

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

Wolff'scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg
Telefon: 09 11 / 231 – 2907
Telefax: 09 11 / 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

AHS

OBERBÜRGERMEISTER	
08. OKT. 2012	
<u>VI</u>	Zur Kts 4
<u>VII</u>	2 X 5

Ursignatur
Antwort vor Ab-
sendung vorlegen
Antwort zur
Befreiung vorlegen

mk / 05. Oktober 2012
Kriegstein/Thiel

Fünf-Punkte-Plan für mehr Wohnraum in Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der aktuelle Wohnungsmarktbericht und der Mietenspiegel der Stadt Nürnberg stellen die Entwicklung und derzeitige Situation des Wohnungsmarkts in Nürnberg umfassend dar.

Durch die weiter ansteigende Bevölkerungszahl (Zunahme auf ca. 515.000 Einwohner im Jahr 2012), der Zunahme der Singlehaushalte, einer immer stärker werdenden Nachfrage nach attraktiven Wohnraum ergeben sich wichtige Handlungsfelder für die Wohnraumpolitik in Nürnberg.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nürnberg wird aufgrund von Prognosen und Modellrechnungen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten. Da auch die Zahl der Haushalte zunimmt, hat dies zur Folge, dass selbst bei einer Stagnation des Bevölkerungswachstums die zunehmende Nachfrage nach Wohnungen gedeckt werden muss. Diese Indikatoren sind ein klares Signal für einen sich verengenden Wohnungsmarkt in unserer Stadt.

Aufgrund der Studie „Wohnungsmarkt Bayern 2011“ ist für Mittelfranken und insbesondere in Nürnberg und Fürth ein deutlicher und kontinuierlicher Anstieg der Mieten zu erwarten. Die Nachfrage- und Preisverhältnisse auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt steuern damit auf Verhältnisse, wie sie aus den drei anderen süddeutschen Ballungsräumen, Frankfurt/M., München und Stuttgart – bekannt sind zu.

Die Wohnungspolitik in Nürnberg muss daher gezielt reagieren um soziale Verwerfungen zu vermeiden, sie muss auch weiterhin die Funktion erfüllen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch Verdrängungseffekte ('Sickering') setzt sich die Knappheit bis in das unterste Marktsegment durch. Hier zeichnen sich auch weitere Haushalttrisiken ab, da ein Preisauftrieb der Mieten im unteren Segment vor allem Menschen trifft die auf Existenzsicherungshilfen angewiesen sind, was wiederum die Wohngeldaufwendungen der Stadt Nürnberg dann unmittelbar berührt

In Medienberichten (z.B. NZ vom 15.08.2012) wird die immer schwieriger werdende Suche nach passenden Mietwohnungen thematisiert. Insbesondere sind barrierefreie Wohnungen und bezahlbare Wohnungen für Familien in Nürnberg bereits heute Mangelware. Der Leiter des Amts für Wohnen und Stadterneuerung Herr Schlößl wird mit den Worten zitiert: „Der Bau günstiger Mietwohnungen sollte ebenfalls schnellstmöglich in den Fokus der Unternehmen rücken, zu denen die WBG, aber auch kirchliche Unternehmen wie das ESW gehören“.

Um das Ziel der kommunalen Wohnungspolitik nachhaltig zu erreichen, ist es aus Sicht der CSU - Stadtratsfraktion notwendig, optimale Rahmenbedingungen für die Versorgung der noch auf längere Sicht stetig wachsenden Bevölkerung mit lebenswerten Wohnraum zu schaffen.

Die Bereitstellung weiterer Flächen für den Wohnungsbau ist zwingend erforderlich, da alleine über die bisherige bedächtige Politik des Nachverdichtens schon der bereits heute bestehende Bedarf nicht mehr gedeckt werden kann.

Die Verwaltung weist bereits seit dem Wohnungsbericht 2006 immer wieder auf den Prozess der Ausweisung marktgängiger Bauflächen hin. Offensichtlich sind in diesem Bereich immer noch unzureichend abgearbeitete Handlungsfelder in der städtischen Bauverwaltung erkennbar.

Um der defizitären Entwicklung der Wohnbauflächen entgegenzusteuern, sind Maßnahmen einzuleiten, um möglichst kurzfristig neues Wohnflächenangebot zu mobilisieren.

Für die CSU-Stadtratsfraktion stelle ich zur Behandlung im Stadtplanungsausschuss daher folgenden

Antrag:

Die Verwaltung entwickelt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Aspekte ein Konzept für die nachhaltige Wohnraumentwicklung in Nürnberg:

1. Erschließung neuer Bauflächen:

Zügige Schaffung von konkretem Baurecht auf zusätzlichen Wohnbauflächen im Außenbereich, so wie sie im aktuell gültigen Flächennutzungsplan bereits heute als Bauerwartungsland vorgesehen sind.

2. Intelligente Nachverdichtung:

Kursorische Überprüfung bestehender Bebauungspläne auf Potentiale zur verträglichen Nachverdichtung (insbesondere bei rigider Festsetzung niedriger Geschosshöhen) und Anpassung an zeitgemäße Anforderungen. Abkehr von überzogenen und zu rigiden Beurteilungsmaßstäben bei Nachverdichtungsbauanträgen in §34-Bereichen (bebaute Bereiche ohne Bebauungsplan). Erleichterung von Dachgeschossausbauten bei Mehrfamilienhäusern, auch durch Überprüfung investitionshemmender Bestimmungen der Stellplatzsatzung.

3. Aktive Erschließung und Vermarktung:

Zügigere Beplanung und Erschließung von Grundstücken, um eine zielgerichtete Flächenvermarktung zu ermöglichen hierbei eine verbesserte Koordinierung der verschiedenen Dienststellen, insbesondere bei der Planung und Erschließung der

Grundstücke. Hierbei sollte marktorientiert gedacht werden, d.h. welche Bedürfnisse hat der Markt und wie kann diesen am besten entsprochen werden.

4. Entbürokratisierung:

Beschleunigung der Verfahrenswege bei Baugenehmigungen – analog der heute üblichen weitaus kürzeren Prozesszeiten bei anderen Städten und Kreis-behörden – insbesondere durch Verbesserung der ämterübergreifenden Kommunikation innerhalb des Baureferats, mit dem Ziel klarer, schneller und effizienter Entscheidungen für Investoren und private Bauherren.

5. Akkumulation von Fördermitteln:

Verstärkte Förderung des Wohnungsmarktes durch die Förderprogramme des Freistaats Bayern und anderer. Gezielte Beratung kleinerer Wohnungsbauunternehmen, -genossenschaften sowie Baugemeinschaften und von Privatanlegern zu den Förderungsmöglichkeiten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sebastian Brehm', is written over a circular stamp or seal.

Sebastian Brehm
Fraktionsvorsitzender