll im Areal verteilt und durch klar definierte öffentliche oder halböffentliche Bereiche ergänzt werden.

Verzahnung von VU und Verkaufsprozess des Kaufhofs

- ★ Die Sanierungsziel für das Areal bilden eine wichtige Grundlage für Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung und die sanierungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Ein enger Abgleich mit dem laufenden Prozess der Konzept- und Investorenauswahl der Stadt Nürnberg ist von zentraler Bedeutung und soll sichergestellt werden.
- ★ Die Sanierungsziele des Gebietes Altstadt Mitte sollen im weiteren Verfahren – gemeinsam mit zusätzlichen städtebaulichen, funktionalen und klimatischen Anforderungen – in qualitätssichernde Verfahrensschritte überführt werden und einen verbindlichen strategischen Rahmen für die weitere Quartiersentwicklung bilden.


193
193
193

04
Übersicht Sanierungsziele

Die Sanierungsziele bündeln die zentralen Handlungsbedarfe der integrierten Analyse und übersetzen sie in strategische Leitlinien für die zukünftige Entwicklung im Bereich Altstadt Mitte. Sie formulieren den Rahmen, an dem sich Projekte, Entscheidungen und Prioritäten im weiteren Verfahren ausrichten müssen, um die vom Baugesetzbuch vorgegebene einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung zu gewährleisten. Damit bilden sie das verbindliche Fundament für eine koordinierte, fachübergreifende Sanierungspraxis im künftigen Sanierungsgebiet.

Erlebnisraum durch Nutzungsmix



Vielfalt und Nutzungsmischung der Altstadt stärken



Kulturelle, sportliche und weitere, besucherrelevante Angebote ausbauen



Inhabergeführte Geschäfte vernetzen und stärken



Leerstand aktiv steuern und vermeiden sowie Trading Down verhindern



Entwicklung des ehemaligen Kaufhofs aktiv gestalten

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum



Neue Strategien für ein kohärentes und nutzerfreundliches Raumgefüge entwickeln



Fußgängerzone weiterentwickeln, vernetzen und differenziert gestalten



Hochwertige konsumfreie Aufenthalts- und Begegnungsorte etablieren



Temporäre Gestaltung, Begrünung und Möblierung weiter erproben



Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls als Grundlage der Aufenthaltsqualität



Ressourcen für Sicherheit und Sauberkeit bereitstellen

Grün und Klima



Verschattungswirkung von Bäumen hoch gewichten



Integrierte Planungskonzepte etablieren und umsetzen



Klimaanpassung sichtbar machen, dafür bestehendes Grün sichern und ergänzen



Grüne Dach- und Fassadenlandschaften und Höfe ermöglichen und fördern



Photovoltaik auf Dachflächen und an Fassaden integrieren



Regenwasser in der Altstadt zurückhalten und lokal versickern lassen

Mobilität und Erreichbarkeit

- Mobilität für Alle in der Altstadt weiter verbessern
- Erreichbarkeit durch Mikromobilität und innovative Fortbewegungsformen stärken
- Attraktive Verbindungen durch die Altstadt schaffen und mit Zielen verbinden
- Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden entschärfen
- Fahrradinfrastruktur verbessern und ergänzen
- Verkehrsflächen in der Altstadt bedarfsgerecht weiterentwickeln

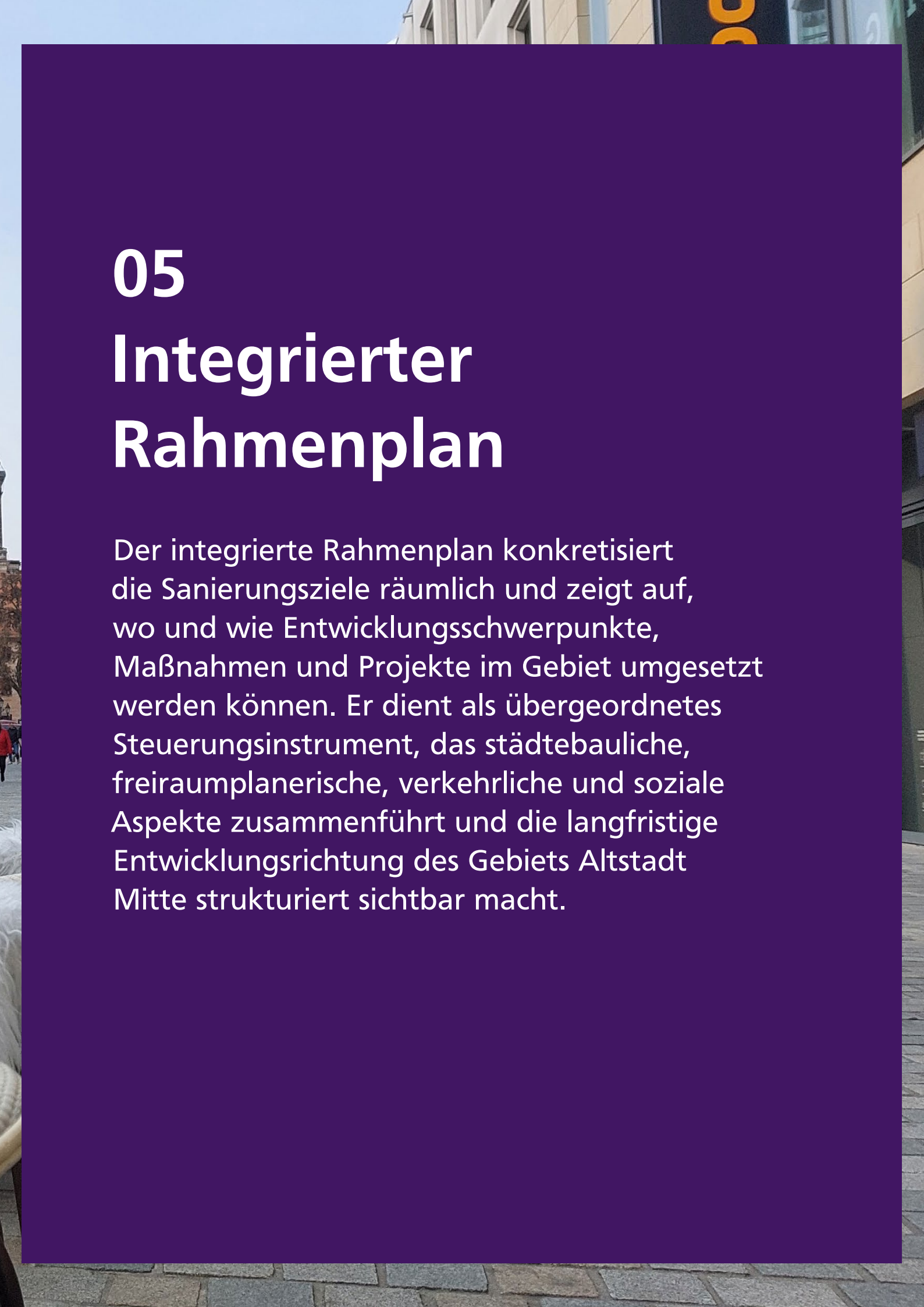
Lebensumfeld

- Entwicklung des Wohnens beobachten und steuern
- Bildungsangebote für alle Generationen ausbauen
- Soziale Infrastruktur stärken
- Konsumfreie Aufenthaltsorte für Alle schaffen
- Akteure vernetzen und Engagement fördern

Kaufhof und Umfeld

- Kaufhof-Eigentum als städtebaulichen Hebel gezielt nutzen
- Städtebauliche Potenziale erkennen, fixieren und sichern
- Mixed Use, Frequenz und urbane Lebendigkeit stärken
- Zwischennutzung verstetigen und während der Planungsphase sicherstellen
- Verzahnung von VU und Verkaufsprozess des Kaufhofs

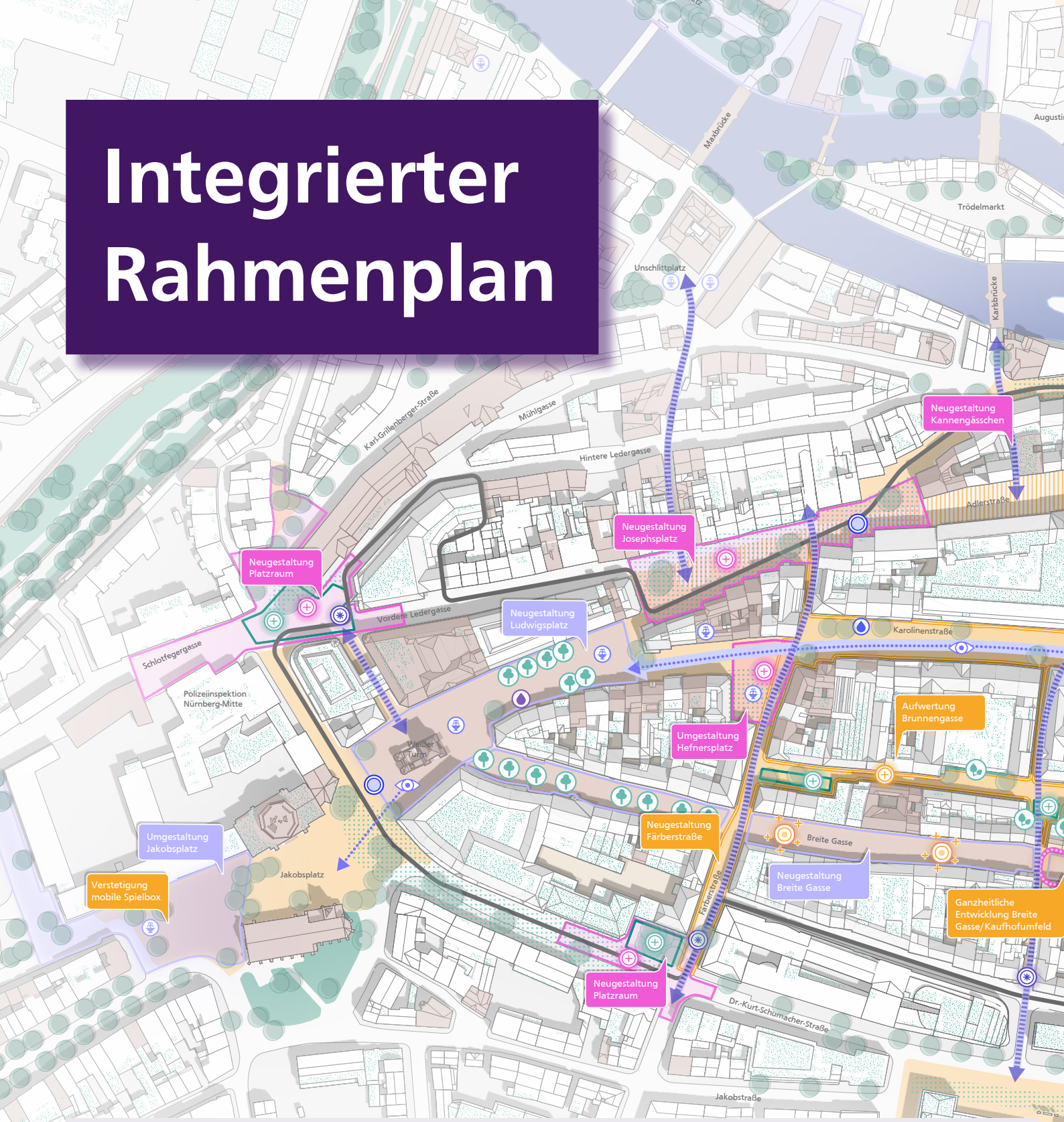

GERÜSTBAU VOGEL
BETTY BARCLAY
buonissimo
Italienische Eis-Manufaktur



05
Integrierter Rahmenplan

Der integrierte Rahmenplan konkretisiert die Sanierungsziele räumlich und zeigt auf, wo und wie Entwicklungsschwerpunkte, Maßnahmen und Projekte im Gebiet umgesetzt werden können. Er dient als übergeordnetes Steuerungsinstrument, das städtebauliche, freiraumplanerische, verkehrliche und soziale Aspekte zusammenführt und die langfristige Entwicklungsrichtung des Gebiets Altstadt Mitte strukturiert sichtbar macht.

Integrierter Rahmenplan

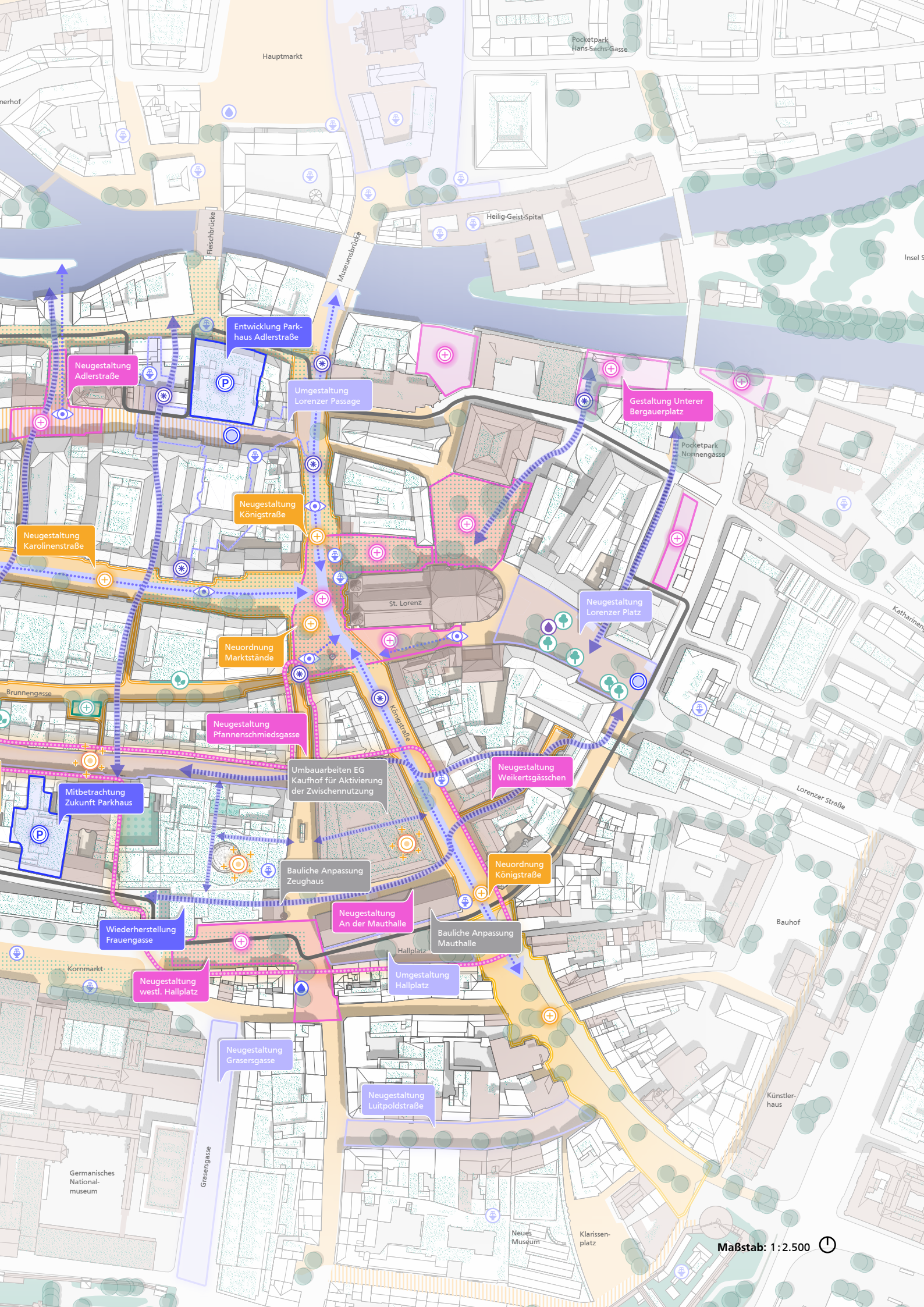


Projektvorschläge und Potenziale

- Öffentlichen Raum aufwerten
- Plätze gestalten
- Sichtachsen akzentuieren
- Fußgängerzone erweitern
- Nutzungsmischung stärken
- Kaufhof und Umfeld weiterentwickeln
- Eingangssituationen attraktivieren
- Durchgangsräume/Querverbindungen stärken
- Pocketparks etablieren
- Kühle Achsen einrichten
- Neue Trinkwasserbrunnen
- Fassaden begrünen
- Neu-/Ersatzpflanzungen vornehmen
- Dachflächen begrünen
- Höfe gestalten
- Räume für Bäume identifizieren
- Parkhäuser entwickeln
- Mikromobilität ausbauen

Bestand

- Laufende/kürzliche abgeschlossene Umgestaltungsmaßnahmen
- Trinkwasserbrunnen
- Kunst-/Zierbrunnen
- Bestandsbäume
- Fußgängerzone
- Baudenkmäler
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte


Hauptmarkt
Pocketpark Hans-Sachs-Gasse
Heilig-Geist-Spital
Fleischbrücke
Museumsbrücke
Entwicklung Park-haus Adlerstraße
Neugestaltung Adlerstraße
Umgestaltung Lorenzer Passage
Gestaltung Unterer Bergauerplatz
Pocketpark Nonnengasse
Neugestaltung Königstraße
Neugestaltung Karolinenstraße
St. Lorenz
Neugestaltung Lorenzer Platz
Neuordnung Marktstände
Brunnengasse
Königstraße
Neugestaltung Pfannenschmiedsgasse
Umbauarbeiten EG Kaufhof für Aktivierung der Zwischennutzung
Neugestaltung Weikertsgässchen
Mitbetrachtung Zukunft Parkhaus
Lorenzer Straße
Bauliche Anpassung Zeughaus
Neuordnung Königstraße
Neugestaltung An der Mauthalle
Bauliche Anpassung Mauthalle
Bauhof
Wiederherstellung Frauengasse
Hallplatz
Kornmarkt
Neugestaltung westl. Hallplatz
Umgestaltung Hallplatz
Neugestaltung Grasersgasse
Neugestaltung Luitpoldstraße
Künstler-haus
Germanisches National-museum
Grasersgasse
Neues Museum
Klarissen-platz
Maßstab: 1:2.500


TRAOTA
8-22h

06
Umsetzung

Um die Entwicklung der Altstadt Mitte über mehrere Jahre strategisch, koordiniert und investitionswirksam zu steuern werden aus den Sanierungszielen und Handlungsempfehlungen in den einzelnen Handlungsfeldern konkrete Realisierungsansätze zur Umsetzung abgeleitet. Das Investitionsprogramm listet anschließend im Sinne der vom Baugesetzbuch und vom Zuschussgeber geforderten Kosten- und Finanzierungsübersicht alle räumlichen und thematischen Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auf. Die einzelnen Projekte werden zudem in Steckbriefen ausformuliert.

Realisierungsansätze

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Vielfalt und Nutzungsmischung der Altstadt stärken	
1.1 Die Vielfalt der Altstadt ist ihre wesentliche Stärke. Das Nutzungsangebot soll weiter ausgebaut und für alle Zielgruppen noch attraktiver gestaltet werden, insbesondere auch nach Ladenschluss. Die Förderung von Mixed-Use-Konzepten sollen intensiviert werden.	→ Weiterentwicklung des Ansiedlungsmanagements und gezielte Ansprache neuer Marken sowie attraktiver Angebote zur Stärkung der Besucherfrequenzen → Profilbildung für die Einkaufsstraßen zur klareren Positionierung unterschiedlicher Nutzungs- und Angebotscluster → Aktive Förderung einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen zur Belebung der Innenstadt über den gesamten Tagesverlauf Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzeptes, → z. B. zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, z. B. zur Steuerug von 24h Automatenläden
1.2 Die Interessen und Belange der Bewohnerschaft (z. B. Lärmschutz) müssen dabei besonders berücksichtigt werden und durch den Nutzungsmix verursachte Konflikte (z. B. Lärmschutz) sollen frühzeitig gesteuert werden.	→ Etablierung und Sicherstellung eines regelmäßigen Austausches zwischen Bewohnerschaft, Veranstaltern, Sicherheitsakteuren und ansässigen Unternehmen
1.3 Laufende Projekte, die den Nutzungsmix in der Altstadt erhöhen, sollen weiterverfolgt und neue Ideen geprüft werden.	→ Weiterentwicklung der Ideen „Jüdische Begegnungsstätte“ und „Zirkuläres Kaufhaus“ → Prüfung der Initiierung neuer zeitgemäßer Ansätze zur Stärkung des Nutzungsmixes, insbesondere im Bereich Kaufhof/City-Point
2 Kulturelle, sportliche und weitere besucherrelevante Angebote ausbauen	
2.1 Veranstaltungen und attraktive Angebote, die zur Qualität und Attraktivität der Altstadt beitragen, sollten gezielt gefördert werden - flankiert durch eine sicherheits- und konfliktorientierte Abwägung zu deren Art, Umfang und Lage.	→ Prüfung von Maßnahmen zur Stärkung sportlicher Aktivitäten, wie z. B. → Anpassung der Streckenführung des Metropolmarathons/Stadtlaufs → Kriteriumskurs Radrennen als teilweise innerstädtische Veranstaltung → Sport-Mitmachtag als Präsentationsmöglichkeit für Sportvereine → Arbeitsgruppe „Sport in der Altstadt“ → Fortsetzung bewährter Formate wie „Erfahrungsfeld goes Innenstadt sowie Entwicklung neuer zeitgemäßer Formate und Angebote zur Schaffung von Besuchsanlässen → Etablierung von Infrastruktureinrichtungen für Marktstände (Strom-, Wasserversorgung, Fettabscheider, Müllentsorgung, etc.)
2.2 Sichtbarmachung des Erlebnisraums Altstadt für Einheimische und Gäste	→ Eine gute Kommunikation des Angebots und der Veranstaltungen für Einheimische und Gäste über den Erlebnisraum Altstadt in digitaler Form weiter ausbauen. Wegeleitsystem optimieren



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
3 Inhabergeführte Geschäfte vernetzen und stärken	
3.1 Der rückläufige Zahl kleiner Einzelhandelsgeschäfte sollte durch bessere Sichtbarkeit und Vernetzung aktiv entgegengewirkt werden.	→ Ausbau von Dialogformaten, wie z. B. das „Immobiliennetzwerk Innenstadt“ → Stärkung von Partnerschaften, wie z. B. „Erlebnis Nürnberg e.V.“ → Etablierung weiterer digitaler Formate, wie z. B. die „Nürnberger Quartiere“ auf Websites oder Social Media
3.2 Private Investitionen von Nutzerinnen und Nutzern in die Aufwertung von Fassaden, EG-Ladenzonen und Entwicklung neuer Konzepte sollen durch Anreizsysteme gezielt unterstützt werden.	→ Auflage eines kommunalen Förderprogrammes „Fassaden und EG-Ladenzonen“ → Gezielte Bewerbung von Fördermöglichkeiten und Sonderabschreibungen im Sanierungsgebiet
4 Leerstand aktiv steuern und vermeiden sowie Trading Down verhindern	
4.1 Der Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden soll gestärkt werden, um Ursachen für Leerstand zu identifizieren und Lösungen zu erarbeiten.	→ Nutzung und Weiterentwicklung von Dialogformaten auf Basis der Erkennenisse aus dem Leerstands- und Ansiedlungsmanagement z. B. „Immobiliennetzwerk Innenstadt“ → Identifikation und Kommunikation von Best Practise Beispielen aus anderen Städten oder von innovativen Vorreitern aus Nürnberg
4.2 Die Aktualität der Bodenrichtwerte in der Altstadt sollte angesichts der laufenden Transformationsprozesse überprüft werden.	→ Anstoß eines Dialogs mit dem Amt für Geoinformation und Bodenordnung (Geo) bzw. dem Gutachterausschuss
4.3 Das Monitoring von Leerständen soll eine dauerhafte Nutzung der Flächen sicherstellen und, sofern diese nicht möglich ist, kurzfristig realisierbare Zwischennutzungen ermöglichen.	→ Verstärkte Aktivitäten des „Raumkompass“ des Amtes für Kultur und Freizeit der Stadt Nürnberg, um Leerstände für kulturelle Zwischen- und Dauernutzungen zu vermitteln → Bereitstellung der notwendigen Personal- und Finanzressorucen zur Ergänzung der vorhandenen Systeme.
5 Entwicklung des ehemaligen Kaufhofs aktiv gestalten	
5.1 Die Bemühungen zur Entwicklung des Kaufhof-Areals unter Einbezug des ehem. City-Point und des Zeughauses sollen intensiviert und priorisiert werden.	→ Prüfung einer dauerhaften Nutzung durch die Stadt Nürnberg, z. B. im ehemaligen Tabakladen
5.2 Dabei sollten verbindliche städtebauliche Rahmenbedingungen definiert werden, die sowohl funktionale Anforderungen als auch den historischen Stadtraum und die historische Substanz berücksichtigen.	→ Durchführung eines Konzeptauswahlverfahrens zur Feststellung städtischer Bedarfe, das die Entwicklung eines lebendigen, gemischt genutzten Stadtraums sicherstellt, in dem Wirtschaft, Bildung, Arbeiten, Begegnung, Handel und Freizeit miteinander verbunden werden.

Realisierungsansätze

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Neue Strategien für ein kohärentes und nutzerfreundliches Raumgefüge entwickeln	
1.1 Unterschiedliche Raumtypen der Altstadt sollen individuell weiterentwickelt werden zu einem Raumgefüge, das Funktionalität, Klimaschutz, Aufenthaltsqualität und denkmalpflegerische Belange gleichrangig berücksichtigt.	→ Erstellung eines integrierten übergeordneten Gesamtkonzeptes als zentrale Grundlage (Stadtbodenkonzept) → Erstellung teilräumlicher Konzepte u. a. für die Neuordnung der Königsstraße vom Hauptbahnhof bis zur Museumsbrücke, z. B. in Form eines Wettbewerbs
1.2 Identitätsstiftende Strukturen und Materialien sollen bei gleichzeitigem Blick auf zeitgemäße Nutzungen, Barrierefreiheit und Klimaresilienz gewahrt werden.	→ Definition klarer gestalterischer Leitlinien zur Wahrung identitätsstiftender Strukturen und Materialien
2 Fußgängerzone erweitern, vernetzen und differenziert gestalten	
2.1 Die bestehende Fußgängerzone soll räumlich und gestalterisch weiterentwickelt werden, um ein durchgängiges, attraktives und barrierearmes Wegenetz unter Einbeziehung der U-Bahn-Verteilergeschosse zu schaffen.	→ Sukzessive Weiterführung der bereits begonnen Neugestaltung der Fußgängerzone, insbesondere in der Karolinenstraße, der Königstraße und rund um die Lorenzkirche
2.2 Querbeziehungen zwischen den Hauptachsen sollen gezielt gestärkt und Übergangsbereiche gestalterisch aufgewertet werden.	→ Brunnengasse mit Krebsgasse, Heldengässchen und Einmündung Färberstraße → Adlerstraße im Bereich Köpfleinsberg/Siegessäule → Wollengässchen als Verbindung von der Königstraße in die Pfannenschmiedsgasse und die Breite Gasse → Südlicher Lorenzer Platz (Uhrenhäuschen) als Verbindung von der Königstraße in die Brunnengasse
3 Hochwertige konsumfreie Aufenthalts- und Begegnungsorte etablieren	
3.1 Kleine, multifunktionale, klimaangepasst gestaltete Orte, für alle Zielgruppen und Generationen, sollen entstehen. Diese sollen mit Sitz- und Bewegungsangeboten zum Verweilen und zur Begegnung anregen und nicht konsumorientiert sein.	→ Neugestaltung Josephsplatz, Brunnengasse und nördlicher Lorenzer Platz, Breite Gasse, westlicher Hallplatz
3.2 Eine hochwertige, aber robuste Gestaltung der Aufenthaltsbereiche soll angestrebt werden.	→ Aktualisierung des Gestaltungshandbuchs der Stadt Nürnberg



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
4 Temporäre Gestaltung, Begrünung und Möblierung weiter erproben	
4.1 Temporäre Maßnahmen wie Sitz- und Pflanzelemente, Wasserinseln oder Sonnensegel sollen als flexible Werkzeuge dienen, um neue Formen des Aufenthalts zu testen und eine mittel- bis langfristige dauerhafte Umgestaltung vorzubereiten.	→ Königstraße, Pfannenschmiedsgasse, Karolinenstraße
5 Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls als Grundlage der Aufenthaltsqualität	
5.1 Durch gezielte Raumgestaltung sollen Angst- und störungsanfällige Übergangsräume reduziert werden.	→ Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes für potenzielle Angsträume → Aktualisierung des Gestaltungshandbuchs der Stadt Nürnberg
5.2 Das Schaffen eines Nutzungsmixes, der den öffentlichen Raum auch nach Ladenschluss regulär belebt und damit Kriminalitätsfurcht senkt, soll vorangetrieben werden.	→ Erstellung integrierter Konzepte unter Einbeziehung der Gastronomie-Außenbereiche, Kulturinseln, Pop-up-Konzepte sowie Spielgeräte/Bewegungselemente
5.3 Steuerungsinstrumente, die schnelles gemeinsames Einschreiten der Sicherheitsbehörden bei Lagerbildung, Hotspots und Drogenkonsumorten ermöglichen, sollen ausgebaut werden.	→ Stärkung des AK SiSa als Steuerungsinstrument.
5.4 Der Ausbau von niederschwelliger Sozialarbeit / Streetwork, um Spannungsfelder im öffentlichen Raum durch langfristige Beziehungsarbeit zu entlasten, soll geprüft werden.	→ Streetwork bedarfsgerecht ausbauen.
5.5 Eine Kommunikationsstrategie zu Regeln im öffentlichen Raum soll entwickelt werden.	→ Entwicklung geeigneter, niederschwelliger Informationskanäle (Piktogramme, einfache Sprache, QR-Codes zu Satzungen etc.)
6 Ressourcen für Sicherheit und Sauberkeit bereitstellen	
6.1 Aufenthaltsqualität für Alle muss im Fokus stehen. Sauberkeit ist dabei ein zentraler Faktor. Dafür braucht es eine gute Infrastruktur, von Toiletten bis Mülleimer.	→ Erstellung eines Beleuchtungskonzepts für potenzielle Angsträume → Ausreichende Personal- und Resourcenausstattung für den kontinuierlichen Unterhalt der Infrastrukturelemente bereitstellen, z. B. Einführung eines Sauberkeitsmonitoring durch Auswertungen aus dem Mängel-Melder von SÖR

Realisierungsansätze

Grün und Klima

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Verschattungswirkung von Bäumen hoch gewichten	
1.1 Die Verschattungswirkung großkroniger Bäume leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation im Sommer. Bestehende große Stadtbäume sollten möglichst lange erhalten werden, um die Verschattungsfunktion nicht zu gefährden.	→ Bereitstellung notwendiger Ressourcen in Pflege und Unterhalt → Erstellung einer Bestandsaufnahme erhaltenswerter Bäume mit großer Schattenwirkung
1.2 Die Neupflanzungen auch größerer Bäume soll verstärkt vorangetrieben werden.	→ Vertiefte Prüfung möglicher Spartenumverlegungen Untersuchung des Konzeptes der Hochbeete, analog zu Insel Schütt, an anderen Standorten (Entsiegelungs- und Baumstandortkonzept)
2 Integrierte Planungskonzepte etablieren und umsetzen	
2.1 Zukünftige Maßnahmen müssen Klimaanpassung, Wasser und Gestaltung enger verknüpfen und sich innerhalb des Untersuchungsgebietes gezielt räumlich konzentrieren.	→ Brunnengasse, Adlerstraße, Nördlicher Lorenzer Platz, Karolinenstraße
2.2 Entlang zentraler Fußwegeverbindungen sollen „kühle Achsen“ entstehen, die Verschattung, Begrünung, Wasserinseln und Sitzgelegenheiten zu einem erlebbaren, klimawirksamen Freiraumsystem verbinden. Dabei sind zentrale historische Blick- und Erschließungsachsen mit besonderer Sensibilität zu behandeln.	→ Königstraße vom Bahnhof zur Museumsbrücke → Adlerstraße im Bereich Köpfleinsberg/Siegessäule → Ecke Dr.-Kurt-Schumacher-Staße/Färberstraße
2.3 Die Erkenntnisse aus zahlreichen vorliegenden Fachkonzepten und Untersuchungen sollen integriert in städtebauliche und Objektplanungen eingebunden werden.	→ Weiterentwicklung der internen Workflows, Schnittstellen und Informationskanäle, Handreichungen
2.4 Grundsatzbeschlüsse zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit sollen konsequent umgesetzt und mit denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen abgeglichen werden.	→ Integriertes Klimaschutzkonzept, Stadtklimaanalyse 2024/25 mit Berichtsteil „Wirkanalyse Fokusräume“, Klimaanpassungskonzept der Stadt Nürnberg → Weiterentwicklung denkmalpflegerischer Leitlinien ‚dass den Grundsatzbeschlüssen angemessen Rechnung getragen werden kann.
3 Klimaanpassung sichtbar machen, dafür bestehendes Grün sichern und ergänzen	
3.1 In der dicht bebauten Altstadt sollen gezielte Maßnahmen zur Verschattung, Kühlung und Begrünung umgesetzt werden.	→ Erstellung eines Entsiegelungskonzeptes → Vertiefte Prüfung von Spartenumverlegungen zugunsten neuer, größerer Bäume (Entsiegelungs- und Baumstandortkonzept). → Bereitstellung der notwendigen Ressourcen in Pflege und Unterhalt.
3.2 Die Entsiegelung und Begrünung mindergenutzter Flächen soll vorangetrieben und der Ankauf geeigneter Flächen durch die Stadt geprüft werden.	→ Entsiegelung und Begrünung Aufweitungen Brunnengasse, Flächenankauf durch Stadt prüfen → Entsiegelung und Freiraumgestaltung am westlichen Hallplatz hinter dem Zeughaus; Flächenankauf durch Stadt prüfen



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
4 Grüne Dach- und Fassadenlandschaften und Höfe ermöglichen und fördern	
4.1 Dächer und Fassaden sowie versiegelte Innenhöfe sollen gezielt für Begrünungsmaßnahmen aktiviert und in Förderprogramme eingebunden werden.	→ Intensive Bewerbung des Kommunalen Förderprogrammes „Mehr Grün für Nürnberg“
4.2 Die Ansprache der Eigentümerschaft soll intensiviert und Antragsprozesse sollen niederschwelliger gestaltet werden.	→ Bereitstellung der notwendigen Ressourcen für Ansprache, Ausstattung der Förderprogramme, technische Umsetzung
4.3 Sichtbare Pilotprojekte an städtischen Gebäuden oder in Kooperation mit privaten Akteuren sollen Vorbildcharakter für die gesamte Altstadt entfalten.	→ Durchführung öffentlicher Infoveranstaltungen unter Würdigung der Pilotprojekte (Ausstellung, Kalender, Prämierung) → Bereitstellung von niederschwellig nutzbaren Pflanzbeeten im öffentlichen Raum vor den Fassaden → Stadtratsbeschluss zur standardisierten Begrünung öffentlicher Gebäude, incl. Bereitstellung von Resourcen- und Finanzen.
4.4 Bei allen Maßnahmen sollen klimaktive Elemente behutsam in das historische Stadtbild integriert werden.	→ Etablierung eines regelmäßigen Austauschformates über aktuelle Projekte mit dem Denkmalschutz und den zuständigen Dienststellen
5 Photovoltaik auf Dachflächen und an Fassaden etablieren	
5.1 Die Kombination von Photovoltaik und Gründächern soll stärker etabliert werden. Für Photovoltaik an Fassaden sind aktuelle innovative Lösungen zu nutzen.	→ Offensive Bewerbung des Beratungsangebotes für Solar- und Gründächer.
5.2 Die denkmalpflegerischen Anforderungen müssen berücksichtigt und eine stadtbildverträgliche Integration soll sichergestellt werden.	→ Verbindlichkeit des Solarleitfadens Nürnberg (2025) konsequent stärken.
6 Regenwasser in der Altstadt zurückhalten und lokal versickern lassen	
6.1 Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung und Entsiegelung sollen gezielt ausgebaut werden, um Überlastungen bei Starkregen zu reduzieren und gleichzeitig das Mikroklima zu verbessern.	→ Maßnahmen beim Straßenbegleitgrün, wie kleine Retentionsbeete oder Mulden, Lücken zwischen Bordsteinen zum Wasserabfluss bzw. technische Lösungen, wie (Baum-)Rigolen, Rigolen-Verbund-Systeme oder Mulden-Rigolen-Systeme.

Realisierungsansätze

Mobilität und Erreichbarkeit

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Mobilität für Alle in der Altstadt weiter verbessern	
1.1 Insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sollen Zufahrtsmöglichkeiten und Stellplätze für die Bewohnerschaft gesichert werden.	→ Identifizierung geeigneter Standorte zur Sicherung barrierefreier Zufahrten und zur Berücksichtigung von Stellplatzbedarfen der Bewohnerschaft.
1.2 Es soll geprüft werden, an welchen Orten mittel- bis langfristig altes Kopfsteinpflaster durch barrierearmes ersetzt werden kann.	→ Erstellen einer Prioritätenliste für Barrierefreien Ausbau des Pflasters.
2 Erreichbarkeit durch Mikromobilität und innovative Fortbewegungsformen stärken	
2.1 Angesichts der Topografie ist die fußläufige Überbrückung größerer Distanzen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oft beschwerlich. Zur Kompensation fehlender ÖPNV-Angebote in Nord-Süd-Richtung über das Pegnitztal sollen weitere kleinräumige Mobilitätsangebote und innovative Lösungen getestet werden.	→ Möglichkeiten für den Einsatz von Fahrradrikschas prüfen
3 Attraktive Verbindungen durch die Altstadt schaffen und mit Zielen verbinden	
3.1 Das Netz kleinteiliger Passagen und Gassen soll attraktiver gestaltet und sichtbar bzw. auffindbar gemacht werden. Damit verbessert sich die Erreichbarkeit von Zielen in der Altstadt und gleichzeitig erlebt der öffentliche Raum eine Aufwertung.	→ Neugestaltung öffentlicher Bereiche und Unterstützung bei Investitionen privater Eigentümer z. B. Ostermayer-Passage, Krebsgasse, Heldengässchen, Weikertsgässchen, Johannesgasse
3.2 Das Wegeleitsystem in der Altstadt soll vereinheitlicht werden (Verkehrsleitung, Kultur, Tourismus, Freizeit).	→ Erstellung eines Gesamtkonzeptes für ein zeitgemäßes, niederschwelliges Wegeleitsystem
4 Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden entschärfen	
4.1 Mobilität und Erreichbarkeit der Altstadt müssen verträglich organisiert werden. Durch effektive Raumgestaltung soll die Attraktivität einzelner Straßen für die „Autoposer“-Szene deutlich reduziert werden.	→ Gezieltes Stoppen von „Autoposing“ durch Engstellen, Aufpflasterungen, Randsteinverlegungen, Baumpflanzungen und Möblierung im öffentlichen Raum z. B. in der Adlerstraße im Bereich Siegessäule.
4.2 Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums sollen weiter ausgebaut werden, dabei gilt es, die Bedürfnisse aller Nutzenden – Bewohnerinnen und Bewohner, Besuchende, Touristinnen und Touristen, Gewerbetreibende und Lieferantinnen und Lieferanten – gleichermaßen zu berücksichtigen.	→ Weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie z. B. bauliche Umgestaltung der zuletzt eingeführten Fußgängerbereiche, die noch nicht dem Charakter eines Fußgängerbereichs entsprechen (z. B. südliche Königstraße, Färberstraße, Brunnengasse)



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
4.3 Auf die Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger soll verstärkt geachtet werden, besonders bei Querungen.	→ Verbesserung von Fußgängerquerungen in der Vorderen Ledergasse im Bereich Wöhrl / Mediamarkt, und in der Adlerstraße im Bereich der Kaiserstraße.
5 Fahrradinfrastruktur verbessern und ergänzen	
5.1 Die Querbarkeit durch die Altstadt und die Erreichbarkeit verschiedener Angebote sollen für den Radverkehr verbessert werden.	→ klare Wegweisung und Beschilderung des Radnetzes → Einrichtung, Erweiterung und Neuorganisation sicherer und überdachter Fahrradabstellanlagen, insbesondere am Rande des Kerngebiets der Fußgängerzone.
5.2 Gleichzeitig soll ein schneller und zu intensiver Radverkehr in der Fußgängerzone vermieden werden.	→ Intensivierung und Weiterentwicklung von Informationskampagnen zu den Themen Rücksichtnahme und Verkehrsregeln in der Altstadt nach dem Beispiel der Kampagne 2025 „Respekt hat Effekt“.
6 Verkehrsflächen in der Altstadt bedarfsgerecht weiterentwickeln	
6.1 Eine Evaluierung der bestehenden und perspektivischen Stellplatzsituation in den Parkhäusern soll durchgeführt werden. Bei geringer Belegung der Parkhäuser könnte eine Entlastung des Straßenraums und Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geprüft werden.	→ Fortführung und Aktualisierung des Monitorings der Parkhausbelegung, um belastbare Zahlen hinsichtlich Angebot und Nachfrage an Stellplätzen in der Altstadt zu generieren.
6.2 Das Konzept der Quartiersgarage bzw. die Erhöhung der Anzahl an Dauerparkplätzen soll an geeigneter Stelle geprüft werden, um im Straßenraum Flächenpotenziale für mehr Aufenthaltsqualität zu nutzen.	→ Kontaktaufnahme mit Eigentümern des Parkhauses Adlerstraße 4-8 und evtl.Schaffung von Kooperationsanreizen → Evtl. nutzungsabhängige Auflagen für das ehemalige Kaufhofparkhaus, Frauengasse 12, im Rahmen des Konzeptauswahlverfahrens für die Entwicklung des Kaufhofquartiers fixieren
6.3 Die Kommunikation über die diversen Mobilitäts-Angebote (z. B. Park & Ride) soll weiter gebündelt und optimiert werden.	→ Ausbau und Bewerbung der App Nürnberg MOBIL (NüMO), die alle Verkehrsarten bündelt.
6.4 Entwicklung einer geschäftsbereichsübergreifenden Plattform zur Sichtbarmachung der Mobilitätsthemen.	→ Entwicklung eines Dashboards mit allen relevanten Zahlen (Passantenfrequenzen, Parkplatzbelegung, Veranstaltungen), auf die alle wesentlichen Akteure Zugriff haben.

Realisierungsansätze

Lebensumfeld

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Entwicklung des Wohnens beobachten und steuern	
1.1 Die Entwicklung des temporären Wohnens soll beobachtet und gesteuert werden, um Nutzungskonflikte und wohnungswirtschaftliche Auswirkungen zu begrenzen.	→ Aufbau eines Monitoring-Systems für temporäres Wohnen und potenzielle Zweckentfremdung; Bereitstellung der Ressourcen bei Stab Wohnen
1.2 Zur künftigen Rolle des dauerhaften Wohnens im Untersuchungsgebiet sollen weitere Untersuchungen durchgeführt und Grundsatzbeschlüsse gefasst werden.	→ Definition von Rahmenbedingungen für Wohnungsentwicklung → Steuerung von Wohnen über Bauleitplanung, Zweckentfremdung sowie Sanierungsrecht → Schaffung und Bewerbung von Anreizen für private Sanierungstätigkeit (steuerliche Sonderabschreibungen)
1.3 Zum Schutz von Bestandsmietern soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gezielt gesteuert werden.	→ Konsequente Steuerung, z. B. über die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht
2 Bildungsangebote für alle Generationen ausbauen	
2.1 Ergänzende Angebote für bestehende Bildungseinrichtungen sollen geschaffen werden, z. B. Lernräume bzw. Selbstlernzentren, Experimentier- und Kreativräume.	→ Prüfung von Synergien mit möglicher Hochschul-Nutzung im Bereich Kaufhof/City-Point → Fixierung der Bedarfe im Konzeptauswahlverfahren für die Entwicklung des Kaufhofquartiers
3 Soziale Infrastruktur stärken	
3.1 Bestehende Gesundheitsdienstleistungen sollen gesichert und das Angebot an niedrigschwelliger sozialer Beratung und Unterstützung ausgebaut werden.	→ Konzeption passgenauer Angebote und Bereitstellung der notwendigen Ressourcen
3.2 Im Zuge städtebaulicher Entwicklungsprozesse sollen Möglichkeiten zur Flächensicherung für soziale Infrastrukturbedarfe, insbesondere für einen Kita-Standort, Berücksichtigung finden.	→ Prüfung der Vorkaufsrechtsausübung für Kita-Standorte im Suchraum. → Sicherung geeigneter Standorte für eine Kita durch Erwerb oder Nutzungsvereinbarungen.
3.3 Der individuelle Bedarf bei obdachlosen Menschen oder hilfsbedürftigen Zielgruppen soll identifiziert und interdisziplinär geprüft werden.	→ Bereitstellung ausreichender Ressourcen für Streetwork und Beratung u. a.Verstetigung des Projekts „BahnhofsläuferInnen“. → Verbesserung der Zugänglichkeit zu gut einsehbaren Toiletten, bereitstellung ausreichender Ressourcen für deren kontinuierlichen Unterhalt, Prüfung von Möglichkeiten zur kostenlosen Benutzung durch vulnerable Gruppen.



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
	→ Prüfung des Bedarfs an wettergeschützten Aufenthaltsflächen als feste Rückzugsorte mit sozialpädagogischer Begleitung in Bereichen der Altstadt außerhalb des Untersuchungsgebietes sowie Ausbau und infrastrukturelle Verbesserung (z.B. Beleuchtung, Sauberkeit, Sanitärzugang). Dabei müssen rechtliche Grenzen beachtet und die Nutzung der Umgebung durch die Allgemeinheit darf nicht ausgeschlossen werden.
4 Konsumfreie Aufenthaltsorte für Alle schaffen	
4.1 Im Untersuchungsgebiet sollen langfristig gesicherte Aufenthalts- und Begegnungsorte für alle Nutzergruppen entstehen. Diese sollen auch für vulnerable Gruppen nutzbar sein, zugleich aber eine Dauerbelegung ausschließen.	→ Nutzung der Potenziale kleinerer Flächen, wie z. B. versiegelte Stadtplätze, Flächen im Verkehrsraum, Haltestellen oder Brachflächen als diverse Aufenthalts-, Sport- und Bewegungsflächen
4.2 Die Implementierung von innovativen, niedrigschwelligen Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Generationen an geeigneten Orten soll vorangetrieben werden.	→ Initiierung von Bewegung und Attraktivierung des Stadtraums durch Multicodierung, temporäre Nutzungen und gestalterische Elemente (z. B. Farbgebung) → Prüfung der Schaffung von zwei „Bewegungsinseln“ von jeweils ca. 100 m² im Untersuchungsgebiet → Ausbau der Angebote besonders für Kinder und Jugendliche unter Beteiligung der Zielgruppe zur konkreten Standortsuche und Detailplanung → Beauftragung einer Machbarkeitsanalyse zur → Zwischennutzung leerstehender Einzelhandelsflächen als Indoor-Spielplatz → Nutzung von Parkhausflächen als Aktions- und Bewegungsfläche für ältere Kinder und Jugendliche, sowie für Erwachsene
4.3 Der Bestand an Spiel- und Aktionsflächen soll erhalten und mit besonderem Augenmerk auf qualitative und inklusive Ausstattung aufgewertet werden.	→ Verstetigung der Spielebox am Jakobsplatz und Prüfung weiterer temporärer Standorte, wie z. B. am westlichen Hallplatz
5 Akteure vernetzen und Engagement fördern	
5.1 Die bestehenden Strukturen aus Quartiersmanagement, sozialen Einrichtungen, Verwaltung und Zivilgesellschaft sollen weiter miteinander vernetzt werden, um Synergien zu nutzen und lokale Akteurinnen und Akteure zu aktivieren.	→ Etablierung eines Quartiersmanagements, ggf. für die gesamte Altstadt → Einrichtung eines Projektfonds zur Unterstützung lokaler Nachbarschaftsprojekte
5.2 Informations- und Austauschformate, z B. zur Nutzung des Quartiersfonds oder bestehender Förderprogramme, sind zu stärken und sichtbarer zu machen. Ziel ist es, bürgerschaftliches Engagement, Nachbarschaftsprojekte und eine kooperative Stadtentwicklungskultur zu fördern.	→ Etablierung eines Austauschformates (MTK), ggf. Erweiterung des bestehenden MTK Altstadt → Informationsangebote stärken (Flyer, Postwurf, Plakatierung, Veranstaltungen, Social Media)

Realisierungsansätze

Kaufhof und Umfeld

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Kaufhof-Eigentum als städtebaulichen Hebel gezielt nutzen	
1.1 Der Zwischenerwerb der Kaufhof-Immobilien soll aktiv genutzt werden, um die Entwicklung in hoher Qualität und unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen voranzubringen.	→ Sicherung eines kohärenten städtebaulichen Gesamtkonzepts unter Einbezug von Kaufhof, City-Point, Zeughaus und Mauthalle sowie ggfls. weiterer Gebäude.
1.2 Es wird angestrebt, die Entwicklung der Einzelimmobilien integriert als „Große Lösung" in enger Abstimmung mit der Versicherungskammer Bayern (VKB) als Eigentümerin des City-Point zu gestalten.	→ Festlegung von Mindeststandards hinsichtlich Nutzungsmischung, öffentlicher Räume, Erdgeschossbelebung und Aufenthaltsqualität → Priorisierung dieses Bereichs im Rahmen der Altstadtentwicklung und eine angemessene Ressourcenausstattung zur verlässlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.
2 Städtebauliche Potenziale erkennen, fixieren und sichern	
2.1 Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals sollen zentrale öffentliche Belange und Zielsetzungen abgestimmt und gezielt verfolgt werden.	→ Verbesserung der erdgeschossigen Durchlässigkeit durch Aufwertung bestehender und Schaffung neuer Durchwegungen in Anknüpfung an etablierte Wegeführungen und vorhandene Erschließungsachsen (z. B. Weikertsgässchen/Ostermayr-Passage – Königstraße – Pfannenschmiedsgasse/Breite Gasse, Wollengässchen)
2.2 Die Entwicklung des Gesamtareals soll auch nach einem Verkauf in einem strukturiert geführten Quartiersprozess weitergeführt werden, an dem sich die Stadt Nürnberg als aktive Partnerin beteiligt.	
2.3 Ziel ist, gemeinsam mit den beiden künftigen Investoren (Kaufhof und City-Point) eine abgestimmte, qualitätsvolle und langfristig tragfähige Quartiersentwicklung sicherzustellen. Dieser kooperative Entwicklungsprozess ist entscheidend, um städtebauliche, funktionale und klimatische Ziele dauerhaft zu sichern und Synergien zwischen den Gebäudeteilen bestmöglich zu nutzen.	
3 Zwischennutzung fortführen und ggf. verstetigen	
3.1 Bis zur ganzheitlichen finalen Entwicklung sollen die Bemühungen um eine lebendige Zwischennutzung des Erdgeschosses weitergeführt und danach evtl. verstetigt werden.	→ Belebung durch Handel, Pop-Up, Gastro → Prüfung der flexiblen Nutzung des ehem. Tabakladen durch die Stadt Nürnberg.



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
4 Mixed Use, Frequenz und urbane Lebendigkeit stärken	
4.1 Transformationsflächen dieser Größenordnung ermöglichen ein vielfältiges Nutzungskonzept, das die Attraktivität der Altstadt stärkt. Diese Chance soll gezielt genutzt werden.	→ Etablierung von Kongress- und Veranstaltungsflächen (z. B. City-Convention-Center), Bildungs- und Wissenschaftsnutzungen (z. B. Hochschul-/ Ausbildungsflächen), klassische und innovative Handelskonzepte, Hotel- und Hospitality-Angebote, kulturelle und soziale Nutzungen, frequenzbringende Nutzungen, die auch nach Ladenschluss zur Belebung beitragen, Ergänzende Wohnangebote
4.2 Geeignete Nutzungen sollen sinnvoll im Areal verteilt und durch klar definierte öffentliche oder halböffentliche Bereiche ergänzt werden.	→ Prüfung markthallenartiger Formate als möglicher Frequenz- und Aufenthaltsanker → Schaffung eine öffentlich zugänglichen begrünten Dachterrasse mit konsumfreien Möglichkeiten des Aufenthalts → Schaffung von gastronomischer Nutzung für die Belebung auch nach Ladenschluss
5 Verzahnung von VU und Verkaufsprozess des Kaufhofs	
5.1 Die Sanierungsziel für das Areal bilden eine wichtige Grundlage für Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung und die sanierungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Ein enger Abgleich mit dem laufenden Prozess der Konzept- und Investorenauswahl der Stadt Nürnberg ist von zentraler Bedeutung und soll sichergestellt werden.	→ Enger Umsetzungsbegleitender Austausch mit der Regierung von Mittelfranken zu Zuschussperspektiven aus der Städtebauförderung → Verstetigung der internen Workflows, Abstimmungsgremien und Schnittstellenarbeit unter Einbezug relevanter externer Akteure
5.2 Die Sanierungsziele des Gebietes Altstadt Mitte sollen im weiteren Verfahren – gemeinsam mit zusätzlichen städtebaulichen, funktionalen und klimatischen Anforderungen – in qualitätssichernde Verfahrensschritte überführt werden und einen verbindlichen strategischen Rahmen für die weitere Quartiersentwicklung bilden.	→ Breit abgestimmte und fokussierte Erarbeitung der Rahmenbedingungen für die Konzeptausschreibung und Konzeption von vertraglichen Sicherungsmechanismen auch bei Weiterverkauf

Investitionsprogramm

	Maßnahmen	Federführung
A	**Analysen und Konzepte**	
A.1	Vorbereitende Untersuchungen	Stadtplanungsamt
A.2	INSEK Altstadt – Fortschreibung	Stab Stadtentwicklung
A.3	VU Altstadt – Fortschreibung alle 5 Jahre	Stadtplanungsamt
A.4	Stadtbodenkonzept	Stadtplanungsamt
A.5	Entsiegelungs- und Baumstandortkonzept	Stadtplanungsamt/Umweltamt
A.6	Neuordnung Königstraße vom Hauptbahnhof zur Museumsbrücke – Gesamtkonzept/Wettbewerb	Stadtplanungsamt
A.7	Vergnügungsstättenkonzept – Fortschreibung	Stadtplanungsamt
A.8	Einzelhandelskonzept – Fortschreibung	Stadtplanungsamt/Wirtschaftsförderung
A.9	Konzeptstudie Kaufhof	Liegenschaftsamt
B	**Grunderwerb und Bodenordnung**	
B.1	Zwischenfinanzierung Grunderwerb Kaufhof	Kämmerei/Liegenschaftsamt
B.2	Ankauf mindergenutzer Flächen zur Grün- und Freiflächenentwicklung	Liegenschaftsamt
C	**Maßnahmen im öffentlichen Raum**	
C.1	Neugestaltung Ludwigsplatz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.2	Neugestaltung östlicher Lorenzer Platz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.3	Aufwertung Brunnengasse (Färberstraße, Krebsgasse und Heldengässchen)	Stadtplanungsamt/SÖR
C.4	Neugestaltung Breite Gasse – BA1	Stadtplanungsamt/SÖR
C.5	Neugestaltung Breite Gasse – BA2	Stadtplanungsamt/SÖR
C.6	Neugestaltung Breite Gasse – BA3	Stadtplanungsamt/SÖR
C.7	Neugestaltung Königstraße zwischen Mauthalle und Museumsbrücke	Stadtplanungsamt/SÖR
C.8	Umgestaltung Hefnersplatz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.9	Neugestaltung Färberstraße	Stadtplanungsamt/SÖR
C.10	Neugestaltung Adlerstraße (Bereich Köpfleinsberg/Siegessäule)	Stadtplanungsamt/SÖR
C.11	Neugestaltung nördlicher Lorenzer Platz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.12	Neugestaltung Platz um St. Lorenz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.13	Neugestaltung Karolinenstraße	Stadtplanungsamt/SÖR
C.14	Neugestaltung Weikertsgässchen	Stadtplanungsamt/SÖR
C.15	Neugestaltung westlicher Hallplatz	Stadtplanungsamt/SÖR

Handlungsfelder	Umsetzung	Gesamtkosten*
	abgeschlossen	ca. 70.000 €
	läuft	ca. 50.000 €
	fortlaufend	ca. 100.000 €
	kurzfristig	ca. 150.000 €
	mittelfristig	ca. 50.000 €
	mittelfristig	ca. 150.000 €
	kurzfristig	ca. 80.000 €
	kurzfristig	ca. 200.000 €
	läuft	ca. 150.000 €
	läuft	ca. 4.600.000 €
	langfristig	ca. 5.000.000 €
	abgeschlossen	ca. 1.400.000 €
	abgeschlossen	ca. 1.700.000 €
	mittelfristig	ca. 3.200.000 €
	abgeschlossen	ca. 1.000.000 €
	kurzfristig	ca. 2.000.000 €
	kurzfristig	ca. 1.500.000 €
	langfristig	ca. 6.000.000 €
	mittelfristig	ca. 1.700.000 €
	mittelfristig	ca. 1.400.000 €
	mittelfristig	ca. 3.300.000 €
	langfristig	ca. 3.200.000 €
	langfristig	ca. 3.100.000 €
	langfristig	ca. 5.800.000 €
	langfristig	ca. 500.000 €
	mittelfristig	ca. 2.700.000 €

	Maßnahmen	Federführung
C	**Maßnahmen im öffentlichen Raum**	
C.16	Neugestaltung Pfannenschmiedsgasse	Stadtplanungsamt/SÖR
C.17	Neugestaltung Josephsplatz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.18	Neugestaltung An der Mauthalle	Stadtplanungsamt/SÖR
C.19	Neugestaltung Kannengässchen	Stadtplanungsamt/SÖR
C.20	Neugestaltung Platzraum im Bereich Kreuzung Vordere Ledergasse/ Karl-Grillenberg-Straße (Media Markt)	Stadtplanungsamt/SÖR
C.21	Neugestaltung Platzraum Färberstraße/Dr.-Kurt-Schumacher-Straße	Stadtplanungsamt/SÖR
D	**Baumaßnahmen**	
D.1	Umbauarbeiten für Aktivierung der EG-Zwischennutzung	Hochbauamt
D.2	Bauliche Anpassung Zeughaus	Hochbauamt
D.3	Bauliche Anpassung Mauthalle	Hochbauamt
D.4	Umgestaltung Lorenzer Passage	U-Bahn-Bauamt
E	**Kommunale Förderprogramme und Fonds**	
E.1	„Mehr Grün für Nürnberg“	Stadtplanungsamt
E.2	„Fassade und EG-Zone“ – Neuauflage	Stadtplanungsamt
E.3	Projektfonds	Stadtplanungsamt
F	**Sonstige Maßnahmen**	
F.1	Quartiersmanagement	Stadtplanungsamt
F.2	Öffentlichkeitsarbeit	Stadtplanungsamt
F.3	Immobiliennetzwerk Innenstadt – Ausweitung und Verstetigung	Stab Innenstadt
F.4	Leerstands- und Ansiedlungsmanagement sowie Impulsprojekte	Stab Innenstadt
F.5	Raumkompass – Verstärkung der Aktivität	Amt für Kultur und Freizeit
F.6	City Kongress - Workshop zur Weiterentwicklung der Altstadt Mitte	Stab Innenstadt

Handlungsfelder	Umsetzung	Gesamtkosten*
	mittelfristig	ca. 1.400.000 €
	mittelfristig	ca. 3.200.000 €
	mittelfristig	ca. 600.000 €
	langfristig	ca. 100.000 €
	langfristig	ca. 1.900.000 €
	mittelfristig	ca. 500.000 €
	läuft	ca. 280.000 €
	mittelfristig	ca. 4.000.000 €
	langfristig	ca. 20.000.000 €
	langfristig	ca. 20.000.000 €
	fortlaufend	ca. 750.000 €
	fortlaufend	ca. 750.000 €
	fortlaufend	ca. 375.000 €
	fortlaufend	ca. 900.000 €
	fortlaufend	ca. 150.000 €
	läuft	ca. 200.000 €
	fortlaufend	ca. 600.000 €
	läuft	ca. 150.000 €
	alle 2-3 Jahre	ca. 200.000 €

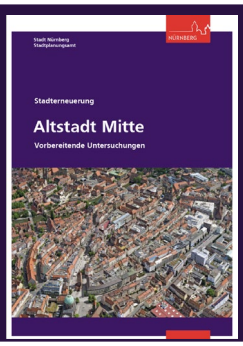
*Kostenansätze auf Basis von Kennwerten

Projektsteckbriefe

A Analysen und Konzepte

B Grunderwerb und Bodenordnung

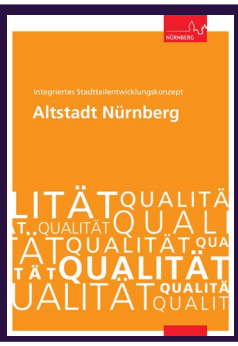
C Maßnahmen im öffentlichen Raum



A.1

Vorbereitende Untersuchungen

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: abgeschlossen
Gesamtkosten: ca. 70.000 €



A.2

INSEK Altstadt – Fortschreibung

Handlungsfelder:
Federführung: Stab Stadtentwicklung
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 50.000 €



A.3

VU Altstadt – Fortschreibung alle 5 Jahre

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 100.000 €



A.7

Vergnügungsstättenkonzept – Fortschreibung

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 80.000 €



A.8

Einzelhandelskonzept – Fortschreibung

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/ Wirtschaftsförderung
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 200.000 €



A.9

Konzeptstudie Kaufhof

Handlungsfelder:
Federführung: Liegenschaftsamt
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 150.000 €

D Bau-maßnahmen

E Kommunale Förder-programme und Fonds

F Sonstige Maßnahmen



A.4

Stadtbodenkonzept

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 150.000 €



A.5

Entsiegelungs- und Baumstandortkonzept

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/ Umweltamt
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 50.000 €



A.6

Neuordnung Königstraße
vom Hauptbahnhof zur Museumsbrücke – Gesamtkonzept/Wettbewerb

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 150.000 €



B.1

Zwischenfinanzierung Grunderwerb Kaufhof

Handlungsfelder:
Federführung: Kämmerei/ Liegenschaftsamt
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 4.600.000 €

B.2

Ankauf mindergenutzter Flächen
zur Grün- und Freiflächenentwicklung

Handlungsfelder:
Federführung: Liegenschaftsamt
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 5.000.000 €

Projektsteckbriefe

A Analysen und Konzepte

B Grunderwerb und Bodenordnung

C Maßnahmen im öffentlichen Raum



C.1

Neugestaltung Ludwigsplatz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: abgeschlossen
Gesamtkosten: ca. 1.400.000 €



C.2

Neugestaltung östlicher Lorenzer Platz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 1.700.000 €



C.3

Aufwertung Brunnengasse
(Färberstraße, Krebsgasse und Heldengässchen)

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 3.200.000 €



C.7

Neugestaltung Königstraße
zwischen Mauthalle und Museumsbrücke

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 6.000.000 €



C.8

Umgestaltung Hefnersplatz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 1.700.000 €



C.9

Neugestaltung Färberstraße

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 1.400.000 €

D Bau-maßnahmen

E Kommunale Förder-programme und Fonds

F Sonstige Maßnahmen



C.4

Neugestaltung Breite Gasse – BA1

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○

Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR

Umsetzung: läuft

Gesamtkosten: ca. 1.000.000 €



C.5

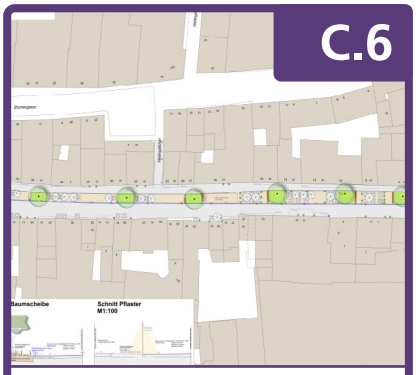
Neugestaltung Breite Gasse – BA2

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○

Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR

Umsetzung: kurzfristig

Gesamtkosten: ca. 2.000.000 €



C.6

Neugestaltung Breite Gasse – BA3

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○

Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR

Umsetzung: kurzfristig

Gesamtkosten: ca. 1.500.000 €



C.10

Neugestaltung Adlerstraße
(Bereich Köpfleinsberg/Siegessäule)

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○

Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR

Umsetzung: mittelfristig

Gesamtkosten: ca. 3.300.000 €



C.11

Neugestaltung nördlicher Lorenzer Platz

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○

Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR

Umsetzung: langfristig

Gesamtkosten: ca. 3.200.000 €



C.12

Neugestaltung Platz um St. Lorenz

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○

Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR

Umsetzung: langfristig

Gesamtkosten: ca. 3.100.000 €

Projektsteckbriefe

A Analysen und Konzepte

B Grunderwerb und Bodenordnung

C Maßnahmen im öffentlichen Raum



C.13

Neugestaltung Karolinenstraße

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 5.800.000 €



C.14

Neugestaltung Weikertsgässchen

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 500.000 €



C.15

Neugestaltung westlicher Hallplatz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 2.700.000 €



C.19

Neugestaltung Kannengässchen

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 100.000 €



C.20

Neugestaltung Platzraum
im Bereich Kreuzung Vordere Ledergasse/ Karl-Grillenberger-Straße (Media Markt)

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 1.900.000 €



C.21

Neugestaltung Platzraum
Färberstraße/Dr.-Karl-Schumacher-Straße

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 500.000 €

D Bau-maßnahmen

E Kommunale Förder-programme und Fonds

F Sonstige Maßnahmen



C.16

Neugestaltung Pfannenschmiedsgasse

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 1.400.000 €



C.17

Neugestaltung Josephsplatz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 3.200.000 €



C.18

Neugestaltung An der Mauthalle

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 600.000 €



D.1

Umbauarbeiten für Aktivierung der EG-Zwischennutzung

Handlungsfelder:
Federführung: Hochbauamt
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 280.000 €



D.2

Bauliche Anpassung Zeughaus

Handlungsfelder:
Federführung: Hochbauamt
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 4.000.000 €



D.3

Bauliche Anpassung Mauthalle

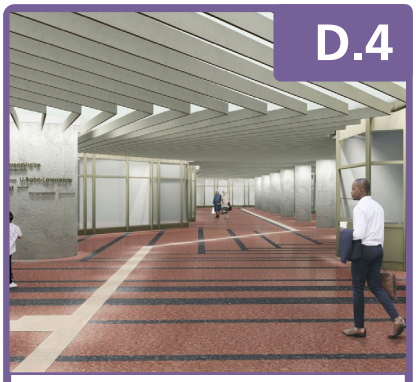
Handlungsfelder:
Federführung: Hochbauamt
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 20.000.000 €

Projektsteckbriefe

A Analysen und Konzepte

B Grunderwerb und Bodenordnung

C Maßnahmen im öffentlichen Raum



D.4

Umgestaltung Lorenzer Passage

Handlungsfelder:
Federführung: U-Bahn-Bauamt
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 21.400.000 €



E.1

„Mehr Grün für Nürnberg“

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungssamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 750.000 €



E.2

„Fassade und EG-Zone“– Neuauflage

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungssamt
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 750.000 €



F.3

Immobiliennetzwerk Innenstadt – Ausweitung und Verstetigung

Handlungsfelder:
Federführung: Stab Innenstadt
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 200.000 €

F.4

LEAN
LEERSTAND UND ANSIEDLUNG

Leerstands- und Ansiedlungsmanagement sowie Impulsprojekte

Handlungsfelder:
Federführung: Stab Innenstadt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 600.000 €

F.5

RAUM KOMPASS

Raumkompass des Amtes für Kultur und Freizeit der Stadt Nürnberg – Verstärkung der Aktivität

Handlungsfelder:
Federführung: Amt für Kultur und Freizeit
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 150.000 €

D Bau-maßnahmen

E.3



Projektfonds

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungssamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 375.000 €

E Kommunale Förder-programme und Fonds

F.1

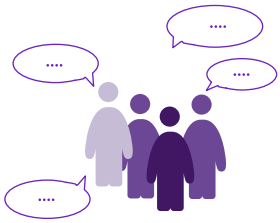


Quartiersmanagement

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 900.000 €

F Sonstige Maßnahmen

F.2



Öffentlichkeitsarbeit

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 150.000 €

F.6



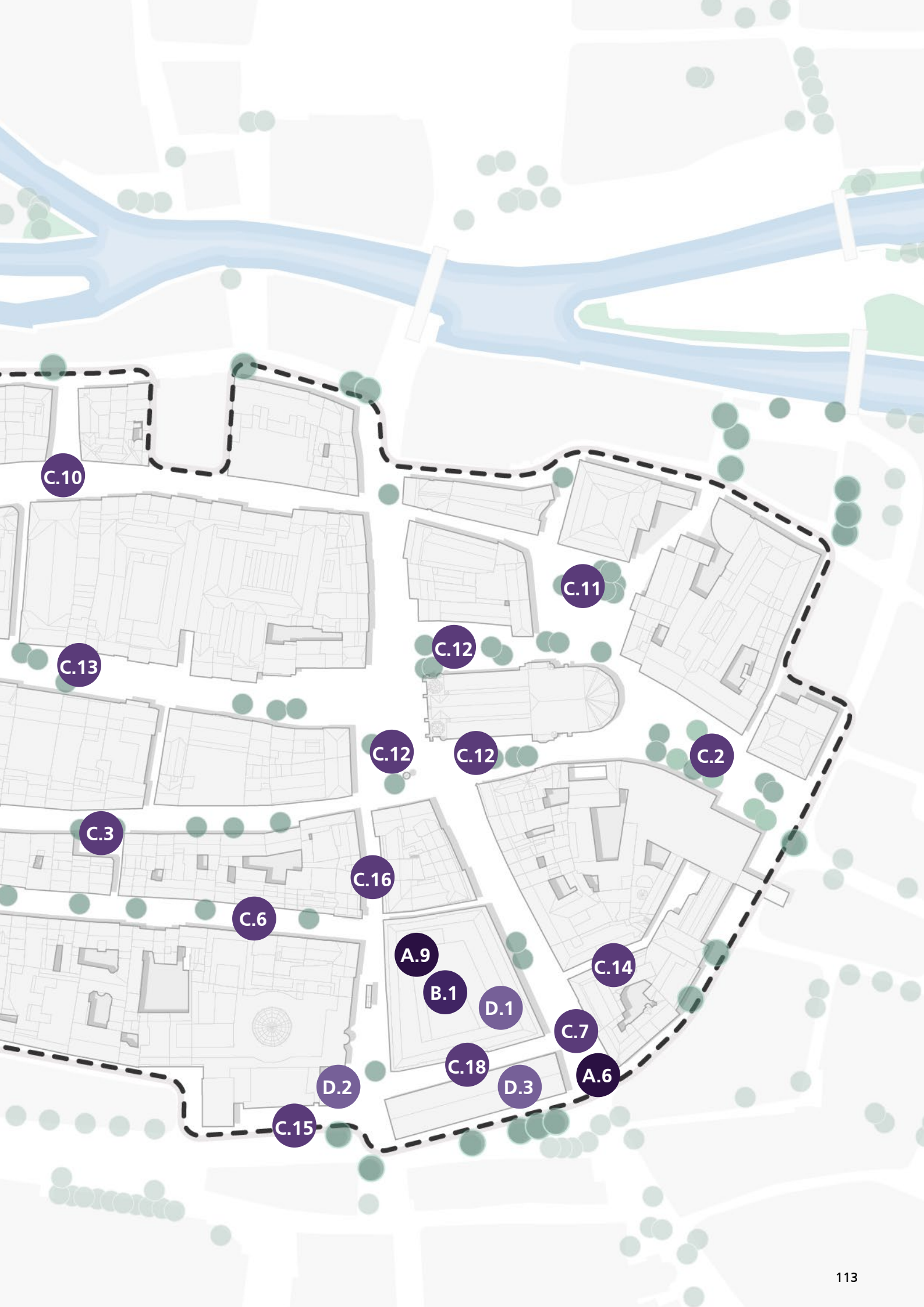
City Kongress - Workshop zur Weiter-entwicklung der Altstadt Mitte

Handlungsfelder:
Federführung: Stab Innenstadt
Umsetzung: alle 2-3 Jahre
Gesamtkosten: ca. 200.000 €

Übersichtskarte mit Verortung der Projekte



Maßstab: 1 : 2.000


C.10
C.11
C.12
C.13
C.12
C.12
C.2
C.3
C.16
C.6
A.9
B.1
D.1
C.14
C.7
C.18
A.6
D.2
D.3
C.15

Festsetzung Gebietsumgriff

Festsetzung des Sanierungsgebietes
Zur Umsetzung der vom Stadtrat gebilligten Entwicklungsziele für die Altstadt Mitte der Stadt Nürnberg wird auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen geprüft, ob das Untersuchungsgebiet gemäß § 142 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird. Ziel dieser Verfahrenswahl ist es, die identifizierten städtebaulichen, funktionalen, sozialen und klimatischen Herausforderungen zielgerichtet bearbeiten und hierfür Fördermittel der Städtebauförderung einsetzen zu können.
Die förmliche Festlegung schafft die rechtlichen Voraussetzungen, um städtebauliche Maßnahmen verbindlich zu steuern, private Investitionen zu aktivieren und zentrale Transformationsprozesse, insbesondere im Bereich der Handels- und Innenstadtentwicklung, koordiniert umzusetzen.

Grundlage der Sanierungsziele
Grundlage der Sanierungsziele bilden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung Altstadt Mitte sowie die parallel fortgeschriebenen Zielsetzungen des INSEK Altstadt Nürnberg. Beide Instrumente greifen ineinander und bilden gemeinsam den strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung. Die dynamischen Veränderungen im Einzelhandel, im Nutzungsgefüge, im öffentlichen Raum sowie die zunehmenden Herausforderungen durch Klimaanpassung und soziale Fragestellungen machen eine Aktualisierung und räumliche Konkretisierung der bestehenden Zielsysteme erforderlich. Die VU übernimmt hierbei die Funktion, die zentralen Zielsetzungen für das konkret abgegrenzte Untersuchungsgebiet zu schärfen und mit Umsetzungsperspektiven zu hinterlegen.

Fortschreibung der Sanierungsziele
Unter Einbeziehung relevanter Akteurinnen und Akteure, der Fachreferate der Stadt sowie im Austausch mit Eigentümerinnen und Eigentümern werden die Sanierungsziele für die Altstadt Mitte gemeinsam weiterentwickelt. Die Ergebnisse werden in einem integrierten Maßnahmen- und Handlungskonzept zusammengeführt, das priorisierte Einzelmaßnahmen den jeweiligen Handlungsfeldern zuordnet und als Arbeitsgrundlage für die nächsten Jahre dient. Die Fortschreibung stellt sicher, dass die Sanierungsstrategie aktuell, umsetzungsorientiert und anpassungsfähig bleibt und sowohl kurzfristige Impulse als auch langfristige Transformationsprozesse abbildet.

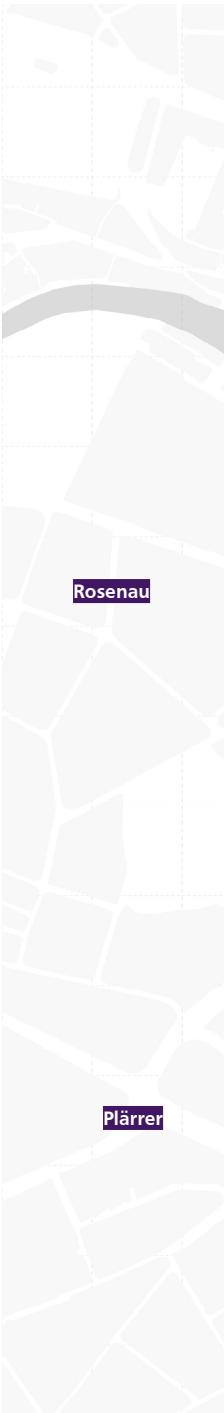
Abgrenzung des Sanierungsgebiets
Der Zuschnitt des Sanierungsgebiets Altstadt Mitte ergibt sich unmittelbar aus den angrenzenden, bereits festgelegten Sanierungsgebieten Altstadt-Nord und Altstadt-Süd. Beide Gebiete befinden sich in der Umsetzungsphase und werden in den kommenden Jahren aus der Städtebauförderung auslaufen. Zwischen diesen beiden Förderkulissen bestand bislang eine räumliche Lücke, die nicht als eigenständiges Stadterneuerungsgebiet gesichert war. Mit der Abgrenzung des Sanierungsgebiets Altstadt Mitte wird diese Lücke nun gezielt geschlossen. Das neue Sanierungsgebiet stellt dabei keine Zusammenführung der bestehenden Gebiete dar, sondern ergänzt diese funktional und räumlich. Ziel ist es, auch den zentralen, besonders dynamischen Innenstadtbereich in die Städtebauförderung einzubinden und eine durchgängige, aufeinander abgestimmte Entwicklung der Nürnberger Altstadt über mehrere Förderphasen hinweg zu ermöglichen.

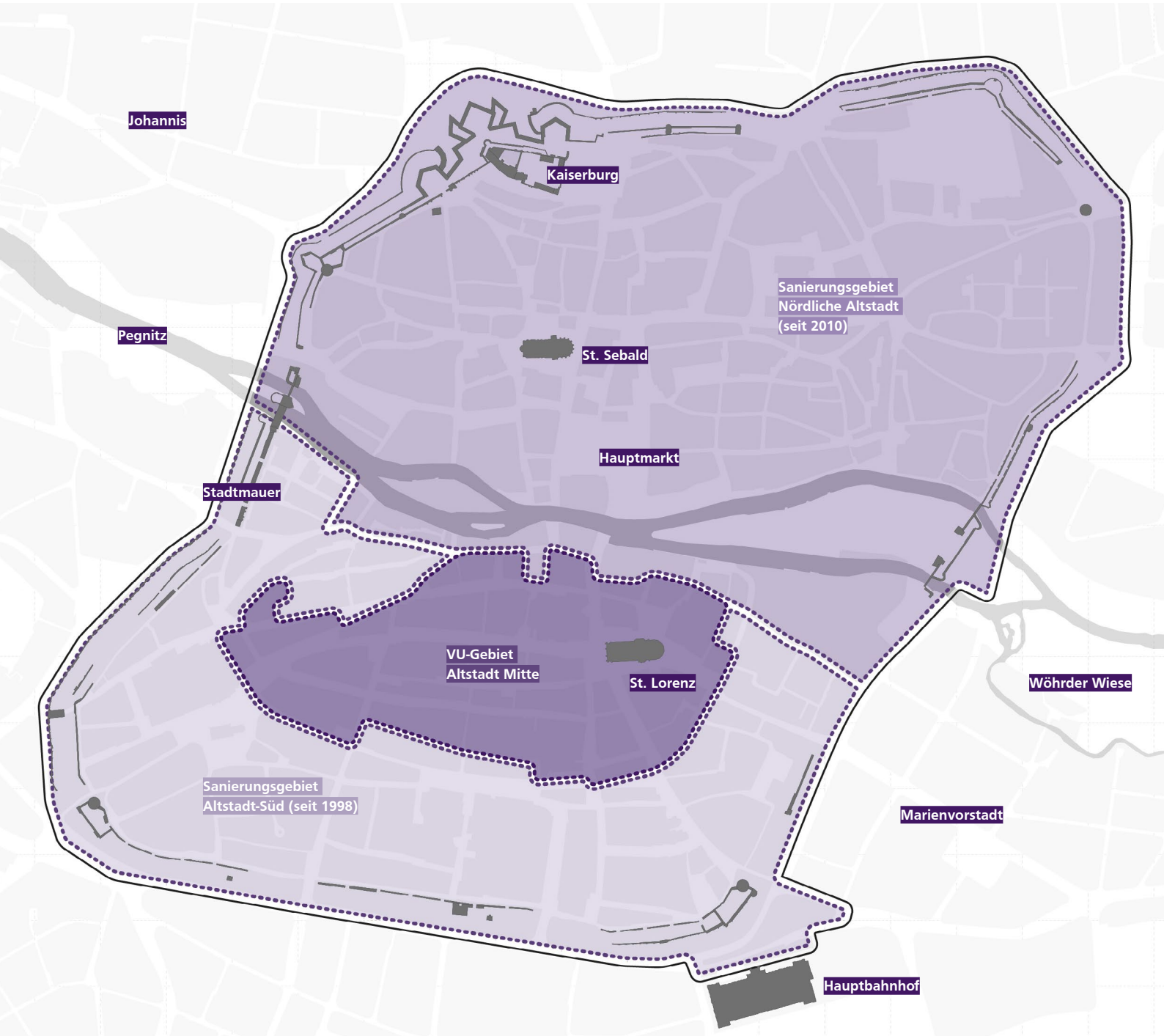
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“
Die Umsetzung der Sanierungsziele für die Altstadt Mitte kann im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ erfolgen. Ziel des Programms ist es, auf strukturelle, funktionale und klimatische Veränderungen in innerstädtischen Quartieren zu reagieren und deren Anpassungsfähigkeit zu stärken.

Förderfähig sind insbesondere Maßnahmen in folgenden Bereichen:

- Qualifizierung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds
- Klimaanpassung durch Begrünung, Entsiegelung und wassersensible Gestaltung
- Stärkung von Nutzungsmischung, Aufenthaltsqualität und sozialer Infrastruktur

Damit bietet das Programm einen geeigneten Förderrahmen, um die in der VU Altstadt Mitte identifizierten Handlungsbedarfe konkret umzusetzen.





INSEK-Gebiet

Bestehendes Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

Bestehendes Sanierungsgebiet Altstadt-Süd

Gebietsumgriff Sanierungsgebiet Altstadt Mitte

44 Abgrenzung der Sanierungsgebiete in der Altstadt



07
Ausblick

In einem intensiven und sorgfältig abgestimmten Arbeitsprozess wurden die Sanierungsziele für die Altstadt Mitte erarbeitet und mit zahlreichen Akteurinnen und Akteuren aus Verwaltung, Wirtschaft, Kultur, Sozialbereich sowie mit Eigentümerinnen und Eigentümern rückgekoppelt. Sie bilden nun die fachliche Grundlage für den weiteren Umsetzungsprozess und formulieren klare Zielrichtungen und Maßnahmen für die gemeinsame Entwicklung im hochsensiblen historischen Stadtkern.

Wie geht‘s weiter?

Jetzt geht es in die Umsetzung – ins Machen kommen!

Stadterneuerung zielt gemäß Baugesetzbuch auf die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung städtebaulicher Aufwertungen ab. Die strategischen Grundlagen für die Altstadt Mitte sind mit der VU geschaffen. Nun beginnt die Phase der Umsetzung: Projekte müssen konkretisiert, priorisiert und realisiert werden – sichtbar und wirksam im Stadtraum.

Sichtbarkeit erzeugen – Wirkung entfalten

Nach einer längeren Phase der Analyse und Vorbereitung sollen erste Maßnahmen möglichst schnell im öffentlichen Raum, an Gebäuden und in Nutzungskonzepten sichtbar werden. Die Altstadt Mitte steht unter hoher öffentlicher Beobachtung; erfolgreiche Stadterneuerung entfaltet hier sofort Wirkung auf Image, Aufenthaltsqualität, Wirtschaftsstandort und soziale Stabilität. Dafür braucht es eine gezielte zeitliche, finanzielle und personelle Ressourcenbündelung bei allen beteiligten Stellen.

Priorisieren und bündeln

Um die Umsetzung wirksam zu steuern, braucht es eine klare politische Rückendeckung und eine verbindliche Priorisierung der Projekte. Die zeitliche Taktung der Maßnahmen ist auch mit Blick auf die Förderkulissen von Bund und Land entscheidend. Die Bündelung der Kräfte innerhalb der Verwaltung sowie zwischen öffentlichen und privaten Akteuren ist eine zentrale Voraussetzung für den Erfolg der Stadterneuerung in diesem hochkomplexen Innenstadtbereich.

Stadterneuerung als Gemeinschaftsaufgabe

Die Entwicklung der Altstadt Mitte ist eine gemeinsame Aufgabe von Stadt, öffentlichen Einrichtungen, privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, Wirtschaft, sozialen Trägern und Zivilgesellschaft. Neben öffentlichen Investitionen kommt der Steuerung privater Entwicklungen eine besondere Bedeutung zu. Gerade im dichten Gefüge der Altstadt entscheidet das Zusammenspiel öffentlicher Rahmengebung und privater Investitionsbereitschaft über den Erfolg der Sanierungsziele.

Sanierungsgebiet als Instrumentenkasten nutzen

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet stehen der Stadt wirkungsvolle Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung, insbesondere die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht und das Vorkaufsrecht. Diese Werkzeuge sind eng mit den Instrumenten der Bauleitplanung, vertraglichen Regelungen und Förderprogrammen zu verzahnen und konsequent anzuwenden. Ergänzend können gezielte Anreize für private Investitionen, etwa über kommunale Förderprogramme oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, zur Unterstützung der Sanierungsziele beitragen – stets mit Blick auf Wirksamkeit, Zielgenauigkeit und die Vermeidung von Mitnahmeeffekten.

Monitoring und Fortschreibung

Angesichts der hohen Dynamik im Bereich Einzelhandel, Nutzungsmischung, Mobilität, Klima und sozialer Infrastruktur ist ein regelmäßiges Monitoring der Sanierungsziele und Projekte erforderlich. Eine Überprüfung und Fortschreibung im Fünfjahresrhythmus ermöglicht es, auf neue Entwicklungen flexibel zu reagieren, Prioritäten nachzuschärfen und das gemeinsame Commitment für den Stadterneuerungsprozess dauerhaft zu sichern.

Fazit

Die Stadterneuerung in der Altstadt Mitte bietet die Chance, eines der bedeutendsten historischen Stadtquartiere Nürnbergs zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Ziele, Maßnahmen und Instrumente sind formuliert. Nun kommt es darauf an, diese gemeinsam, entschlossen und mit langem Atem umzusetzen.

Quellen- und Abbildungsnachweis

Literatur und Dokumente

Gesamtstädtische Untersuchungen und Konzepte:
Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, 2006.

Stadt Nürnberg, Bürgermeisteramt/Stab Stadtentwicklung, Stadtentwicklung in Nürnberg, 2016.

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Aktionsplan Masterplan Freiraum, 2021.

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Masterplan Freiraum, 2014/2024

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Stadtklimagutachten, 2014.

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Handbuch Klimaanpassung, 2012.

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Hitzeaktionsplan der Stadt Nürnberg, 2022

Stadt Nürnberg, Referat für Umwelt und Gesundheit, Klimaschutzfahrplan der Stadt Nürnberg 2020-2030, 2020.

Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat, INSEK Nürnberg am Wasser, 2012

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt, Mobilitätsbeschluss für Nürnberg, 2022

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt, Nahverkehrskonzept für die Zukunft 2025+, 2013

Stadt Nürnberg, Nürnberg steigt auf, Fortschreibung der Radverkehrsstrategie 2030, 2022

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt, Fußverkehrsstrategie, 2023.

Congress- und Tourismus-Zentrale Nürnberg, Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Nürnberg, 2024.

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Wirtschaftsstandort Nürnberg, Positionsbestimmung 2024, 2024.

IFH Köln, gmvteam, Zukunftsstrategie Handelsstandort Nürnberg 2030, 2019.

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat Stab Wohnen, Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Juni 2024

Stadt Nürnberg, Nürnberger Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, 2021.

Untersuchungen und Konzepte Teilgebiet Altstadt:
Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat, Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Altstadt Nürnberg, 2012.

Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Fortschreibung der Sanierungsziele Altstadt-Süd, 2017.

Stadt Nürnberg, Bürgermeisteramt/Stab Stadtentwicklung, Überprüfung der INSEK-Ziele, 2020.

Stadt Nürnberg, Baureferat, Sozialreferat, Wirtschaftsreferat, Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen Altstadt Süd, 2005.

Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat, Baureferat, Vorbereitende Untersuchungen Nördliche Altstadt, 2010.

Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat, Nürnberger Linie Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum, 2018.

Stadt Nürnberg, Bürgermeisteramt/Stab Stadtentwicklung, Bewerbung der Stadt Nürnberg für eine Bayerische Landesgartenschau mit dem Konzept Urbane Gasrtenschau Nürnberg 2030, 2022.

IFH Köln, Vitale Innenstädte – Europas größte Passantenbefragung, 2024.

Stadt Nürnberg, Seniorenamt, Berichte zur Quartiersarbeit - 10, Vorbereitende Sozialraumanalyse zur Quartiersentwicklung in der Seniorenarbeit, 2024.

Karten und Grafiken
Kartengrundlage:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

alle weiteren Karten und Graphiken:
yellow z

Fotonachweis
Fotos S. 8-9, 11, 16-17, 22-23, 25, 35, 55, 63, 71, 78-79, 82-83, 86-87: Stadtplanungsamt
Foto S. 20: Prospekt Hieronymus Braun 1608 (Auszug)
Fotos S. 26-27, 43, 45: ?
Foto S. 116-117: Quartiere-nürnberg.de

Fotos Projektsteckbriefe:
A.4, A.5, A.7, A.8, B.1, C.1, C.2, C.3, C.7, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12, C.13, C.20, C.21, D.1, D.2, E.1, E.2,: Stadtplanungsamt
A.6:
A.9:
C.4:
C.5:
C.6:
C.18: Rainer Halama
D.3: Chris06
D.4:
F.3:
F.4:
F.5:

alle weitere Fotos:
yellow z

Impressum:

Herausgeberin:
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg

Druck:
Druckerei Mustermann
Straße und Hausnummer
PLZ Nürnberg