Aktualisierung INSEK Altstadt
Entscheidungsvorlage, Stadtrat am 22.07.2026

1. Was ist ein INSEK und wofür braucht Nürnberg das?

Stadtentwicklung hat schon seit vielen Jahren einen Komplexitätsgrad erreicht, der integriertes Handeln, frühzeitiges und konsistentes Mitdenken aller relevanten Belange und projektbezogenes Arbeiten erfordert. Gleichzeitig zwingen begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen zu einer klaren Priorisierung. Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte (INSEKs) sind hierfür ein bewährtes und wirkungsvolles Instrument. Sie fördern die fachübergreifende und projektbezogene Zusammenarbeit und geben räumliche und thematische Schwerpunkte und Priorisierungen vor.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte befassen sich mit räumlichen oder fachlichen Schwerpunkten mit hohem Handlungsbedarf und Entwicklungspotenzial. Sie besitzen hohe Umsetzungsrelevanz. In der Regel werden die daraus resultierenden Maßnahmen und Projekte durch die Ausweisung von Stadterneuerungsgebieten in die Umsetzung gebracht. Derzeit gibt es in Nürnberg fünf INSEKs:

- Mehr Qualität für die Altstadt 2011/12
- Dynamische Weststadt 2011/12
- Mehrwert im Süden 2011/12
- Nürnberg am Wasser 2011/12
- Im Südosten vernetzen! 2015 (inklusive Integriertes Digitales Entwicklungskonzept „Reallabor Lichtenreuth“ 2022 und Qualifizierung „Kongresshalle im Fokus“ 2023)

Neben der Fokussierung und Konkretisierung haben INSEKs eine zweite wichtige Bedeutung: Bund und Freistaat Bayern fordern im Rahmen der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (VV Städtebauförderung Art.3 Abs. 1) und über die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR Nr. 4.1.1.) als Bedingung für den Einsatz von Finanzhilfen eine konzeptionelle und themenumfassende Analyse des Stadtgebiets mit übergeordneten Entwicklungsansätzen, Zielen und Konzeptbausteinen. Diese Anforderung kann das überarbeitete INSEK für die Altstadt abbilden.

2. Anlass der Aktualisierung INSEK Altstadt

Vor allem in der Altstadt haben sich die Rahmenbedingungen seit 2012 stark verändert: die Auswirkungen der Corona-Pandemie beschleunigten den Wandel im Handel. Ein verändertes Kauf- und Anspruchsverhalten machen es erforderlich, dass Verwaltung und Politik den zentralen Handelsbereich der Altstadt stärker in den Blick nehmen.

Der fortschreitende Klimawandel macht Klimaanpassungen und Biodiversität in der steinernen Altstadt dringlicher. Dass dieses Thema stärker im Fokus von Politik und Gesellschaft steht, bietet auch mehr Handlungsspielraum und Potentiale für den Wandel. Gleichfalls ist auch in der Altstadt die Mobilitätswende stärker in den Fokus gerückt. Zudem sind die Ausrichtung der Urbanen Gartenschau 2030 und die Entwicklung zentraler Einzelhandelsareale wie der ehemaligen Kaufhof-Filiale oder des City-Points weitere große Veränderungen, die im bestehenden INSEK Altstadt noch keine Berücksichtigung fanden.

All dies und die Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Mitte“ (Satzung seit 20.5.2026 in Kraft) macht es notwendig, das bisherige INSEK fortzuschreiben und zu aktualisieren, wobei das Leitmotiv „Qualität“ beibehalten werden soll.

3. Analyse und Ziele in fünf Handlungsfeldern

Das aktualisierte INSEK Altstadt verfügt über fünf Handlungsfelder:

- **Grün und Klima**
- **Erlebnisraum durch Nutzungsmix**
- **Aufenthaltsqualität und Öffentlicher Raum**

- **Lebensumfeld: Wohnen, Soziales, Bildung und Gesundheit**
- **Mobilität und Erreichbarkeit**

Für jeden Handlungsbereich wird zuerst die **Ist-Lage** analysiert. Durch Daten, bestehende Konzepte und Expertengespräche wird ein Bild der Chancen und Herausforderungen gezeichnet. Hinzu kommen die Stimmen aus den **Beteiligungsprozessen** City-Kongress mit Stakeholdern aus Wirtschaft, Initiativen und Bürgervereinen, der öffentlichen Zukunftswerksatt sowie Kinder- und Jugendbeteiligung. Daraus ergeben sich **sechs Ziele für jedes Handlungsfeld**. Zur Veranschaulichung dient jedem Handlungsfeld eine **Fazitkarte**. Sie zeigt neben dem Bestand geplante und vorgesehene Projekte auf, die zur Umsetzung der Ziele beitragen. Je ein Impulsprojekt pro Handlungsfeld veranschaulicht, wie die Umsetzung der Ziele konkret in den nächsten Jahren aussehen kann. Im Zuge der Umsetzung der Ziele und Projekte kann sich jedoch an einzelnen Stellen ein Bedarf zur Nachjustierung ergeben.

4. Drei Fokusräume

Das Kernstück des INSEK Altstadt sind die drei Fokusräume. Sie dienen dazu, die Zielvorstellungen für die Altstadt für die kommenden zehn bis 15 Jahre exemplarisch räumlich aufzuzeigen. Sie verdeutlichen die Verknüpfung und Gleichwertigkeit der verschiedenen Handlungsfelder und veranschaulichen den integrierten Planungsansatz des Konzepts. Darüber hinaus ermöglichen sie es, im Einzelfall bestehende Zielkonflikte transparent zu benennen und aufzuzeigen.

Beim Fokusraum **Andreij-Sacharow-Platz** (S. 94) liegt der Schwerpunkt auf dem Lebensumfeld sowie auf Grün und Klima. Mit viel Entsiegelung, Baumpflanzungen, dem Zugang ans Wasser und Nachbarschaftsangeboten könnte hier ein ruhiger, grüner Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Der Fokusraum **Königstraße und Umfeld** (S.98) bildet den zentralen Eingangsbereich zur historischen Altstadt. Ziel ist es daher, gerade hier Handel, Gastronomie und Aufenthaltsqualität im Erlebnisraum Altstadt bestmöglich miteinander zu verbinden, insbesondere auch durch die Entwicklung des Zeughausquartiers. Gerade diese Nutzungsvielfalt eröffnet die Chance, flexibel und angemessen auf neue Entwicklungen sowie veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Aber auch in diesem Fokusraum spielt Entsiegelung eine Rolle. Der Bauhof könnte zu einem grünen Stadtplatz werden.

Im dritten Fokusraum steht der **Jakobsplatz** (S.102) mit seinen vielen Veranstaltungen im Mittelpunkt. Hier sollen die Fußgängerzone erweitert, die Aufenthaltsqualität erhöht, Flächen entsiegelt, zusätzliche Bäume gepflanzt sowie ein Spiel- und Bewegungsangebot geschaffen werden. Zudem erstreckt sich der Fokusraum über die Ludwigstraße mit hohem Verbesserungspotential bis hin zum Spittlertorzwinger als bisher vernachlässigter Stadtraum mit hohem Potential.

5. Fazit

Das INSEK Altstadt formuliert Entwicklungsziele für die fünf Handlungsfelder in der Altstadt. Diese gilt es nun, in den nächsten zehn bis 15 Jahren mit konkreten Planungen und Projekten anzugehen – unterstützt durch Städtebauförderung. Dabei liegt der Schwerpunkt auf den Fokusräumen. Sie stehen exemplarisch für komplexe Aufgabenstellungen, die eine integrierte Herangehensweise erfordern und alle Handlungsfeder gleichwertig einbeziehen. Das Gebietsteam Altstadt – bestehend aus verwaltungsintern relevanten Stakeholdern für die Altstadt – ist dabei ein bewährtes Instrument, die Projekte zu begleiten und voranzutreiben.

6. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 13. Juni 2025

Zum Antrag wird wie folgt Stellung genommen:

6.1 Finanzierungsgrundlage schaffen und strategische Mittelbündelung prüfen
Die gesamte Altstadt ist nun durch die Ergänzung des Stadterneuerungsgebietes Altstadt-Mitte in die Förderkulisse der Städtebauförderung aufgenommen. Der Schwerpunkt auf drei Fokusräume kann eine Priorisierung und Bündelung der Mittel darstellen. Die einzelnen Projekte sind (oder werden) mit konkreten Positionen im MIP hinterlegt. Die bestehenden MIP-Ansätze der Stadterneuerungsgebiete werden zur (Mit)-finanzierung der Projekte herangezogen und schaffen Spielräume für eine zügige und qualitätvolle Umsetzung. Mittelbündelung ist über den Einbezug weiterer Zuschussquellen (EU, Bund, Land, Denkmalschutz) oder zusätzlicher Drittmittel (Stiftungen, Vereine, Privatkapital) möglich. Aufgrund der Haushaltslage wäre die Aufnahme einer zusätzlichen MIP-Pauschale nur durch die Umschichtung von Mitteln aus anderen Maßnahmen möglich.

6.2 Zusammenführung laufender Projekte
Das INSEK Altstadt kann diesen Masterplan der Zusammenführung der vielen städtischen Initiativen und bereits begonnenen Planungen auf der strategischen Ebene darstellen. Zusätzlich verfügt jedes Stadterneuerungsgebiet (Nördliche Altstadt, Altstadt-Süd und Altstadt Mitte) über ein Investitionsprogramm mit Rahmenplan, in dem bereits realisierte und noch anstehende städtebauliche Projekte mit höherem Detailgrad (Zuständigkeit, Umsetzungshorizont, Kostenannahme) verortet sind. Angesichts der Restlaufzeiten der Sanierungsgebiete Altstadt-Süd (bis 2032) und Nördliche Altstadt (bis 2031) ist vorgesehen, bis Mitte 2027 für die gesamte Altstadt ein zusammengeführtes Investitionsprogramm mit Rahmenplan zu erstellen.

6.3 Aufstockung der Baupauschalen
SÖR sieht die pauschale Aufstockung der investiven Baupauschale als wenig zielführend an, da Fördermittel regelmäßig an konkrete Vorhaben gebunden sind und deren zweckentsprechende Verwendung nachgewiesen werden muss. Städtebaufördermittel werden projektbezogen bewilligt und können bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen gezielt für förderfähige Maßnahmen eingesetzt werden. Der Fokus sollte auf der Förderung der konkreten Einzelprojekte aus dem INSEK liegen.

6.4 Struktur und Qualitätssicherung
Zur Begleitung der Projekte wie des Prozesses fungiert das bestehende Gebietsteam, in dem alle tangierten Geschäftsbereiche vertreten sind, als qualitätssicherndes Gremium und „Hüter der überordneten Idee“.

6.5 Öffentliche-private Kooperation nutzen
Die Stadterneuerungsgebiete in der Altstadt laufen in den Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“ (Altstadt-Süd) und „Lebendige Zentren“ (Nördliche Altstadt und Altstadt-Mitte). Grundsätzlich bestehen im Rahmen der Städtebauförderung in Bayern insbesondere folgende Möglichkeiten öffentlich-privater Kooperationen, die alle auch in Nürnberg Anwendung finden:

Bezeichnung	Anmerkungen
Quartiersmanagement	Kommunikative Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bürgerschaft / Stakeholdern. Quartiersbüro vor Ort für niederschwellige Beratung und Information.
Meinungsträgerkreis	Offenes Austausch- und Informationsgremium für Verwaltung, Bürgerschaft und Stakeholder, moderiert vom Quartiersmanagement.
Projekt- oder Verfügungsfonds	Privat kofinanzierter Fonds zur Unterstützung von kleineren Quartiersprojekten, verwaltet vom

	Quartiersmanagement und begleitet von einem Projektbeirat.
Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Förderung unrentierlicher Kosten bei historisch oder für den Gemeinbedarf bedeutsamen Gebäuden. Städtischer Eigenanteil nötig.
Kommunale Förderprogramme	Finanzielle Anreize z.B. für Hof- Dach- und Fassadenbegrünung im Programm „Mehr Grün für Nürnberg“. Ergänzende Programme für Aufwertung von EG-Zonen oder Fassaden sind in Vorbereitung.
Steuerliche Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten	Finanzielle Anreize für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel unter Beibehaltung der Bestandsnutzung.
Kooperative Quartiersentwicklung	Bündelung von Ressourcen und Expertise zur nachhaltigen Entwicklung größerer und komplexer Entwicklungsvorhaben (z.B. „Zeughaus-Quartier“)

6.6 Externe Expertise und Innovation

Wichtige Grundlagen für die aktuelle Innenstadtentwicklung waren vom Stab Innenstadt beauftragte bzw. begleitete wissenschaftliche Analysen, darunter eine Konsumentenstudie des Nürnberg Instituts für Marktentscheidungen (vgl. RWA am 26.03.2025) und im zwei Jahresrhythmus durchgeführte bundesweite IFH-Studie „Vitale Innenstädte 2024“ (vgl. RWA am 05.07.2025).
Außerdem werden Mithilfe des 2024 und 2025 optimierten digitalen Monitoring-Tools LeAn® Leerstände kontinuierlich erfasst und analysiert. Auf dieser Grundlage erfolgt eine gezielte Eigentümeransprache sowie die Vermittlung passender Immobilien und Nutzungskonzepte, um einen zukunftsorientierten Nutzungsmix zu erzielen.
Die kontinuierliche Erhebung von Daten zur Innenstadtentwicklung ist ein wichtiger Baustein für fundierte Entscheidungen. So werden regelmäßig Passantenfrequenzen an derzeit sechs Standorten in der Lorenzer Altstadt erfasst, zudem werden im Sommer die Ergebnisse einer Schülerbefragung zur Innenstadt vorgestellt. Dies ist ein gemeinsames Projekt des Stabs Innenstadt im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat mit der Berufsschule 4 für kaufmännische Berufe.
Derzeit wird mit externer Expertise einer renommierten Handelsexpertin an einer Broschüre zur Vermarktung der Nürnberger Innenstadtlagen gearbeitet, mit dem Ziel, Händler, Gastronomie, Dienstleister und Investoren anzusprechen.
Das INSEK Altstadt entstand mit der externen Expertise des Berliner Büros Yellow Z. Zudem erfolgt die Einbeziehung externer Expertise projektbezogen im nun folgenden Umsetzungsprozess.