

Beilage

2.1

zur Einladung für die Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 15.02.2001

Zweckentfremdungsverordnung

hier: Antrag von Herrn Stadtrat Ulrich, F.D.P., vom 15.11.2000

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und von Herrn Stadtrat Ulrich, F.D.P., v. 23.01.2001

A n m e l d u n g

zur Tagesordnung für die Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
am 15.02.2001

- öffentlicher Teil -

I. Sachverhalt

Der Anwendungsbereich (Gebietskulisse) der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEV) wird in regelmäßigen Abständen (5-Jahres-Rhythmus) einer Überprüfung unterzogen.

Mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02.11.2000 (AllMBI. S. 723) ist diese bayernweite Datenerhebung zur Wohnungsversorgung in den Städten und Gemeinden wieder angelaufen. Die dadurch gewonnenen Zahlen und Fakten bilden die Grundlage für die Entscheidung des räumlichen Geltungsbereichs der Zweckentfremdungsverordnung, die nicht im Ermessensbereich der Stadt Nürnberg liegt. Die Datenerhebung der Stadt Nürnberg ist bis zum 01.03.2001 der Regierung von Mittelfranken vorzulegen.

Vergleicht man den Nutzen der Zweckentfremdungsverordnung im Verhältnis zum Gesamtwohnungsmarkt, so ist dieser zwischenzeitlich untergeordnet. Der Wohnungsbestand mit ca. 254.000 Wohnungen übersteigt die vom Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung festgestellte Zahl der Haushalte von ca. 250.800; bei einer zu erwartenden Zunahme von ca. 4.300 Wohnungen in den nächsten 3 Jahren spielt der Verlust durch Nutzungsänderung und Abbruch von bspw. 141 Wohnungen im Jahr 2000 nur eine geringe Rolle. Der durch Abbruch verlorene Anteil (95 Wohnungen) liegt deutlich über dem durch Nutzungsänderung weggefallenen Anteil (46 Wohnungen). Die dafür neu geschaffenen Ersatzwohnungen lagen dabei deutlich über dem Verlust, nämlich bei 318 Wohneinheiten.

Bei der Preiskategorie der durch Zweckentfremdung verlorenen Wohneinheiten ergibt sich folgendes Bild: Durch Nutzungsänderungen waren im Niedrigpreissektor bis 8 DM/m² 16 Wohneinheiten betroffen, knapp die doppelte Anzahl (30) lag über 8 DM/m². Bei Abbrüchen ist das Verhältnis in etwa ausgeglichen (48 Wohneinheiten bis 8 DM/m², 47 darüber). Dies zeigt, dass im wesentlichen nicht das besonders schützenswerte preisgünstige Segment des Wohnungsmarktes betroffen ist. Untersuchungsergebnisse von StA sowie die Mietpreisentwicklung im Rahmen der Mietspiegelerstellung 2000 zeigen, dass die Wohnraumbilanz insbesondere bei Kleinwohnungen (1- und 2- Zimmerwohnungen) im Stadtgebiet zur Zeit ausgeglichen und im oberen Preissegment nach wie vor eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt festzustellen ist.

Bei einer Herausnahme Nürnbergs aus der Gebietskulisse der Zweckentfremdungsverordnung wäre künftig eine wesentlich erleichterte Nutzungsänderung möglich, die dann lediglich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zu genehmigen wäre. Bisher besteht die Möglichkeit der genehmigungsfreien gewerblichen Teilnutzung einer Wohnung, durch die eine Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach gegeben ist, wobei jedoch die Wohnnutzung überwiegen muss (über 50 % der Fläche). Diese Abgrenzung ist in der Verwaltungspraxis nur sehr eingeschränkt umsetzbar. Eine künftig erleichterte Nutzungsänderung würde auch die Förderung und Erhaltung von kleineren wirtschaftlichen Existenzen sowie deren Gründung unterstützen. Gerade junge Unternehmer sind in der Gründungsphase auf die Möglichkeit des Arbeitsplatzes in der Wohnung und dessen Ausweitung angewiesen.

In der Abwägung dieser Gründe ist es daher angezeigt, an der Zweckentfremdungsverordnung nicht weiter festzuhalten.

II. Beilagen

- Antrag von Herrn Stadtrat Ulrich, F.D.P., vom 15.11.2000 mit Verweisungsbeschluss des Stadtrates vom 13.12.2000
- Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und Herrn Stadtrat Ulrich, F.D.P., vom 23.01.2001
- Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
- Aktuelle Gebietskulisse - in der Bekanntmachung der Staatsregierung vom 22.07.1997
- Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zum Vollzug der Zweckentfremdungsverordnung vom 27.04.1998
- Erhebungsbogen zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden 2001 mit Erläuterungen und der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02.11.2000

III. Beschlussvorschlag siehe Beilage

✓

Herrn OBM

K. 9-2 9. 01. 01 OBM *Lu*

V. Referat VII/WS

Am 25.01.2001
Referat VII



Zweckentfremdungsverordnung

hier: Antrag von Herrn Stadtrat Ulrich, F.D.P., vom 15.11.2000

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und von Herrn Stadtrat Ulrich, F.D.P., v. 23.01.2001

B e s c h l u s s

des Stadtplanungsausschusses

am 15.02.2001

- öffentlicher Teil -

- I. Die Stadt Nürnberg will nicht an der Zweckentfremdungsverordnung festhalten.

Sollte die Bayerische Staatsregierung bei der zur Zeit laufenden Überprüfung der Gebietskulisse zu dem Ergebnis kommen, dass für Nürnberg die Anwendung der Zweckentfremdungsverordnung weiterhin notwendig ist, wird die Verwaltung beauftragt, erneut zu berichten.

- II. Ref. VII

Der Vorsitzende

Der Referent

Die Schriftführerin