Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses - wurde vom 17.01.2019 verschoben! -

24.01.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente 5
TOP Ö 1 Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum 5
Bericht Ref.VII/033/2019 5
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.10.2017 Ref.VII/033/2019 9
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.06.2018 Ref.VII/033/2019 11
Sachverhalt Ref.VII/033/2019 13
Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 05.12.2017 Ref.VII/033/2019 24
OBM-Schreiben vom 21.03.2018 an die SPD-Fraktion und deren Schreiben vom 25.01.2017 Ref.VII/033/2019 29
OBM-Schreiben vom 20.06.2017 an die SPD-Fraktion und deren Schreiben vom 25.04.2017 Ref.VII/033/2019 32
TOP Ö 2 Wohnungsbauförderung 39
Sitzungsvorlage Ref.VII/032/2019 39
Entscheidungsvorlage Ref.VII/032/2019 43
Entwurf der Richtlinien für das "100 Häuser für 100 Familien"-Programm Ref.VII/032/2019 44
TOP Ö 3 Neue Kleingärten in Nürnberg 47
Sitzungsvorlage Stpl/053/2018 47
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2018 Stpl/053/2018 51
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2018 Stpl/053/2018 53
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.06.2018 Stpl/053/2018 54
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.12.2018 Stpl/053/2018 55
Entscheidungsvorlage Stpl/053/2018 56
Tabellarische Übersicht "160 neue Kleingärten" Stpl/053/2018 59
Übersichtskarte: Standorte Potentiell neuer und aufzulösender Kleingärten in Nürnberg Stpl/053/2018 60
TOP Ö 4 Nutzung der Brachfläche westlich des Bielingplatzes und Umgestaltung des Bielingplatzes zu einer Grünfläche 61
Sitzungsvorlage Stpl/054/2018 61
Entscheidungsvorlage Stpl/054/2018 65
Ausschnitt Bplan 3872 Stpl/054/2018 68
Plan Bebauungsvorschlag Stpl/054/2018 69
TOP Ö 4.1 Ersatz für die entfallenden gewerblichen Potentialflächen südlich der Wiener Straße 70
Bericht Stpl/056/2019 70
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 30.01.2017 Stpl/056/2019 74
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.02.2018 Stpl/056/2019 75
Sachverhalt Stpl/056/2019 76
TOP Ö 5 Auflage der Niederschrift über die Sitzung des Stadtplanungsausschuss vom 13.12.2018 79
Sitzungsvorlage Stpl/055/2018 79

TAGESORDNUNG

Sitzung

Sitzung des Stadtplanungsausschusses
- wurde vom 17.01.2019 verschoben! -

Sitzungszeit

Donnerstag, 24.01.2019, 15:00 Uhr

Sitzungsort

Rathausplatz 2, Kleiner Sitzungssaal Zi. 45/46

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum** **Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.10.2017** **Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.06.2018** Fraas, Michael, Dr.	Bericht Ref.VII/033/2019
2.	**Wohnungsbauförderung** **Fortschreibung des "100 Häuser für 100 Familien" Programms** Fraas, Michael, Dr.	Beschluss Ref.VII/032/2019
3.	**Neue Kleingärten in Nürnberg** **Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2018** **Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2018** **Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.06.2018** **Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 11.12.2018** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/053/2018
4.	**Nutzung der Brachfläche westlich des Bielingplatzes und Umgestaltung des Bielingplatzes zu einer Grünfläche** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/054/2018
4.1	**Ersatz für die entfallenden gewerblichen Potentialflächen südlich der Wiener Straße** **Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 30.01.2017** **Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.02.2018** Ulrich, Daniel	Bericht Stpl/056/2019

5. Auflage der Niederschrift über die Sitzung des Stadtplanungsausschuss vom 13.12.2018

Beschluss-Auflage
Stpl/055/2018

Ulrich, Daniel

Bericht
Ref.VII/033/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	24.01.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.10.2017
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.06.2018

Anlagen:
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.10.2017
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.06.2018
Sachverhalt
Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 05.12.2017
OBM-Schreiben vom 21.03.2018 an die SPD-Fraktion und deren Schreiben vom 25.01.2017
OBM-Schreiben vom 20.06.2017 an die SPD-Fraktion und deren Schreiben vom 25.04.2017

Bericht:

In der Vorlage werden u.a. die frühere und heutige Rechtslage und Praxis der Stadt zum Thema Wohnraumzweckentfremdung, die Voraussetzungen des Erlasses und Wirkungen einer Zweckentfremdungssatzung und die Erfahrungen anderer Städte mit einem solchen Instrument dargelegt und die beiden Anträge beantwortet.

Die Verwaltung bereitet derzeit den Entwurf einer Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung vor.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☒ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit dem vorliegenden Bericht werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

A/S sowie RNA

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

per Fax

OBERBÜRGERMEISTER
27. OKT. 2017
/.....Nr.....

VII	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
VI	2 z.w.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 26. Oktober 2017
Meissner/Raschke

Antrags-Nummer:
209 / 2017

Wohnungsleerstand und temporäre Vermietungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bezahlbarer Wohnraum ist eines der wichtigsten kommunalpolitischen Themen in dieser Stadt. Trotz intensiver und durchaus erfolgreicher Bemühungen, die Zahl fertiggestellter Wohnungen nach oben zu führen, bleibt der Wohnungsmarkt insgesamt angespannt. Immer wieder werden wir von Bürgerinnen und Bürgern und auch vom Mieterbund darauf hingewiesen, dass Wohnungen und teilweise ganze Häuser leer stehen und so dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Auch die Vermietung von Zimmern bzw. Wohnungen an Touristen, z.B. über die Internetplattform Airbnb ist Gegenstand von Diskussionen um den Wohnungsmarkt. Allerdings ist uns nicht bekannt, in welcher Größenordnung leerstehende Wohnungen in Nürnberg und die Vermietung von Wohnungen an Touristen, Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben. Bei einer dauerhaften Vermietung von Zimmern bzw. Wohnungen an Touristen, ist manchen Vermietern offenbar auch nicht bewusst, dass diese Vermietungen steuer- und bauordnungsrechtliche Erfordernisse erfüllen müssen.

Vor diesem Hintergrund halten wir es für notwendig, die Situation in Nürnberg genauer zu analysieren, um entsprechend darauf reagieren zu können. Wir erachten es für zielführend, wenn die Verwaltung eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe einrichtet, die das Problem zunächst untersucht und dann Vorschläge erarbeitet, wie das Thema angegangen bzw. gelöst werden kann. Dazu ist es auch erforderlich, mit den professionellen Vermietern wie z.B. Airbnb Kontakt aufzunehmen, um eine genaue Übersicht über die Lage in Nürnberg zu gewinnen.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

1. Die Verwaltung richtet eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe ein, um das Problem leerstehender Wohnungen bzw. die Vermietung über professionelle Anbieter wie z.B. Airbnb zu analysieren.

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

6

2. Auf dieser Basis macht die Verwaltung Vorschläge, wie leerstehende Wohnungen bzw. Häuser wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können.
3. Für den Bereich der privaten Vermietungen über die verschiedenen Internetportale macht die Verwaltung eigene Vorschläge.
4. Die Verwaltung richtet ein Internetportal ein, indem leerstehende Wohnungen bzw. Häuser gemeldet werden können.
5. Die Verwaltung führt für Vermieter, die temporär Zimmer bzw. Wohnungen vermieten eine Informationskampange durch, die sie über steuer- und bauordnungsrechtliche Erfordernisse aufklärt.
6. Die Verwaltung bittet die entsprechenden Ausschüsse des Bayerischen und Deutschen Städtetags, sich mit dem Thema zu befassen und Vorschläge für Lösungen zu erarbeiten.
7. Die Verwaltung berichtet über eigene Erkenntnisse aus anderen Großstädten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Anja Prölß-Kammerer
Fraktionsvorsitzende

ö 1

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
18. JUNI 2018
Nr.
VII | 1 Zur Kts. | 3 Zur Kenntnisnahme
4 Antwort vor Absendung vorlegen
2 X z.w.V. | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen
Kopie: Ref. I, Dpt. VI

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

per Fax

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 18.06.2018

Antrags-Nummer:
126 / 2018

11

Zweckentfremdung und Leerstand von Wohnraum

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

seit Jahren ist der Wohnungsmarkt in Nürnberg sehr angespannt. Die Einwohnerzahl steigt stetig und der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Besonders bei preisgünstigem Wohnraum hat sich, da auch zahlreiche ehemalige Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung herausgefallen sind, die Situation enorm verschärft. Trotz zahlreicher Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels ist der Bedarf – vor allem nach bezahlbarem Wohnraum – weiter angestiegen.

Erschwerend kommt aus unserer Sicht die ansteigende Zahl der Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen bis hin zu einer dauerhaften Zweckentfremdung durch Modelle gewerbeartiger Temporärvermietung über Online-Portale wie z.B. Airbnb hinzu. Zusätzlich ist festzustellen, dass trotz der akuten Nachfrage nach Wohnraum, Leerstände im Stadtbild erkennbar sind.

Vor diesem Hintergrund stellen wir zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

1. Die Stadt Nürnberg erlässt eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung für den gesamten frei finanzierten und privaten Wohnraum.
2. Die Verwaltung berichtet, anhand welcher Kriterien künftig zweckentfremdete Wohnungen erkannt werden sollen.
3. Die Verwaltung erarbeitet zudem Maßnahmen, um langfristigen Leerstand von Wohnräumen zu verhindern.

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

4. Die Verwaltung berichtet künftig regelmäßig über die Fallzahlen zweckentfremdeter und leerstehender Wohnungen.

Mit freundlichen Grüßen

Britta Walthelm
stv. Fraktionsvorsitzende

Monika Krannich-Pöhler
Stadträtin

12

Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.10.2017
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.06.2018

Sachverhaltsdarstellung

In der Vorlage werden u.a. die frühere und heutige Rechtslage und Praxis der Stadt zum Thema Wohnraumzweckentfremdung, die Voraussetzungen des Erlasses und Wirkungen einer Zweckentfremdungssatzung und die Erfahrungen anderer Städte mit einem solchen Instrument dargelegt und die beiden Anträge beantwortet.

1. Frühere Rechtslage und Praxis in Nürnberg zur Wohnraumzweckentfremdung

In Nürnberg existierte in der Vergangenheit ein Zweckentfremdungsverbot. Grundlage war Art. 6 des Gesetzes (des Bundes) zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971 (Art. 6 MietR-VerbG). Auf dieser Grundlage erließ die Bayerische Staatsregierung am 28.07.1992 die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Darin wurde geregelt, dass in den in der Anlage zur Verordnung genannten Gemeinden – zu denen auch die Stadt Nürnberg gehörte – Wohnraum nur mit Genehmigung der zuständigen kommunalen Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Später beschloss der Stadtplanungsausschuss (AfS) am 15.02.2001, dass die Stadt Nürnberg nicht mehr an dem Zweckentfremdungsverbot festhält. Gründe waren die Herausnahme Nürnbergs aus der Gebietskulisse zum Anwendungsbereich des damaligen Zweckentfremdungsrechts durch die Bayerische Staatsregierung, aber auch eine Kosten-Nutzen-Analyse. Denn die Durchsetzung des Zweckentfremdungsrechts stellte sich als äußerst personal- und arbeitsintensiv heraus und führte im Ergebnis zu keiner wesentlichen Verbesserung der Wohnungssituation.

Im Jahr 2000 gingen dem Wohnungsmarkt durch Nutzungsänderungen und Abbruch insgesamt 141 Wohnungen verloren (AfS vom 15.02.2001). Dabei lag der durch Abbruch verlorene Anteil (95 WE) deutlich über dem durch Nutzungsänderung weggefallenen Anteil (46 WE).

Insgesamt weist die Statistik für die Zweckentfremdung im genannten Jahr 332 angezeigte Fälle aus, von denen 109 genehmigt wurden. Der Anteil der Nutzungsänderungen lag bei 135 Fällen (54 Genehmigungen).

Die hierfür eingesetzte Personalkapazität umfasste eine Abteilungsleitung (Jurist/-in), sechs Sachbearbeiter/innen sowie sieben Außendienstmitarbeiter/innen. Den Personalkosten (einschließlich Arbeitsplatz- und Gemeinkosten) von rund 800.000 Euro standen Einnahmen aus Gebühren und Ausgleichszahlungen in Höhe von rund 110.000 Euro gegenüber.

2. Heutige Ausgangslage in Nürnberg

Wissenschaftlich fundierte, objektive und transparente Fakten sind die notwendigen Voraussetzungen einer zukunftsfähigen Wohnungspolitik. Hierzu hat der Stab Wohnen (SW) im Wirtschaftsreferat erstmalig mit der im März 2017 vorgelegten Wohnungsmarktbeobachtung 2016[1] eine Analyse des Wohnungsmarktes durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe „Wohnungsmarktbeobachtung", bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern von Ref.VII/SW, BgA, Ref.VI, Stpl, SHA und Geo auf den Weg gebracht (vgl. AfS vom 30.03.2017). Mit der wissenschaftlichen und fachlichen Begleitung war das Institut Quaestio – Forschung und Beratung aus Bonn beauftragt. Durch die regelmäßige Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung werden Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig identifiziert und entsprechende Maßnahmen getroffen.

In der im Oktober 2018 vorgelegten Wohnungsmarktbeobachtung 2017[2] wurden u.a. die Zweckentfremdung durch Wohnungsleerstand und durch die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung untersucht (vgl. AfS vom 07.11.2018). Auf diese Weise wurde die Basis einer stichhaltigen Datengrundlage zur Beurteilung von Zweckentfremdungen geschaffen.

Die Leerstandsquote in Nürnberg beträgt derzeit 2,5 % (Wohnungsmarktbeobachtung 2017, S. 27 ff.). Sie liegt damit deutlich unter dem Wert für einen funktionierenden Wohnungsmarkt von 3-5 %. Leerstand von Häusern oder Wohnungen resultiert häufig aus größeren Renovierungen, Modernisierungen und energetischen Sanierungen, oft in Zusammenhang mit Mieterwechsel. Diese Wohnungen werden nach dem Abschluss der Maßnahmen dem Wohnungsmarkt wieder zeitnah zugeführt. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie dem in Nürnberg können nahezu alle Wohnungen zu guten Preisen vermietet werden, die Leerstandsquote ist entsprechend gering.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung zur Fremdenbeherbergung – als Ferienwohnung oder auch für Geschäftsreisende und Handwerker – wird meist durch entsprechende Internetplattformen (z.B. Airbnb) ermöglicht oder erleichtert. Für die Wohnungsmarktbeobachtung 2017 (S. 29 ff) wurden daher zu einem Stichtag alle Inserate des Vermietungsportals Airbnb ausgewertet, die eine ganze Wohnung anbieten und eine Beurteilung anhand des Inserates vorgenommen, ob die Wohnung dauerhaft als Ferienwohnung angeboten wird. Vermietungen von einzelnen Zimmern in einer Wohnung oder einmalig für einen Zeitraum kürzer als acht Wochen, beispielsweise während des Urlaubs des Bewohners, wurden somit nicht berücksichtigt, da diese Wohnungen nach wie vor als Wohnungen in Nutzung sind. Auf diese Weise wurde eine Zahl von 600 Wohnungen ermittelt, die dauerhaft als Ferienwohnung vermietet werden und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Dies entspricht 0,2% aller Wohnungen in Nürnberg.

3. Möglichkeiten zur Einschränkung von Wohnraum-Zweckentfremdung

Nachfolgend werden die Mittel zur Einschränkung von Wohnraum-Zweckentfremdung dargestellt. Zum einen die derzeit zur Verfügung stehenden Mittel (ohne Berücksichtigung einer Wohnraum-

[1] Zum download unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/wohnungsmarktbeobachtung_2016.pdf
[2] Zum download unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/wohnungsmarktbeobachtung_2017.pdf

Zweckentfremdungssatzung, da es in Nürnberg eine solche bislang nicht gibt), zum anderen die Voraussetzungen und Wirkungen einer Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung. Da Leerstand aufgrund der geringen Leerstandsquote in Nürnberg nicht das Problem ist (s.o. bei 2.), wird der Fokus auf die Zweckentfremdung durch Vermietung als Ferienwohnung zur Fremdenbeherbergung gelegt.

a) Status Quo

Bauordnungsrechtlich kann gegen die Vermietung von Ferienwohnungen vorgegangen werden, wenn es sich um einen störenden Beherbergungsbetrieb in einem reinen Wohngebiet (WE) handelt. Dies ist zum Beispiel ein Arbeiterwohnheim in einem Einfamilienhausgebiet. Einzelne Ferienwohnungen in Wohngebieten sind hingegen zulässig und müssen daher bei Vorlage einer Nutzungsänderung auch genehmigt werden.

Liegt bei Vermietung eine gewerbliche Tätigkeit vor, besteht eine Gewerbeanzeigepflicht gegenüber dem Ordnungsamt. Die Anzeige hat lediglich deklaratorischen Charakter. Sie ist von keinerlei Voraussetzungen abhängig. Die Gewerbeanzeigepflicht entfällt in den Fällen, bei denen der geschäftliche Umfang der Vermietung vernachlässigenswert gering, insbesondere auch zeitlich beschränkt ist. Wo konkret die Grenze zu einer „Bagatellvermietung“ liegt, hängt vom Einzelfall ab.

Das Ordnungsamt gibt die Meldung an das Finanzamt weiter, das wiederum prüft, inwieweit die Vermietung steuerrechtlich relevant ist.

Die der Stadt derzeit zur Verfügung stehenden und auch praktizierten Mittel bieten keine effiziente Abhilfe gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienvermietungen. Am Ende meldet der Eigentümer bzw. Vermieter sein Gewerbe an, zahlt Steuern (wozu er ohnehin verpflichtet ist) und erhält eine Baugenehmigung, die damit sein wohnungspolitisch unerwünschtes Verhalten baurechtlich noch legalisiert und verfestigt - aber die Wohnung bleibt dem Wohnungsmarkt entzogen.

b) Erlass einer Zweckentfremdungssatzung

Im Zuge der im Jahr 2006 vom Deutschen Bundestag und Bundesrat beschlossenen Föderalismusreform wurde das Thema Zweckentfremdung von Wohnraum Ländersache. Mit dem bayerischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz - ZwEWG) vom 10.12.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017, hat der bayerische Landesgesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen. Im Gegensatz zu den Regelungen in den 1990er Jahren ordnet nicht mehr die Bayerische Staatsregierung durch landesrechtliche Verordnung Zweckentfremdungsverbote in bestimmten Gemeinden an, sondern jede Gemeinde kann – sofern die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind – durch Erlass einer entsprechenden Satzung ein Zweckentfremdungsverbot einführen.

aa) Voraussetzungen

Das Zweckentfremdungsgesetz ermöglicht einer Gemeinde für Gebiete, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist ein Wohnraummangel. Starkes Indiz für die Gefährdung der ausreichenden Versorgung mit Wohnraum ist, dass die Staatsregierung die Gemeinde in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung aufgenommen hat oder dass die Gemeinde zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht gehört.[3] Auch in Gemeinden, die nicht in die vorgenannten Verordnungen der Staatsregierung aufgenommen wurden, kann deshalb die Voraussetzung für den Erlass der Zweckentfremdungssatzung „angespannter Wohnungsmarkt“ erfüllt sein. Für die Prüfung können z. B. Informationen zur Bautätigkeit, zur Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik wie Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestand herangezogen werden.[4]

Die Satzungsbefugnis ist aufgrund des Übermaßverbots **subsidiär**. Die Gemeinde muss zunächst versuchen, **dem Wohnraummangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuhelfen**. Dies können Maßnahmen sein, um den Wohnungsbestand zu erhöhen und so die Wohnraumbilanz zu verbessern, wie z. B. die Ausweisung von Wohngebieten im Bebauungsplanverfahren, die Wohnraumförderung oder Einheimischenmodelle.

Ob die Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlässt, entscheidet sie nach eigenem Ermessen.[5]

Die Satzung kann für das **gesamte Gemeindegebiet oder auch für ein Teilgebiet** erlassen werden.

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken dient. Das Zweckentfremdungsgesetz nennt dafür in Art. 1 Abs. 2 als **Beispiele** für eine Zweckentfremdung, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,

[3] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Zweckentfremdungsverbot – Mit einer Satzung Wohnraum für Mieter sichern, August 2018.
[4] a.a.O.
[5] a.a.O.

4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Auch andere Fälle, die nicht ausdrücklich im Gesetz genannt sind, können eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellen. Wird ein Einfamilienhaus z. B. als Schlafunterkunft genutzt, in der sich dort Arbeiter nur nachts aufhalten und auf ausgelegten Matratzen übernachten, ohne dass ihnen etwas Privatsphäre möglich ist, dann ist das ebenfalls eine Nutzung zu anderen als Wohnzwecken.[6]

Da Wohnungsleerstand in Nürnberg ein geringes Problem darstellt, wäre wichtigster Anwendungsfall einer Zweckentfremdungssatzung in Nürnberg die Zweckentfremdung durch Vermietung als Ferienwohnung zur Fremdenbeherbergung (teils auch an Geschäftsreisende und Handwerker), d.h. der Wohnraum wird **mehr als insgesamt acht Wochen** im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt (Art. 1 Abs. 2 Nr. 3 ZwEWG).

Die Geltungsdauer der Zweckentfremdungssatzung ist auf **höchstens fünf Jahre** zu befristen. Ein neuer Erlass der Satzung ist zulässig; die Gemeinde muss dann zuvor überprüfen, ob insbesondere der Wohnungsmarkt noch immer angespannt ist.[7]

Hinweis: **Sinn und Zweck** einer Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung ist es, Wohnraum dem Wohnungsmarkt zu erhalten bzw. wieder dem Wohnungsmarkt zurückzuführen. Es geht nicht darum, etwaige Belästigungen für Nachbarn (z.B. Lärm von nächtlich eintreffenden Gästen; Verschleiß, Verschmutzung oder Beschädigungen im Treppenhaus oder am Aufzug infolge hohen Gästeaufkommens) zu bekämpfen. Gegen diese – in der Tat inakzeptablen und unsozialen – negativen Begleiterscheinungen der Zweckentfremdung von Wohnraum müssen sich Nachbarn auf zivilrechtlicher Grundlage zur Wehr setzen.

bb) Folgen

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung hat folgende Konsequenzen:

- Nutzungen von Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken sind **grundsätzlich verboten** und werden nur mit einer **Genehmigung der Gemeinde** zugelassen (Art. 2 ZwEWG).

  Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen.

  Ferner kann die Genehmigung erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

[6] a.a.O.
[7] a.a.O.

- Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler der Wohnung sind gegenüber der Gemeinde zur **Erteilung von Auskünften und Vorlage von Unterlagen** verpflichtet, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes zu überwachen. Sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit **Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten**. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen (Art. 3 Abs.1 ZwEWG).

  Nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 12.12.2018 (Az: M 9 K 18.4553) ist ein Online-Vermittlungsportal wie Airbnb mitwirkungspflichtig und muss der Gemeinde die geforderten Daten - im konkreten Fall: alle das Münchner Stadtgebiet betreffenden Inserate, welche die zulässige Höchstvermietungsdauer von 8 Wochen überschreiten, und die Anschriften der angebotenen Wohnungen sowie die Namen und Anschriften der Gastgeber – herausgeben.[8] Das Urteil ist allerdings noch nicht rechtskräftig.

- Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige **Zweckentfremdung beendet** und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird (Art. 3 Abs. 2 ZwEG).

- Mit **Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro** kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt (Art. 4 ZwEWG).

cc) Ressourcen

Um einer Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung Wirksamkeit zu verschaffen, bedarf es entsprechender personeller Ressourcen.

Es bedarf Personals im Innendienst, das Genehmigungsanträge bearbeitet, aber vor allem die Fälle aufgreift und abarbeitet, in denen ohne Genehmigung verbotswidrig vermietet wird, und zum Beispiel Anordnungen zur Unterlassung verbotswidriger Nutzungen erlässt. Insbesondere in Fällen verbotswidriger Vermietung zur Fremdenbeherbergung muss die Stadt dem Eigentümer bzw. Vermieter nachweisen, dass die Fremdenbeherbergung mehr als acht Wochen im Kalenderjahr erfolgt.

Es bedarf einer proaktiven Ermittlungstätigkeit. Ein von Bürgermeldungen gespeistes Online-Portal als alleinige Informationsquelle reicht nicht aus und würde andernfalls dazu führen, dass nur die Fälle infolge von Meldungen, die zumeist aus der Nachbarschaft kommen, überprüft werden. Dies aber würde dem Rechtscharakter einer Zweckentfremdungssatzung als Instrument gegen Wohnraummangel zuwiderlaufen. Sie ist kein Instrument zur Lösung nachbarschaftlicher Konflikte, die auf zivilrechtlichem Weg zu lösen sind (s.o. bei b1).

[8] Pressemitteilung des VG München: http://www.vgh.bayern.de/media/muenchen/presse/pm_2018_12_13.pdf

Daher ist auch ein Außendienst erforderlich, der den Fällen vor Ort auf den Grund geht. Der Ermittlungsaufwand mit einer zeitaufwendigen und fast detektivischen Arbeit ist groß (zu den Erfahrungen in München vgl. SZ-Online vom 22.11.2018: „Die mühsame Arbeit der Wohn-Detektive“[9]). In München läutet der Außendienst auch morgens an den Wohnungen und verlangt die Vorlage des Mietvertrags, um zu prüfen, wie lange die Wohnung vermietet ist (vgl. SZ-Online vom 20.09.2018: „Ein Haus-Detektiv im Kampf gegen Zweckentfremdung“[10]).

Es bedarf juristischen Sachverstands, allein wegen der besonderen Grundrechtsrelevanz der Wirkungen einer Zweckentfremdungssatzung (Art. 14 GG: Eingriff in die Eigentumsfreiheit oder - im Hinblick auf die Betretungsrechte für städtische Bedienstete bei Kontrollen - Art.13 GG: Eingriff in die Unverletzlichkeit der Wohnung). Wie die Erfahrungen aus München zeigen, kommt es zu zahlreichen juristischen Auseinandersetzungen mit anwaltlichem Beistand und zu Streitigkeiten vor Gericht (vgl. SZ-Online vom 02.08.2018: „Selbst hohe Strafen schrecken Zweckentfremder nicht ab“[11]). Auch ist der Einfallsreichtum im Hinblick auf Umgehungsversuche, z.B. diverse gestufte Miet- und Untermietverhältnisse, groß.

Wie bereits oben dargestellt, umfasste die im Rahmen des bis zum Jahre 2001 geltenden Zweckentfremdungsrechts eingesetzte Personalkapazität eine Abteilungsleitung (Jurist/-in), sechs Sachbearbeiter/innen sowie sieben Außendienstmitarbeiter/innen. Im Jahr 200 bearbeitete dieses Personal angezeigte 332 Fälle. Heute wären bei einer Zweckentfremdungssatzung nach heutigem Kenntnisstand zunächst 600 Fälle zu bearbeiten.

Ob angesichts des – noch nicht rechtskräftigen – Urteils des Verwaltungsgerichts München zur Auskunftspflicht von Online-Plattformen wie Airbnb der Arbeitsaufwand bei der Bearbeitung der Fälle erheblich geringer wird, lässt sich noch nicht absehen. Selbst wenn Online-Plattformen die Fälle melden, müssen diese geprüft, Eigentümer bzw. Vermieter angeschrieben und angehört, etwaige Genehmigungs- und Bußgeldverfahren oder Verfahren zur Beendigung der Zweckentfremdung und damit verbundene juristische Auseinandersetzungen geführt werden.

4. Aktuelle Erfahrungen anderer Städte mit Zweckentfremdungssatzungen

Die Verwaltung hat Recherchen vorgenommen, Kontakt zu anderen Städten aufgenommen und abgefragt, wie diese mit dem Phänomen Zweckentfremdung insbesondere durch Ferienwohnungsvermietung über Internetportale umgehen.

In Bayern hat bislang die Landeshauptstadt München mit Stadtratsbeschluss vom 23.11.2017 eine Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung auf Grundlage des bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes erlassen, die am 15.12.2017 in Kraft getreten ist (Satzung als **Anlage**). In München sind rund 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich Zweckentfremdung tätig, die überwiegend im Außendienst unterwegs sind. Die Landeshauptstadt hat dazu in der Abteilung „Bestandssicherung“ des Sozialreferates Ermittlergruppen mit dem ausschließlichen Tätigkeitsfeld „Zweckentfremdung“

[9] https://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnungen-zweckentfremdung-muenchen-1.4220998
[10] https://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnen-muenchen-kampf-gegen-zweckentfremdung-1.4138097?reduced=true
[11] https://www.sueddeutsche.de/muenchen/zweckentfremdung-hohe-strafen-schrecken-vermieter-nicht-1.4078234

geschaffen. Die Ermittlungen vor Ort werden häufig von Sprachmittlern begleitet und aufgrund von tätlichen und verbalen Angriffen durch die Polizei abgesichert. Gegen Nutzungsuntersagungen wurden Klagen erhoben, die mit erheblichem Aufwand durch die Stabsstelle „Recht“ bearbeitet werden. Auch der Vollzug von rechtswirksamen Anordnungen stellt eine Herausforderung dar, wenn die Anordnungen ignoriert werden. In München können aus der Bevölkerung über ein Online-Portal seit Januar 2018 Zweckentfremdungen angezeigt werden. Seitdem wurden 791 Fälle gemeldet. Es wurden Verfahren für 2.694 Wohneinheiten durchgeführt, davon waren 298 erfolgreiche Fälle, in denen die Wohneinheiten wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden konnten. Davon waren 101 Ferienwohnungen, 77 Fälle waren Umwandlung in Gewerbe, 120 betrafen Leerstand. In insgesamt 92 Fällen kam es zu Gerichtsverfahren.

Auch Berlin und Bonn haben Zweckentfremdungssatzungen erlassen. In Berlin sind 55 Personen mit der Verfolgung der Einhaltung der Zweckentfremdungssatzung beschäftigt. Für jede Ferienwohnung muss eine Genehmigung beim jeweiligen Bezirksamt beantragt werden. Diese muss in jedem Online-Inserat sichtbar sein, so dass Kontrolleure illegale Ferienwohnungen schnell erkennen können.

Die Städte Dresden, Bremen und Leipzig verfügen bislang nicht über eine Zweckentfremdungssatzung. In Dresden recherchiert das Steuer- und Kassenamt zu Ferienwohnungen und registriert sie, um die dort lokal geltende Beherbergungssteuer („Bettensteuer“) zu prüfen. Bremen und Leipzig betreiben derzeit ausführliche Analysen zur Notwendigkeit einer Zweckentfremdungssatzung. In Bremen wurde dafür eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet, die prüft, ob die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. In Leipzig soll ein externes Gutachten in Auftrag gegeben werden. Dieses soll alle Arten von Zweckentfremdung in der Stadt quantifizieren (Ferienwohnungen, Leerstand, Abriss, Gewerbe) und mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt abgleichen. Ebenfalls soll das Gutachten eine Aufwand-Nutzen-Kalkulation beinhalten.

Andere Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten setzen auf Strategien zur Aktivierung des Wohnungsneubaus wie z.B. die Wohnungsbau-Offensiven und -Initiativen in Hannover, Wolfsburg, Regensburg und Augsburg.

In Regensburg liegt seit Dezember 2018 ein Antrag an die Stadtverwaltung zur Prüfung der Voraussetzungen und ggf. Vorlage einer Zweckentfremdungssatzung vor.

In der Planerkonferenz der Städteachse Nürnberg - Fürth - Erlangen - Schwabach wurde das Thema Zweckentfremdungssatzung mehrfach diskutiert. Dabei wurde davon abgeraten, von dem Instrument Gebrauch zu machen, da der erhebliche Aufwand in keinem vernünftigen Verhältnis zum erwartenden Ergebnis stehe. Entgegen anderslautender Darstellungen in der öffentlichen Diskussion plant die Stadt Fürth derzeit nicht die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung.

5. Bewertung und weiteres Vorgehen

Seit dem im Jahr 2001 vom AfS beschlossenen Abstandnehmen vom damaligen Zweckentfremdungsverbot hat sich die Stadt Nürnberg beim Thema Zweckentfremdung bislang zurückgehalten. Nach der Veröffentlichung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.12.2007 sah die Stadt Nürnberg im Jahr 2008 keinen Handlungsbedarf für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung (vgl. AfS vom 03.04.2008).

Auch bislang wurde angesichts der im Vergleich zu anderen Großstädten geringen Zahl an Zweckentfremdungen von Wohnungen zur Fremdenbeherbergung von einer Zweckentfremdungssatzung abgesehen. Selbst wenn die Zahl der Zweckentfremdungsfälle steigt, so nehmen sie noch kein Ausmaß wie in einzelnen Stadtvierteln Münchens oder Berlins an. Auch wenn jeder Fall, in der eine Wohnung durch Zweckentfremdung dem Wohnungsmarkt entzogen wird, einer zuviel und daher wohnungspolitisch unerwünscht ist, so wurde bislang auf die erheblichen personellen Ressourcen verwiesen, die erforderlich sind, um einer Zweckentfremdungssatzung Wirksamkeit zu verschaffen. Dies zeigt der erhebliche Personaleinsatz zum Thema Zweckentfremdung in den 1990er Jahren. Daher wurde bislang darauf gesetzt, die Aktivitäten und Ressourcen auf den Bau neuer Wohnungen zu konzentrieren (vgl. Schreiben des Oberbürgermeisters an die SPD-Stadtratsfraktion vom 21.03.2017 und vom 20.06.2017 zu entsprechenden Anfragen 25.01.2017 und 25.04.2017 als **Anlagen**). Dies wurde u.a. auch anlässlich eines Gesprächs des Wirtschaftsreferenten mit Mitgliedern der SPD-Stadtratsfraktion vom 04.07.2017 erläutert.

Gemeinsames Verständnis in der Stadtverwaltung war es bislang, die personellen Ressourcen auf die Schaffung neuen Wohnraums, neuer Baugebiete und in den geförderten Wohnungsbau zu konzentrieren. So hat die Stadt Nürnberg beispielsweise zur Schaffung bezahlbaren und kurzfristig verfügbaren Wohnraums im Oktober 2015 das Sonderprogramm Wohnen aufgelegt. Im Rahmen des Programms werden auf städtischen Flächen über 1.600 Wohnungen, davon 850 im geförderten Wohnungsbau, errichtet. Ferner wird auf weiteren Flächen mittels Bebauungsplanverfahren und Baurechtschaffung in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen bis zum Jahr 2021 Baurecht für ca. 7.500 Wohnungen geschaffen. Im Jahr 2017 wurden Baugenehmigungen für 2.544 Wohnungen erteilt und 1.399 Wohnungen fertiggestellt (Vorjahr: 1 227). Dabei erfolgten knapp 19 Prozent der im Jahr 2017 fertiggestellten Wohnungen im geförderten Wohnungsbau (Vorjahr: vier Prozent). Der Mitteleinsatz im geförderten Wohnungsbau in Nürnberg ist seit dem Jahr 2016, auch dank des Engagements des Freistaats Bayern, gestiegen - zuletzt standen im Jahr 2018 rund 60 Millionen an Fördermitteln zur Verfügung. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ist in Nürnberg von 68 Wohneinheiten (WE) im Jahr 2015, 216 WE im Jahr 2016 und 345 WE im Jahr 2017 auf 410 WE im Jahr 2018 gestiegen. Erstmals seit langem ist im Jahr 2016 wieder die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen in Nürnberg gestiegen, da mehr geförderte Wohnungen gebaut wurden als Belegungsbindungen ausliefen. Dieser Trend hielt auch im Jahr 2017 an: So hat sich die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen in Nürnberg auf 18 030 Wohneinheiten (Jahr 2016: 17 930) weiter erhöht. Im Übrigen wird auf den Wohnungsbericht 2017 verwiesen.[12]

[12] Zum download unter: https://www.nuernberg.de/imperia/md/wohnen/dokumente/wohnungsbericht_2017_ander.pdf

Trotz dieser erheblichen Anstrengungen beim Wohnungsneubau ist es aufgrund weiter steigender Einwohnerzahlen absehbar, dass die Wohnungssituation in Nürnberg angespannt bleibt. Daher ist sinnvoll, neben der bisherigen Schwerpunktsetzung auf dem Wohnungsneubau auch den Wohnungsbestand zu erhalten, der durch die Fremdenbeherbergung zu verloren gehen droht. Diese Einschätzung wird bestätigt durch die zunehmenden Beschwerden aus der Bevölkerung zu Zweckentfremdungen und die steigende touristische Bedeutung der Fremdenbeherbergung in Privatwohnungen über Online-Portale.

Aufgrund dieser geänderten Bewertung der Situation in Nürnberg durch die Stadtverwaltung und unter den vorgenannten Prämissen - insbesondere personelle Ressourcen - bereitet die Stadtverwaltung auf Vorschlag des Oberbürgermeisters derzeit den Entwurf einer Zweckentfremdungssatzung vor.

Festzuhalten bleibt: Wenn eine Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung erlassen werden soll, bedarf es entsprechender Ressourcen, um der Satzung zur Wirksamkeit zu verhelfen. M.a.W. wenn man zum „Schwert" der Satzung greift, muss es durch die entsprechenden personellen Ressourcen geschärft werden. Andernfalls wäre eine Satzung wirkungslos und würde falsche Erwartungen wecken.

Im Fokus einer Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung soll in Nürnberg die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung als Ferienwohnung bzw. Fremdenbeherbergung liegen. Es geht nicht um gelegentliche Untervermietungen einzelner Räume, um Wohngemeinschaften oder um temporäre Mietverhältnisse als solche.

6. Beantwortung der Fragen der Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.10.2017 und der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.06.2018

Soweit sich die Antworten bzw. Stellungnahmen nicht aus dem vorangegangenen Text ergeben, werden die Anträge bzw. die sich daraus ergebenden Fragen wie folgt beantwortet.

a) Antrag SPD-Stadtratsfraktion

ad 1.: Die geschäftsbereichsübergreifende Arbeitsgruppe wurde im Zuge der Einführung der Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet (s.o. im Text bei 2.).

ad 2: Wohnungsleerstand ist nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung 2017 kein nennenswertes Problem (s.o. im Text bei 2.).

ad 3: Die derzeit zur Verfügung stehenden Mittel des Bauordnungs-, des Gewerbe- und des Steuerrechts reichen nicht aus, um die Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnung effektiv einzudämmen. Wirksamstes Mittel wäre die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung, wenn die erforderlichen personellen Ressourcen bereitgestellt werden (s.o. im Text bei 3 b cc).

ad 4.: Die Einrichtung eines Internetportals zur Meldung leerstehenden Wohnraums ist nicht erforderlich, da mit der Wohnungsmarktbeobachtung 2017 ein verlässliches Lagebild über die Leerstandsquote existiert (s.o. im Text bei 2.).

ad 5: Die Einhaltung baurechtlicher und planungsrechtlicher Vorschriften werden bereits regelmäßig in der Presse - zuletzt am 05.10.2018 - durch die BoB veröffentlicht. Die Prüfung der Einhaltung steuerrechtlicher Vorschriften fällt in den Zuständigkeitsbereich der Finanzbehörden. Diese haben bereits die diversen Online-Portale für Ferienwohnungen im Blick (vgl. Nürnberger Nachrichten vom 04.07.2018: „Private ‚Airbnb-Vermieter' im Visier der Steuerfahnder").

Eine spezifische Informationskampagne der Stadt zu Ferienwohnungen ohne Geltung einer Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung wäre sogar kontraproduktiv: Am Ende erhält der Eigentümer bzw. Vermieter eine Baugenehmigung, die damit sein wohnungspolitisch unerwünschtes Verhalten baurechtlich noch legalisiert und verfestigt - aber die Wohnung bleibt dem Wohnungsmarkt entzogen (vgl. oben im Text bei 3. a).

ad 6: Das Präsidium des Deutschen Städtetags hat in der 417. Sitzung in Lübeck am 27.02.2018 einen Beschluss zum Umgang mit Zweckentfremdung von Wohnraum gefasst, worin es feststellt, dass die zunehmende missbräuchliche Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnung im Sinne einer Zweckentfremdung auf den ohnehin bereits stark angespannten Wohnungsmärkten von städtetouristisch attraktiven Metropolen, bedeutenden Messe- und Medizinstandorten sowie innerhalb einiger Universitätsstädte das Angebot an Wohnraum zusätzlich verknappt und verteuert. Zudem verursacht diese Form der Zweckentfremdung von Wohnraum vermehrt soziale Konflikte in Hausgemeinschaften und Nachbarschaften.

Das Präsidium hält daher ein Rechtsinstrument für unerlässlich, welches die Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Vermietung als Ferienwohnungen im Falle angespannter Wohnungsmärkte unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Zusätzlich wäre eine Anzeige- und Impressums- oder Registrierungspflicht ein erster Schritt, um Verstöße gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum effektiver ahnden zu können.

ad 7: s.o. im Text bei 4.

b) Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

ad 1 - 3: Wie oben im Text bei 5. dargestellt, bereitet die Verwaltung derzeit einen Satzungsentwurf vor.

Über den Fortgang wird berichtet.

Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

vom 5. Dezember 2017

Stadtratsbeschluss:	23.11.2017
Bekanntmachung:	11.12.2017 (MüABl. S. 494)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182), folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Landeshauptstadt München ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage).

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München. Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange für den Verfügungsberechtigten eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht.

§ 2 Zuständigkeit

(1) Vollzugsbehörde ist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.

(2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 1, 2, 3, 4 und 5 ZwEWG, § 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht).

§ 3 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werks- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die Verfügungsberechtigte bzw. der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
2. der Raum bereits seit vor dem Inkrafttreten des Verbots am 01.01.1972 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die

Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel

- nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder

- die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen,

6. der Wohnraum nicht mehr erhaltenswürdig ist.

§ 4 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten und/oder die Mieterin bzw. den Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v.H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht,
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin bzw. den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Gesamtfläche) und Räume nicht im Sinne von Abs.1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 5 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch die Entrichtung einer Ausgleichszahlung Rechnung getragen wird.

(4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin bzw. den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(5) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 3 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von zwölf Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Diese ist nicht gegeben, wenn die Existenz allein auf der mit der Zweckentfremdung verbundenen Nutzung beruht.

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.
Etwas anderes gilt, wenn aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin bzw. dem Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).
4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin bzw. der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 8 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Münchner Bruttokaltmiete für Wohnraum in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 9 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 10 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist, ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

§ 12 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Auf der Grundlage des Art. 3 Satz 1 ZwEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter, Vermittlerinnen und Vermittler der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.
Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen.
Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder in einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der StPO bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. Satz 1 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

(2) Auf der Grundlage des Art. 5 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

§ 13 Anordnungen

(1) Befugnisnorm für Anordnungen ist Art. 3 Abs. 2 ZwEWG.

(2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und/oder Instandhaltung einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.

(4) Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieser Satzung haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann nach Art. 4 Satz 1 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann nach Art. 4 Satz 2 ZwEWG belegt werden, wer entgegen § 12 Abs. 1 ZeS Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

(2) Eine nach Art. 4 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 15.12.2017 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 12.12.2013 (MüABl. S. 550) außer Kraft.

(2) Diese Satzung tritt mit Ablauf des 14.12.2022 außer Kraft.

ö 1

DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT NÜRNBERG

Stadt Nürnberg · Rathaus · 90403 Nürnberg
001

Stadt Nürnberg

Der Oberbürgermeister

Herrn Stadtrat
Gerald Raschke
SPD-Stadtratsfraktion
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Zweckentfremdungsverbot
Ihr Schreiben vom 25.01.2017

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Tel.: (0)9 11 / 2 31-50 90
Fax: (0)9 11 / 2 31-36 78
obm@stadt.nuernberg.de
www.nuernberg.de

29

Sehr geehrter Herr Raschke,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 25.01.2017.

in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte rückt die „Sozialpflichtigkeit" des (Wohn-)Eigentums als Teil des Sozialstaatsgebots naturgemäß verstärkt in den Blickpunkt der Gesellschaft. Zweckentfremdete Nutzungen von Wohnungen oder Wohnungsleerstände laufen dabei dem Gemeinwohl sicherlich zuwider. Vor diesem Hintergrund haben neben Stuttgart u.a. auch Hamburg, Köln, Berlin und München, als einzige bayerische Kommune, Zweckentfremdungssatzungen erlassen.

Zu Ihren Fragen, bezogen auf Nürnberg, kann ich Ihnen folgendes mitteilen:

Die Verwaltung verfügt nicht über die personelle Kapazität, um ein aussagefähiges Kataster über Wohnungsleerstände und/oder Zweckentfremdung zu erstellen und dann auch regelmäßig zu aktualisieren. Im Rahmen des Gutachtens zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025" für Nürnberg wurde allerdings für das Jahr 2012 eine Leerstandsquote von 1,6 Prozent ermittelt. Dieses Ergebnis wird auch durch eine Berechnung des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) untermauert. Das BBSR hat für das Jahr 2015 auf der Basis einer Fortschreibung der Leerstandsdaten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 für die kreisfreien Großstädte in Bayern eine durchschnittliche Leerstandsquote von 1,9 Prozent bei weiterhin rückläufiger Tendenz errechnet.

Die Leerstandsquote liegt somit deutlich unter der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt (Realisierung von Umzügen und Modernisierungen) allgemein als erforderlich angesehenen Fluktuationsreserve von rund drei Prozent.

Bei den rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten steht das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) im Vordergrund. Dieses ermächtigt Gemeinden mit Wohnraummangel durch Satzung festzulegen, dass eine Zweckentfremdung nur mit einer Genehmigung zulässig ist. Ob im Gemeindegebiet tatsächlich ein Wohnraummangel herrscht und diesem nicht mit anderen Maßnahmen begegnet werden kann, beurteilen die Gemeinden selbst. Der Begriff „Zweckentfremdung" umfasst neben beruflicher und gewerblicher Nutzung u.a. auch Wohnungsleerstand länger als drei Monate.

In der aktuellen Situation anhaltender Wohnungsknappheit und hoher Gewinnerwartung auf dem Wohnungsmarkt ist die Schaffung von Wohnraum wesentlich lukrativer, als Wohnraum in Gewerbeflächen umzunutzen. Diesen Trend belegen auch Schätzungen der Bauordnungsbehörde, wonach derzeit die beantragten bzw. genehmigten Bauanträge und Vorbescheide zu 60 bis 70 Prozent zugunsten von Wohnraum und zulasten von gewerblichen Nutzungen gehen. Was die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Gewerbe angeht, ist deshalb davon auszugehen, dass diese gegenwärtig allenfalls in Einzelfällen stattfindet.

Die Zweckentfremdungssatzung wurde in Nürnberg nach einer Kosten-Nutzen-Analyse im Jahr 2001 aufgehoben. Das Instrumentarium ist sehr arbeitsintensiv und benötigt zur Durchsetzung entsprechende Personalkapazitäten, auch im juristischen Bereich. Der erneute Erlass einer Zweckentfremdungssatzung würde für Nürnberg einen bürokratischen und personellen Mehraufwand bedeuten, der nicht zu vertreten wäre.

In anderen Ballungszentren wie Hamburg, Berlin, München oder Stuttgart mag sich die Lage anders darstellen. Sollte sich für Nürnberg ein vergleichbares Szenario ergeben, so ist mit entsprechenden Maßnahmen darauf zu reagieren.

Aktuell sehe ich somit den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nicht als erforderliches Instrument zur Verbesserung der Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt. Die begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen sollten vorrangig zur Optimierung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau eingesetzt werden.

Für weitere Rückfragen steht Herr Göppner vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat (Tel.: 0911/231 – 2102) jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ulrich Maly

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de

U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus

Rathaus
90403 Nürnberg

Tel. 0911 / 231-2606
Fax 0911 / 231-3895

SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

OBERBÜ... 26. JAN. 2017
VII
VI
Unter-
Kopie: RA, V

Fax vorab

Nürnberg, 25. Januar 2017

Zweckentfremdungsverbot

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in der Stadt Stuttgart wurde 2016 ein Zweckentfremdungsverbot eingeführt, um einen dauerhaften Leerstand von Wohnungen zu verhindern. Die neue Satzung ist in Baden-Württemberg überall dort möglich, wo Wohnungsmangel herrscht. Ziel in Stuttgart ist es, mit den Eigentümern leerstehender Wohnungen in Gespräch zu kommen, um sie an den Grundsatz „Eigentum verpflichtet" zu erinnern und ihre Wohnungen dem Markt zur Verfügung zu stellen.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt auf diesem Hintergrund folgende Fragen an die Verwaltung:

1. Liegen der Verwaltung Informationen über die Zahl leerstehender Wohnungen in Nürnberg vor?
2. Welche rechtlichen oder satzungsmäßigen Möglichkeiten gibt es in Nürnberg, um leerstehende Wohnungen dem Mietermarkt zuzuführen?
3. Ist eine Zweckentfremdungssatzung ein geeignetes Mittel, um dem Problem wirksam zu begegnen?

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Raschke
Planungspolitischer Sprecher

ö 1

DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT NÜRNBERG

Stadt Nürnberg · Rathaus · 90403 Nürnberg
001

Stadt Nürnberg

Der Oberbürgermeister

Herrn Stadtrat
Gerald Raschke
SPD-Stadtratsfraktion
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Zweckentfremdungsverbot
Ihr Schreiben vom 25.04.2017

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Tel.: (0)9 11 / 2 31-50 90
Fax: (0)9 11 / 2 31-36 78
obm@stadt.nuernberg.de
www.nuernberg.de

32

Sehr geehrter Herr Raschke,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 25.04.2017. Hierzu kann ich Ihnen folgendes mitteilen:

Zu 1. und 2.
Ein gängiges Instrument zur Erfassung von Leerständen auf dem Wohnungsmarkt stellt die Stromzählermethode dar, die Auskunft über nicht genutzte Verbrauchsstellen liefert. Erforderlich dafür ist die Bereitschaft der N-ERGIE, der Stadt Nürnberg entsprechende Daten aus der Kundendatei zur Verfügung zu stellen. Allerdings würden diese Informationen aufgrund des Datenschutzes nur aggregiert auf Bezirksebene ohne Adressen vorliegen.

Daher ist zur Abklärung der Fragen „Welche Wohneinheit?", „Größe der Wohneinheit?", „Warum Leerstand?" etc. zusätzlich ein Außen- und Innendienst notwendig. Neben den Ermittlungen vor Ort sind hier insbesondere die Eigentümer festzustellen und in Zweifelsfällen anzuschreiben. Nur so könnten definitive Aussagen über Leerstände und Nutzungsarten der Wohnungen gewonnen werden.

Der Stab Wohnen sieht im weiteren Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung vor, die Leerstandsquote zu thematisieren und zu instrumentalisieren. Erste Vorgespräche mit der N-ERGIE sind bereits erfolgt. Hinsichtlich der dazu benötigten zusätzlichen personellen und organisatorischen Kapazitäten kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Zu 3.
Eine Erfassung aller leerstehenden bzw. fremdgenutzten Wohnungen vor Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist nicht notwendig. Voraussetzung ist, dass in der Gemeinde Wohnraummangel besteht, dem mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen nicht abgeholfen werden kann. Dieses Kriterium beurteilt die Gemeinde selbst.

Zu 4.
Gesetzliche Grundlage ist das „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)“ vom 10.12.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2013. Nach Art. 2 Abs. 1 ZwEWG liegt eine Zweckentfremdung u.a. vor, wenn der Wohnraum nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird oder länger als drei Monate leer steht.

Hierunter fallen keine Untermietsverhältnisse und mittelfristige, möblierte Vermietungen nicht gewerblicher Art (z.B. in den Semesterferien über Mitwohnzentralen). Eine Zweckentfremdung liegt weiterhin nicht vor, wenn der Wohnraum bis zu insgesamt sechs Wochen im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet wird oder ein Wohnungstausch während der Ferien stattfindet.

Zu 5.
Eine Recherche von WiF über alle einschlägigen Internetportale ergab im Jahr 2016 bei einer Suche nach „Nürnberg“ 772 gefundene Angebote. Allerdings zeigte sich, dass zahlreiche Inserate bei differenzierter Betrachtung im Umland lagen. Bereinigt wurden 440 Treffer für „Wohnungen/Ganze Unterkünfte“ in Nürnberg gefunden. Allerdings ist das nur eine Momentaufnahme. Wieviele der angebotenen Wohnungen tatsächlich auf diese Weise vermietet werden und für welche Zeitdauer, ist nicht bekannt. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein- und dieselben Wohnung gleichzeitig auf mehreren Portalen inseriert werden.

Aus baurechtlicher Sicht ist eine dauerhaft als Ferienwohnung vermietete Wohnung ein so genannter Beherbergungsbetrieb, der baugenehmigungspflichtig ist. Liegt bei einer Privatzimmervermietung und einer Ferienwohnungsvermietung eine gewerbliche Tätigkeit vor, sind ordnungsrechtliche und steuerrechtliche Fragen zu beachten. Nach Ordnungsrecht besteht in dem Fall eine Gewerbeanzeigepflicht, d.h. der Vermieter muss die Vermietung gegenüber dem örtlichen Gewerbeamt anzeigen. Diese Anzeige hat lediglich deklaratorischen Charakter. Sie ist von keinerlei Voraussetzungen abhängig.

Das Gewerbeaufsichtsamt gibt diese Meldung z.B. an das Finanzamt weiter, das dann wiederum prüft, inwieweit der Vermieter steuerlich veranlagt wird oder nicht. Die Gewerbeanzeigepflicht entfällt in den Fällen, bei denen der geschäftliche Umfang der Vermietung vernachlässigenswert gering, insbesondere auch zeitlich beschränkt ist. Wo konkret die Grenze zu einer „Bagatellvermietung“ liegt, hängt vom Einzelfall ab.

Zu 6.
Die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer, die in der Regel ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben und nur vorübergehend in den Räumen leben, fällt unter den Tatbestand der Zweckentfremdung. Dies trifft somit auch auf die Einrichtung von Schlafstätten für Arbeiter oder Handwerker zu, soweit diese nicht berechtigt sind, sich außerhalb der üblichen Ruhezeiten in den Räumen aufzuhalten.

Die Rechtsprechung geht von einem Flächenbedarf von mindestens zehn Quadratmeter Wohnfläche pro Person aus. Für Kinder bis sechs Jahren reichen sechs Quadratmeter. Einzelne Wohnräume dürfen ab sechs Quadratmetern einer Person dann überlassen werden, wenn ausreichend Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Wenn eines der beiden Kriterien nicht eingehalten wird, gilt die Wohnung als überbelegt.
Zu 7.
Die Vermietung *einer* Wohnung fällt unter den Begriff „Verwaltung eigenen Vermögens". Soweit kein weiterer Service angeboten wird, ist hierfür keine Gewerbeanmeldung erforderlich.

Im Rahmen der Zweckentfremdung ist ein Indiz für eine gewerbliche Nutzung, dass die Vermietung haupt- oder nebenberuflich betrieben wird oder auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist. Die Höhe der Einnahmen ist dabei nicht ausschlaggebend. Im übrigen gilt hier Grenze von sechs Wochen (vgl. Ziffer 4.)

Zu 8.
Entsprechend den Angaben aus der AfS-Vorlage vom 15.02.2001 zur Zweckentfremdung gingen im Jahr 2000 durch Nutzungsänderungen und Abbruch 141 Wohnungen verloren. Dabei lag der durch Abbruch verlorene Anteil (95 WE) deutlich über dem durch Nutzungsänderung weggefallenen Anteil (46 WE).

Insgesamt weist die Statistik für die Zweckentfremdung im genannten Jahr 332 angezeigte Fälle aus, von denen 109 genehmigt wurden. Der Anteil der Nutzungsänderungen lag bei 135 Fällen (54 Genehmigungen).

Die hierfür eingesetzte Personalkapazität umfasste einen Abteilungsleiter (Jurist), sechs Sachbearbeiter/innen sowie sieben Außendienstmitarbeiter/innen. Den Personalkosten (einschließlich Arbeitsplatz- und Gemeinkosten) von rund 800.000 Euro waren die Einnahmen aus Gebühren und Ausgleichszahlungen in Höhe von rund 110.000 Euro gegenzurechnen.

Zu 9.
Selbst bei einer Minimalausstattung eines Sachgebiets Zweckentfremdung wären eine Juristenstelle sowie jeweils drei Stellen für Sachbearbeiter/innen und Außendienstmitarbeiter/innen erforderlich. Hierfür sind Personalkosten von rund 600.000 Euro einzuplanen.

Im Hinblick auf die Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt, der in keiner Weise mit München, Berlin oder Hamburg zu vergleichen ist, beurteile ich den wohnungspolitischen Nutzen sehr skeptisch. Wie in meinem Schreiben vom 21.03 2017 bereits ausgeführt, sollten die Aktivitäten vorrangig auf die Förderung von Wohnungsneubau und die Optimierung der Rahmenbedingungen fokussiert werden.

Zu 10.
Für die Durchsetzung der Zweckentfremdungssatzung wurden bei der Stadt München allein für die „Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen" insgesamt 7,5 Stellen der 2. und 3. Qualifizierungsebene eingerichtet. Zusätzlich wurde ein Jurist zur Unterstützung benannt.

Als begleitende Maßnahmen wurden ein internationaler Fragebogen erstellt, spezielle Englischkurse für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter abgehalten, die städtische EDV angepasst, die Ermittler mit Smartphones und Tablets ausgestattet und Dienst-Kfz's angeschafft.

Im Jahr 2015 konnten mit diesem personellen Einsatz bei 51 Ferienwohnungen die Nutzung beendet werden. Im Jahr 2016 waren noch 24 Gerichtsverfahren anhängig.

Erfahrungen aus weiteren Städten:

Hamburg
Im Sachgebiet Zweckentfremdung stehen zehn Vollzeitstellen zur Verfügung. Die Ermittlungen gestalten sich sehr arbeits- und zeitintensiv. Ansonsten liegen keine weiteren Informationen vor.

Berlin
Der Personalbestand für die Zweckentfremdung beläuft sich auf 64 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es wurden 2014/2015 1.260 Amtsermittlungen durchgeführt und dabei 99 illegale Vermietungen beendet und 70 Leerstände beseitigt. Insgesamt sind noch rund 360 Widerspruchsverfahren und 70 Klagen anhängig.

Köln
Für die sieben Vollzeitstellen fallen rund 600.000 Euro an Personalkosten an. In den Jahren 2014 bis 2016 wurden rund 100 Fälle von Zweckentfremdung angezeigt. Davon mussten 55 Fälle eingestellt werden, da die Nutzung als Ferienwohnung bereits vor Inkrafttreten der Satzung begonnen wurde.

Stuttgart
Seit Oktober 2016 sind zwei Vollzeitstellen mit der Zweckentfremdung befasst. Weitere Angaben liegen noch nicht vor.

Zu 11.
Aus den Bereichen der Bau- und Sozialverwaltung wurden bisher keine Aktivitäten registriert, die auf einen erneuten Erlass einer Zweckentfremdungssatzung abzielen. Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt habe, gehen nach Schätzungen der Bauordnungsbehörde derzeit die beantragten bzw. genehmigten Bauanträge bzw. Vorbescheide zu 60 bis 70 Prozent zugunsten von Wohnraum. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Gewerbe derzeit eine untergeordnete Rolle spielt. Auch verfügt die Bauverwaltung nicht über die personellen Kapazitäten, ein aussagefähiges Kataster über Wohnungsleerstände und/oder Zweckentfremdung zu erstellen und zu pflegen.

Für weitere Rückfragen steht Herr Göppner vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat (Tel.: 0911/231 – 2102) jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.V.

Christian Vogel
Zweiter Bürgermeister

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de

U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus

Rathaus
90403 Nürnberg

Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895

SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

OBER
26. APR. 2017
VII
V
VI
ER
Kenntnahme
X

Nürnberg, 25. April 2017

Zweckentfremdungsverbot

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit Schreiben vom 21. März 2017 haben Sie auf meine Anfrage zum Zweckentfremdungsverbot mit einer grundsätzlichen Stellungnahme zur Thematik geantwortet. Dies stellt für die SPD-Stadtratsfraktion eine gute Grundlage da, um sich intensiver und tiefergehender mit der Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einer Zweckentfremdungssatzung auseinanderzusetzen.

In der Diskussion hat sich gezeigt, dass es noch eine ganze Reihe von Fragen gibt, auf die wir gerne eine Antwort von der Verwaltung hätten, um darüber qualifiziert diskutieren zu können, bevor wir uns der Frage nähern, ob die Wiedereinführung einer Zweckentfremdungssatzung in Nürnberg veranlasst ist.

Wir bitten deshalb die Verwaltung zu folgenden weiteren Fragen Stellung zu nehmen:

1. Wie kann der Leerstand von Wohnungen bzw. von leerstehenden Häusern in Nürnberg erfasst werden und welche personellen und organisatorischen Kapazitäten müssen dazu bereitgestellt werden?

2. Wie kann zwischen dauerhaft leerstehenden Wohnungen (länger als 3 Monate) und solchen Wohnungen, die renoviert oder für Umzüge benutzt werden bei der Erfassung der Anzahl unterschieden werden?

3. Müssen überhaupt erst alle leerstehenden bzw. fremdgenutzten Wohnungen erfasst werden, um eine Zweckentfremdungssatzung anwenden zu können?

4. Wann liegt grundsätzlich eine Zweckentfremdung einer Wohnung vor und auf welchen rechtlichen Grundlagen basiert diese Festlegung?

5. Wie hoch ist die Anzahl der Wohnungen bzw. Zimmer, die über Internetplattformen wie WIMDU oder Fewo in Nürnberg angeboten werden und welche Genehmigungen bzw. Auflagen (baurechtlich, ordnungsrechtlich, steuerrechtlich usw.) sind für eine dauerhafte Vermietung erforderlich?

SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

6. Gibt es eine Abgrenzung zur Vermietung von Wohnraum an Saisonarbeiter, Wanderarbeiter usw. und welche rechtlichen Grundlagen sind dafür maßgebend? Gibt es eine Begrenzung der Anzahl von Mietern (temporär oder dauerhaft), die in einer Wohnung oder einem Haus wohnen?

7. Ab welcher Höhe der Mieteinnahmen/ Vermietungsdauer handelt es sich um eine "gewerbemäßige Nutzung"?

8. Die Zweckentfremdungssatzung wurde in Nürnberg 2001 nach einer Kosten-Nutzen-Analyse wieder aufgehoben. In welcher Relation standen Kosten und Nutzen der Satzung in quantitativer und qualitativer Hinsicht?

9. Welche Kosten (personell und organisatorisch) wären mit der Einführung einer Zweckentfremdungssatzung verbunden und welcher wohnungspolitische Nutzen würde daraus entstehen?

10. Welche Erfahrungen hat die Stadt München mit der 2013 eingeführten Zweckentfremdungssatzung gemacht? Gibt es Erfahrungen aus nichtbayerischen Städten wie Stuttgart, Hamburg, Köln und Berlin?

11. Welche Erfahrungen, Erkenntnisse und Einschätzungen zur Einführung einer Zweckentfremdungssatzung gibt es aus der Stadtverwaltung insgesamt (insbesondere der Bau- und Sozialverwaltung) der Stadt Nürnberg?

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Raschke
Planungspolitischer Sprecher

Stadtratsfraktion Nürnberg
SPD

Sitzungsvorlage
Ref.VII/032/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	24.01.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Wohnungsbauförderung
Fortschreibung des "100 Häuser für 100 Familien" Programms

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Entwurf der Richtlinien für das "100 Häuser für 100 Familien"-Programm

Sachverhalt (kurz):

Für den städtischen Zuschuss zur Wohneigentumsförderung im Rahmen des Programms „100 Häuser für 100 Familien" wurde die Einkommensgrenze gegenüber derjenigen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) bisher um bis zu 30 % angehoben. Zum 01.05.2018 wurde die Einkommensgrenze des BayWoFG um rund 28 % erhöht. Die Einkommensgrenze des BayWOFG wird daher für das städtische Programm übernommen, so dass eine zusätzliche Erhöhung nicht mehr erforderlich ist.

Beim Erwerb von Eigentumswohnungen wurde der Förderbetrag bisher um 20 % gekürzt. Nachdem die Kosten für den Erwerb von Eigentumswohnungen mittlerweile mit denen eines Hauses vergleichbar sind, wird diese Kürzung gestrichen. Außerdem wurden die Voraussetzungen für die Gewährung des städtischen Zuschusses nach Prüfung durch das Rechtsamt überarbeitet und somit die Rechtssicherheit erhöht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit dem vorliegenden Beschluss werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Richtlinien der Stadt Nürnberg für die Gewährung von Zuschüssen für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen ("100 Häuser für 100 Familien"-Programm), Stand 01.01.2019.

Beilage

Wohnungsbauförderung
Fortschreibung des "100 Häuser für 100 Familien" Programms

Entscheidungsvorlage

1. Programminhalt

Im Rahmen des städtischen „100 Häuser für 100 Familien“- Programms wird der Bau oder Erwerb von eigengenutzten Familienheimen oder Eigentumswohnungen mit einem Zuschuss gefördert. Die Zuschüsse werden nach sozialer Dringlichkeit in Anlehnung an die Vorgaben der staatlichen Förderung vergeben. Es gilt die Einkommensgrenze der staatlichen Förderung zuzüglich einer 30 Prozent Überschreitung. Der Zuschuss setzt sich derzeit zusammen aus einer Grundförderung in Höhe von 10.000 Euro, einem Kinderzuschuss von 3.000 Euro für das zweite und jedes weitere Kind sowie einer Ökozulage für besondere energetische Maßnahmen in Höhe von 1.000 Euro bzw. 2.000 Euro. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen wird die Grundförderung um 20 Prozent gekürzt. Die städtischen Richtlinien wurden zuletzt 2015 angepasst. Das Mittelkontingent beträgt jährlich 750.000 Euro.

2. Programmverlauf

Mit Zuschüssen in Höhe von rund 13,8 Mio. Euro wurde seit dem Programmstart im Jahr 1999 nicht nur ein Vielfaches an Investitionen im Baugewerbe angestoßen, sondern auch 1.362 Familien und Alleinerziehenden mit 2.570 Kindern der Zuzug bzw. der Verbleib im Stadtgebiet ermöglicht.

3. Programmanpassung

1. Wegfall der Erhöhung der Einkommensgrenze

Bei der letzten Änderung der Richtlinien 2015 (AfS vom 17.09.2015) wurde für den städtischen Zuschuss eine Überschreitung um 30 % gegenüber der Einkommensgrenze nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgelegt. Zum 01.05.2018 wurde die Einkommensgrenze des BayWoFG um rd. 28 Prozent erhöht. Die Einkommensgrenze des BayWOFG wird daher für das städtische Programm übernommen. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist nicht mehr erforderlich.

2. Wegfall der Kürzung der Höhe der Grundförderung beim Erwerb einer Eigentumwohnung

Nachdem die Kosten für den Erwerb von Eigentumswohnungen mittlerweile mit denen eines Hauses vergleichbar sind, ist eine Kürzung des Förderbetrages nicht mehr nachvollziehbar. Die Grundförderung für Häuser und Eigentumswohnungen beträgt neu einheitlich 10.000 Euro (bisher 8.000 Euro für Eigentumswohnungen).

Der im Haushalt eingeplante Mittelansatz bleibt unverändert.

Die Richtlinien des „100 Häuser für 100 Familien“- Programms wurden außerdem nach Prüfung durch RA überarbeitet und gegebenenfalls redaktionell angepasst. Änderungen sind im Entwurf der Richtlinien markiert.

Richtlinien der Stadt Nürnberg zur Förderung des Wohnungsbaus für Haushalte mit Kindern durch die Gewährung von Zuschüssen für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen

gültig ab 01.01.2019

1. Allgemeines

(1) Die Stadt Nürnberg fördert den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Familienheimen und Eigentumswohnungen mit einem Zuschuss nach Maßgabe des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) und der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

(3) Die Zuschüsse werden nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der im Haushalt hierfür bereitgestellten Mittel bewilligt.

2. Gegenstand der Förderung

(1) Gefördert wird der Bau oder Erwerb eines selbst genutzten Familienheimes oder einer Eigentumswohnung (vier Zimmer und größer).

(2) Für das zu fördernde Objekt muss bei der Antragstellung eine Baugenehmigung vorliegen und die technischen Anforderungen der WFB müssen erfüllt sein.

Vermietete Objekte können nur gefördert werden, wenn sie vom jetzigen Mieter erworben werden.

(3) Das zu fördernde Objekt muss innerhalb des Stadtgebietes liegen und ab Bezug bzw. bei bereits bewohnten Objekten ab dem Tag des Kaufvertragsabschlusses von den Zuschussnehmern und den zu berücksichtigenden Personen für einen Zeitraum von zehn Jahren als Hauptwohnsitz genutzt werden (Bindungsfrist).

(4) Als Zeitpunkt des Bezugs gilt grundsätzlich der Tag der Anmeldung bei der Meldebehörde.

3. Allgemeine Voraussetzungen

(1) Vor der Bewilligung der Mittel darf mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen worden und bei Kaufeigentumsmaßnahmen der Kaufvertrag grundsätzlich noch nicht abgeschlossen worden sein.

Ein bereits abgeschlossener Kaufvertrag steht einer Förderung nur dann nicht entgegen, wenn dem Erwerber bis zur Bewilligung der beantragten Fördermittel ein Rücktrittsrecht eingeräumt ist.

Für den Rücktrittsfall dürfen dem Käufer nur Notar- oder eigene Geldbeschaffungskosten sowie die Kosten der Ausführung von Sonderwünschen auferlegt sein.

(2) Die Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, kann auf Antrag einem vorzeitigen Baubeginn bzw. einem vorzeitigen Abschluss des Kaufvertrags zustimmen, wenn die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen vorliegen. Hierdurch wird jedoch kein Rechtsanspruch auf einen Zuschuss begründet.

Der Antragsteller trägt das Risiko, die Förderung nicht, nicht in der beantragten Höhe oder nicht zu dem beantragten Zeitpunkt zu erhalten.

4. Antragsberechtigung

(1) Antragsberechtigt sind natürliche Personen (Ehepaare, Alleinerziehende und Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft) mit mindestens einem Kind, das zum Zeitpunkt der Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und mit ihnen zusammen in das geförderte Objekt einzieht.

(2) Die Antragsteller müssen rechtlich und tatsächlich in der Lage sein, das geförderte Objekt für die Dauer der Bindungsfrist (Nr. 2.4) als Hauptwohnsitz zu nutzen.

(3) Es gelten die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (Art. 5 ff. BayWoFG).

(4) Die Förderung nach diesen Richtlinien setzt die Tragbarkeit der Belastung voraus. Diese ist gegeben, wenn der Mindestbetrag zum Lebensunterhalt nach den WFB in der jeweils geltenden Fassung gewährleistet ist.

(5) Mindestens ein Drittel der Gesamtkosten muss durch ein erstrangiges Hypotheken- oder Bauspardarlehen finanziert werden.

5. Höhe des Zuschusses

(1) Grundförderung
Die Förderung beträgt grundsätzlich 10.000 EUR.

Falls vom Bund, Land, Kommune oder anderer Stelle eine Verbilligung des Grundstückspreises gewährt wird, beläuft sich die Grundförderung auf 5.000 EUR.

(2) Kinderzulage
Für das zweite und für jedes weitere Kind erhöht sich der Zuschuss um 3.000 EUR. Berücksichtigt werden Kinder, die zum Familienhaushalt gehören, das 18. Lebensjahr am Tag der Antragstellung noch nicht vollendet haben und in das geförderte Objekt einziehen.

(3) Öko-Zulage
Bei energetischen Maßnahmen am geförderten Objekt, die zum Erreichen der erforderlichen Kennwerte im Rahmen des Programms „Energieeffizient Bauen“ der KfW Förderbank führen, erhöht sich der Zuschuss um 1.000 EUR für ein „KfW-Effizienzhaus 55“ (EnEV 2016) und um 2.000 EUR für ein „KfW-Effizienzhaus 40“ (EnEV 2016) bzw. die entsprechend aufgelegten Nachfolgeprogramme der KfW nach der jeweils gültigen EnEV.
Der Nachweis erfolgt über die Bestätigung des Energiestandards für die KfW Förderbank oder über den Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV).

6. Verfahren

(1) Antrag
Der Zuschuss ist vor Baubeginn oder vor Abschluss des Kaufvertrages (siehe Ziff. 3.1) bei der Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, zu beantragen.

Soweit auch staatliche Förderdarlehen mit beantragt werden, ist der hierfür erforderliche Vordruck Stabau Ia zu verwenden, ansonsten der stadteigene Vordruck.

Dem Antrag sind die erforderlichen Nachweise und Bestätigungen beizufügen.

(2) Förderentscheidung
Die Zuschüsse werden – vorbehaltlich ausreichender Haushaltsmittel – unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit, bei gleicher Dringlichkeit nach der Reihenfolge des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen, vergeben.

Nicht sozial dringlich sind insbesondere Familien, die bereits Wohneigentum besitzen oder über mehr als die Hälfte der Gesamtkosten als Eigenkapital verfügen.

(3) Auflagen und Bedingungen
Im Bewilligungsbescheid können Auflagen und Bedingungen für die Gewährung und Auszahlung des Zuschusses festgelegt werden.

(4) Auszahlung
Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt vorbehaltlich der Erfüllung eventueller Bedingungen und Auflagen (Nr. 6.3) bei Erwerb von Wohneigentum nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch bzw. bei Schaffung von Wohneigentum durch Neubau nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Fertigstellung der Kellerdecke.

7. Vorzeitige Ablösung und Übertragung

(1) Der Zuschussnehmer kann den Baukostenzuschuss jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. Die Bindungen nach diesen Richtlinien erlöschen mit dem Tag der Rückzahlung.

(2) Übertragung
Der Zuschuss ist bei einem Umzug der Antragsteller innerhalt des Stadtgebietes von Nürnberg auf ein anderes Objekt übertragbar.

8. Rückforderung der Zuwendung

(1) Die Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, ist berechtigt den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und den Zuschuss zurückzufordern, wenn der Zuschussnehmer innerhalb des Bindungsfrist (Ziff. 2.4) gegen die Zuwendungsrichtlinien bzw. Auflagen des Bewilligungsbescheides verstößt, insbesondere wenn

a) das geförderte Objekt ganz oder teilweise vermietet, verkauft oder einer anderen Nutzung zugeführt wird,
b) das geförderte Objekt nicht oder nicht mehr gemäß Ziff. 2.4 als Hauptwohnsitz bewohnt wird,
c) der Zuschuss nicht oder nicht in voller Höhe für den vorgesehenen Zweck verwendet wurde,
d) die Auszahlungsvoraussetzungen nicht innerhalb eines Jahres nach der Bewilligung des Zuschusses erfüllt werden.

(2) Der Widerruf kann rückwirkend zum Zeitpunkt des Eintritts des Widerrufsgrundes erfolgen (Art. 49 Abs. 2 a BayVwVfG). Mit dem Widerruf wird der Zuschuss mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung fällig und nach Art. 49 a BayVwVfG verzinst. Ehepaare und Lebensgemeinschaften haften als Gesamtschuldner.

9. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am 01.01.2019 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 01.10.2015 außer Kraft.

Sitzungsvorlage
Stpl/053/2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	24.01.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Neue Kleingärten in Nürnberg
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2018
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2018
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.06.2018
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 11.12.2018

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2018
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2018
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.06.2018
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.12.2018
Entscheidungsvorlage
Tabellarische Übersicht "160 neue Kleingärten"
Übersichtskarte: Standorte Potentiell neuer und aufzulösender Kleingärten in Nürnberg

Sachverhalt (kurz):

Die o.g. Anträge zielen darauf ab, die Notwendigkeit und Möglichkeit für neue Kleingärten in Nürnberg zu untersuchen. Als Ergebnis der Prüfungen schlägt die Verwaltung die Neuschaffung von Kleingärten in einer Größenordnung von etwa 160 Parzellen vor und benennt hierfür in Frage kommende Standortpotentiale. Auf dieser Grundlage soll eine Umsetzung durch weitergehende Untersuchungen und Planungen vorbereitet werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die für die Herstellung neuer Kleingärten anfallenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt. Mittel für die Neuschaffung von Kleingärten sind durch die Verwaltung bislang nicht angemeldet.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Kleingärten werden von allen Bevölkerungsgruppen nachgefragt, sie sind insbesondere ein wichtiger Beitrag für die Integration von Migrant/innen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Ref.I/II**

☒ **2.BM/SÖR**

☒ **Ref.VII**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beauftragt die Verwaltung (2.BM/SÖR) mit den notwendigen Untersuchungen und Planungen, um ausgehend von den in der Entscheidungsvorlage im Einzelnen genannten Standortpotentialen Kleingärten in einer Größenordnung von ca. 160 Parzellen neu herstellen zu können.
Die für die Herstellung zusätzlicher Kleingärten anfallenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt und zur gesonderten Entscheidung vorgelegt.

Ö 3

Fax vorab

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

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

23. Jan. 2018

08.01.2018
Schuh

Stpl-Nr. 44
22. JAN. 2018
D E U R
11 3 2 4/2

AfS
OBERBÜRGERMEISTER
11. JAN. 2018 /.....Nr.....
VI 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
VIK 12.BM 2 z.w.V. X | 4 Antwort vor Absendung vorlegen | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Neue Kleingartenanlagen

Postbuch eingetragen VK
Postbuch ausgetragen
Kopie Fr. Reuter Vol. K

BAUREFERAT
15. JAN. 2018 Nr. 3
1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
Stpl 2 z.w.V. | 4 Antwort zur Unterschrift vorlegen | 5 Termin:

mw 7
VII +SÖR

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

immer wieder wird von der politischen aber auch von der fachlichen Seite auf die wichtige Funktion der Kleingartenanlagen in Nürnberg verwiesen. Gerade in einer dicht bebauten Stadt wie Nürnberg schaffen die Kleingärten einen klimatischen Ausgleich in vielen Stadtteilen. Dies wird auch bei vielen Reden der Politik gelobt und hervorgehoben. Momentan sind im Stadtgebiet Nürnberg knapp 6000 Kleingärtner die zum Stadtverband der Kleingärtner gehören.

Die Leistungen der Kleingärtner für das Stadtklima aber auch für die Pflege und Belebung der Kleingärten verdienen großen Respekt.

Da die Stadt sowohl in der Bevölkerung als auch in der Fläche wächst, ist der Stadtverband der Kleingärtner auf die CSU Stadtratsfraktion zugegangen und hat darum gebeten sich für eine neue Kleingartenanlage einzusetzen.

Als Standort wurde z.B. auch das Tiefe Feld genannt, welches sich verkehrlich und auch vom Bedarf für einen Standort eignen würde.

Zum 100-jährigen Stadtverbandsjubiläum 2020 wäre es ein willkommener Anlass, wenn zumindest die planerische Festlegung einer neuen Anlage erfolgt wäre.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

A18010800 Neue Kleingartenanlagen

Antrag:

Die Verwaltung stellt den Bedarf an neuen Kleingartenanlagen fest und prüft zusammen mit dem Stadtverband der Kleingärtner die Notwendigkeit.

Die Verwaltung prüft nach positiver Bedarfsanalyse welche Gebiete für neue Kleingartenanlagen geeignet sind.

Desweiteren prüft die Verwaltung die Umsetzung zum 100-jährigen Stadtverbandsjubiläum 2020

Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Fraktionsvorsitzender

A18010800 Neue Kleingartenanlagen

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bue 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 3

BAUREFERAT
18. Jan. 2018 Nr. 5
1 Zur Kts. 2 z.w.V. 3 Z. 4 Termin:

23. Jan. 2018

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
15. JAN. 2018 /.....Nr.....
VI 1 Zur Kts. 2 X z.w.V. 3 Zur Stellungnahme 4 Antwort vor Abzeichnung vorlegen 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen
VII/2.BM

per Fax

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

Stpl-Nr. 45

22. JAN. 2018

D | E | U | R
1 | | | | |
3 | 04/2 | | | |
2

Postbuch eingetragen VK

Postbuch ausgetragen

Nürnberg, 15. Januar 2018
Vogel

Kopie Fr. Reuter Verl. K

Neue Kleingärten im Nürnberger Norden

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in einer wachsenden Stadt wie Nürnberg, in der die Verdichtung zwangsläufig weiter anhält, sind Grünflächen sehr wichtig. Neue Grün- und Erholungsflächen zu schaffen, ist neben dem Bau von neuen Wohnungen jedoch eine große Herausforderung. Die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen müssen bestmöglich genutzt werden. Gebraucht werden grüne Zonen die Erholung bieten, wertvoll für die Natur sind und die Luftqualität erhalten. Neben den "normalen" Grün- und Parkflächen bieten hierzu auch Kleingartenanlagen große und wertvolle Möglichkeiten.

Kleingärten sind in Nürnberg zudem sehr beliebt. Viele Menschen, die in Wohnungen leben, genießen dort Stunden in der Natur, pflanzen Gemüse oder erfreuen sich einfach an ihren Gärten. Aktuell gibt es in Nürnberg rund 8.300 Parzellen mit einer Fläche von 3,3 Millionen Quadratmetern. Der Anteil von Gartenflächen ist dabei im Nürnberger Süden erheblich größer als im Norden. Statistisch gesehen gab es vor zehn Jahren pro Einwohner der Stadt rund 6,6 qm Kleingartenfläche. Heute sind es durch die wachsende Stadt nur noch 6,1 qm.

Die SPD-Stadtratsfraktion steht zu einem größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Kleingartenanlagen. Darüber hinaus wäre eine mögliche Neuausweisung von Flächen zum Zwecke der Kleingarten-Nutzung wünschenswert. Großflächige Entwicklungsmaßnahmen bieten sich hierzu an.

Deshalb stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag

Im Zuge der durch den Stadtrat beschlossen vorbereitenden Maßnahmen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg, wird die Möglichkeit zur Ausweisung einer Kleingartenanlage, zusätzlich zu der dort möglichen und gewünschten Wohnbebauung geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Anja Prölß-Kammerer
Fraktionsvorsitzende

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-3608
Fax 0911 / 231-3695
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Stpl.-Nr. 488
21. JUNI 2018
D E U R

22. Juni 2018

Fax via S

AfS
OBERBÜRG
11. JUNI 2018
VI 1 Z Ki
2 X z.w.V.
Antwort vor Abeendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

BAU REFERAT
18. JUNI 2018 A58
II Zur Info
3 Antwort zur Unterschrift vorlegen
SKa 5 Termin:
M. SöR

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

Nr. ... Wiedervorlage
Postbuch eingetragen
Postbuch ausgetragen
Kopie f. Kanter Vol. K

Nürnberg, 11. Juni 2018
Gradl

100 Jahre Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V. - 100 neue Kleingärten für Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Stadtverband der Kleingärtner beklagt, dass in den letzten Jahren immer wieder Kleingärten des Stadtverbandes der Kleingärtner Nürnberg vor allem wegen Baumaßnahmen aufgegeben werden mussten und gleichzeitig keine neuen Parzellen dazugekommen sind. Auch zeigen die inzwischen 500 Bewerber um einen Kleingarten auf der jährlichen Warteliste des Stadtverbandes, von denen nur ca. 350 durch den normalen Wechsel versorgt werden können, dass der Wunsch nach einem Kleingarten ungebrochen groß ist und der Bedarf aktuell nicht gedeckt werden kann. Als SPD-Stadtratsfraktion haben wir zuletzt im Januar neue Kleingärten im Nürnberger Norden gefordert. Aber auch an anderen Stellen in der Stadt gibt es den Wunsch nach neuen Parzellen für die Kleingärtner.

2020 feiert der Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V. sein 100-jähriges Bestehen. Dies wäre aus unserer Sicht ein guter Anlass, um mindestens 100 neue Kleingärten zu schaffen.

Deshalb stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss den folgenden

Antrag:

Die Verwaltung prüft, ob und wo anlässlich des 100-jährigen Jubiläums des Stadtverbandes der Kleingärtner Nürnberg mindestens 100 neue Kleingärten (möglicherweise auch sukzessive und über das Stadtgebiet verteilt) geschaffen werden können und legt entsprechende Vorschläge dem Ausschuss zeitnah vor.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Anja Prölß-Kammerer
Fraktionsvorsitzende

54

3
0

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

FRAKTION B' 90/DIE GRÜNEN, RATHAUSPLATZ 2, 90403 NÜRNBERG

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

A/S 13.12.2018

OBERBÜRGERMEISTER
11. DEZ. 2018 / Nr.
VI
VII
2.
5 Zur Stellungnahme
Antwort vor Absendung vorlegen
Antwort zur Unterschrift vorlegen

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 11.12.2018

Änderungsantrag für den Stadtplanungsausschuss am 13.12.2018
TOP 11 „Neue Kleingärten in Nürnberg"

55

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zur Behandlung im Stadtplanungsausschuss am 13.12.2018 stellen wir folgenden **Antrag**:

Punkt 2 des Beschlussvorschlags wird wie folgt geändert:

Die Kleingartenanlagen Bertha-von-Suttner-Straße und Grimmstraße bleiben erhalten. Für die geplante Kindertagesstätte in der Grimmstraße wird ein anderer Standort gesucht.

Mit freundlichen Grüßen

Britta Walthelm
Stv. Fraktionsvorsitzende

Monika Krannich-Pöhler
Stadträtin

Stpl-Nr. 944
12. DEZ. 2018
D E U R
1
4/2

BAUREFERAT
11 DEZ. 2018 A131
Stpl
z. w. V.

Beilage

Betreff:
Neue Kleingärten In Nürnberg
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2018
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2018
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.06.2018
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 11.12.2018

Entscheidungsvorlage

Die drei Anträge

- "Neue Kleingartenanlagen" (Antrag CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2018)
- "Neue Kleingärten im Nürnberger Norden" (Antrag SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2018)
- "100 Jahre Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V. - 100 neue Kleingärten für Nürnberg" (Antrag SPD-Stadtratsfraktion vom 11.06.2018)

wurden von der Verwaltung zum Anlass genommen, den Bedarf für neue Kleingärten und die hierfür zeitnah in Frage kommenden räumlichen Möglichkeiten einer grundsätzlichen Prüfung zu unterziehen. Mit dem Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.06.2018 und dem Verweis auf das 100-jährige Jubiläum des Stadtverbandes Nürnberg der Kleingärtner e.V. lag der Fokus der Betrachtung dabei auf Kleingartenanlagen in der Zuständigkeit des Stadtverbandes. Für die Anlagen der Bahn-Landwirtschaft, die mit ihrer überwiegenden Lage auf gewidmeten Bahnflächen ohnehin eine Sonderstellung einnehmen, könnte eine eigene Vertiefung zielführend sein. Gleiches gilt für die Sonderformen des Urban Gardening.

Ausgangssituation

Urbanes Gärtnern hat in den letzten Jahren auch in Nürnberg mehr und mehr an Bedeutung gewonnen. Auch wenn sich inzwischen ein breites Angebot an ganz unterschiedlichen gärtnerischen Betätigungsmöglichkeiten etabliert hat, ist es unverändert der "klassische" Kleingarten, der im Mittelpunkt des Interesses steht und von der Bevölkerung besonders nachgefragt wird.

Die Bedeutung von Kleingartenlagen im städtischen Gefüge geht weit über die Möglichkeit der gärtnerischen Betätigung hinaus. Hervorzuheben sind der Beitrag von Kleingartenanlagen zur Biodiversität in der Stadt sowie zum innerstädtischen Biotopverbund, unter sozialen Gesichtspunkten stellt die Integration von Migrant/innen eine von vielen Wohlfahrtswirkungen dar. Auch wenn Kleingärten für die Öffentlichkeit nur teil- bzw. zeitweise zugänglich sind, tragen sie dennoch zur Ausstattung der Stadt mit nutz- und erlebbaren Grünflächen bei. Diese Bedeutung kann für Nürnberg nicht hoch genug eingeschätzt werden, da teilräumlich bestehende Defizite in der Versorgung mit öffentlichem Grün auf diesem Weg zumindest teilweise kompensiert werden können.

Die Versorgungssituation mit Kleingärten kann in Nürnberg als (sehr) gut beurteilt werden. Wie das beim Stadtplanungsamt geführte Kleingartenkataster zeigt, konnte der Bestand von rd. 8.200 Kleingärten über inzwischen viele Jahre stabil auf hohem Niveau gehalten werden. Gleichwohl gilt für die zuletzt stark gewachsene Stadt Nürnberg, dass mit der Zunahme an Menschen, die in der Stadt leben, auch die Nachfrage nach Kleingärten gewachsen ist. Beleg hierfür sind die länger gewordenen Wartezeiten beim Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V: und der Bahn-Landwirtschaft - den beiden großen Betreibern von Kleingartenanlagen im Stadtgebiet.

Ergänzt wird das Angebot an klassifizierten Kleingärten durch ein breites und zahlreiches Spektrum an sog. Erholungsgärten, die ebenfalls Möglichkeiten zur gärtnerischen Betätigung bieten.

Quantifizierung des Mehrbedarfs

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt kann ein Mehrbedarf an Kleingärten für Nürnberg grundsätzlich bestätigt werden. Die Verwaltung schlägt vor, auf eine richtwertbasierte Ermittlung dieses Mehrbedarfs zu verzichten, um stattdessen eine Annäherung vorzunehmen, die an Machbarkeit und Finanzierbarkeit orientiert ist. Als Ergebnis einer solchen Herangehensweise empfiehlt die Verwaltung die Neuschaffung von Kleingärten in einer Größenordnung von ca. 160 Parzellen.

Die Perspektive von 160 neuen Kleingartenparzellen ergibt sich als Summe unterschiedlicher Einzelansätze. Berücksichtigt sind neben den im Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.06.2018 vorgeschlagenen 100 neuen Kleingärten auch Ersatzgärten für Parzellen des Stadtverbandes, die in den zurückliegenden Jahren ersatzlos aufgegeben wurden oder aber aufgrund ihrer kleinen Größe und konkurrierender Bedarfe einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen (s. beiliegende tabellarische Übersicht).

Aufgabe bestehender Kleingartenanlagen

Im Sinne einer umfassenden Gesamtbetrachtung wurde die Prüfung zusätzlicher Kleingartenbedarfe mit einer Untersuchung der Zukunftsperspektive von Kleingartenanlagen des Stadtverbandes mit weniger als 20 Parzellen verbunden. Für Anlagen dieser Größenordnung kann der Aufwand für die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur überdurchschnittlich hoch sein. Auch sind es besonders kleine Anlagen, die in den Fokus konkurrierender Flächenansprüche geraten können.

Als Ergebnis der Überprüfung wird für die beiden Anlagen "Grimmstraße" und "Bertha-von-Suttner-Straße" eine Nutzungsaufgabe empfohlen. Der Zeitpunkt von Kündigung und Räumung der Anlagen soll auf die Terminplanung der Nachfolgenutzungen abgestimmt sein. Im Interesse der Pächter/innen sollen die Anlagen noch so lange wie möglich weitergenutzt werden können.

Potentiale für neue Kleingärten

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg hält verschiedene Entwicklungsreserven für die Neuanlage von Kleingärten vor. Verteilt auf acht Standorte bestehen Potentiale für rd. 440 Kleingartenparzellen, die auf Grund fehlender Grundstücksverfügbarkeit oder entgegenstehender planerischer Restriktionen kurzfristig allerdings nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Zeitnahe Perspektiven gelten für das FNP-Potential am Standort Kuhweiherweg, wo eine Erweiterung der Kleingartenanlage Ideal durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4178 bauleitplanerisch bereits konkretisiert ist. Ebenso sind die Voraussetzungen am Standort südlich des Friedhofs von Großreuth bei Schweinau sehr günstig, da hier die für die Neuschaffung einer Kleingartenanlage erforderlichen Grundstücke bereits weitgehend in städtischem Eigentum sind.

Weitere Möglichkeiten auf städtischen Flächen bestehen auch nördlich der Kieslingstraße. Nachdem die ursprüngliche verkehrsplanerische Zielsetzung, die Kieslingstraße vierspurig auszubauen heute obsolet ist, bietet sich hier eine Erweiterung der nördlich unmittelbar angrenzenden Kleingartenanlage Klingenwald an.

Neben der Herstellung neuer bzw. der Erweiterung bestehender Anlagen kann für Kleingartenanlagen auch eine "Nachverdichtung" mit zusätzlichen Parzellen in Frage kommen. Solche Möglichkeiten können vor allem dann bestehen, wenn Kleingartenanlagen in Form von Grün-

oder Freiflächen über geeignete Entwicklungsspielräume verfügen. Potentiale in diesem Sinn sieht der Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V. für folgende Kleingartenanlagen:

- Kleingartenanlagen Gaismannshof 1/2/3
- Kleingartenanlage Fuchsloch
- Kleingartenanlage Theo Friedrich (Münchner Straße)
- Kleingartenanlage Zeisigweg
- Kleingartenanlage Marienberg-West
- Kleingartenanlage Finkenbrunn
- Kleingartenanlage Königshof
- Kleingartenanlage Eichendorffstraße

Diese Potentiale sind innerhalb der Verwaltung noch im Detail und auch mit den Zielen des Masterplan Freiraum abzugleichen und auf Realisierbarkeit zu prüfen.

Abschließende Gesamtbetrachtung und weiteres Vorgehen

Für die o.g. Standortpotentiale kann auf der Grundlage einer ersten Prüfung abgeschätzt werden, dass diese qualitativ geeignet und quantitativ ausreichend sind, um etwa 160 Kleingärten in Nürnberg neu herstellen zu können. Für die vorgeschlagenen Potentialflächen gilt, dass diese Änderungen im Planungsrecht oder Grunderwerb nicht oder nur sehr untergeordnet erfordern, die Voraussetzungen für eine zeitnahe Umsetzung insofern günstig sind. Bis Ende 2020 erscheint eine Realisierung von 60-70 Gärten möglich.

Die beiliegende Übersichtskarte zeigt die räumliche Verteilung der im Rahmen der Vorlage betrachteten Standortpotentiale im Stadtgebiet. Die Vorschläge berücksichtigen sowohl das Umfeld des im Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2018 genannten Tiefen Feldes als auch Standortpotentiale im Nürnberger Norden, wie sie im Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.01.2018 angesprochen sind. Ob Kleingärten auch im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg neu geschaffen werden können, kann im aktuellen Stadium der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht entschieden werden.

Die geplante Neuschaffung von ca. 160 Kleingärten soll als bzw. in Anlagen erfolgen, die vom Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V. betrieben werden. Zielsetzung bei der Neuschaffung der Kleingärten ist es, neben dem gängigen Kleingartenformat auch neueren Formen des urbanen Gärtnerns Raum zu geben. Als Richtwert soll der Neuplanung von Kleingärten eine Parzellengröße von 260 m^2 zugrunde gelegt werden.

Für die Herstellung neuer Kleingärten bedarf es weitergehender Planungen, die Voraussetzung sind, um konkrete Angaben zum weiteren Vorgehen, zur zeitlichen Perspektive und insbesondere auch zum notwendigen Finanzierungsbedarf machen zu können. Innerhalb der Verwaltung federführend zuständig für die nächsten Planungsschritte ist der Bereich 2.BM/SÖR.

Tabellarische Übersicht "160 neue Kleingärten" in Nürnberg

100 neue Kleingärten zum 100-jährigen Jubiläum des Stadtverbandes der Kleingärtner e.V.	100 Parzellen
Ersatzgärten für in den letzten Jahren ersatzlos aufgegebene Kleingärten des Stadtverbandes - Anlage Oedenberger Straße (9 Gärten) - Anlage Billrothstraße (10 Gärten) - Anlage Waldmünchner Straße (2 Gärten) - Anlage Auf der Schanz (6 Gärten) - Anlage Kieslingstraße (2 Gärten) - Anlage Finkenbrunn (2 Gärten) - Anlage Hermundurenstraße (3 Gärten)	34 Parzellen
Ersatzgärten für Kleingartenanlagen, des Stadtverbandes, die aufgegeben werden sollen - Anlage Grimmstraße (12 Gärten) - Anlage Bertha-von-Suttner-Straße (14 Gärten)	26 Parzellen
Gesamtbedarf für die Herstellung neuer Kleingärten in Nürnberg	**160 Parzellen**

Standorte potentiell neuer und aufzulösender Kleingärten in Nürnberg

FNP-Potentiale:

1 Kuhweiherweg

2 Südl. Friedhof von Großreuth b.Schw.

Erweiterung von Anlagen:

3 Nördl. Kieslingstraße

Nachverdichtung von Anlagen:

4 Anlage Marienberg-West

5 Anlage Zeisigweg

6 Anlage Eichendorffstraße

7 Anlage Fuchsloch

8 Anlage Gaismannshof I,II,III

9 Anlage Finkenbrunn

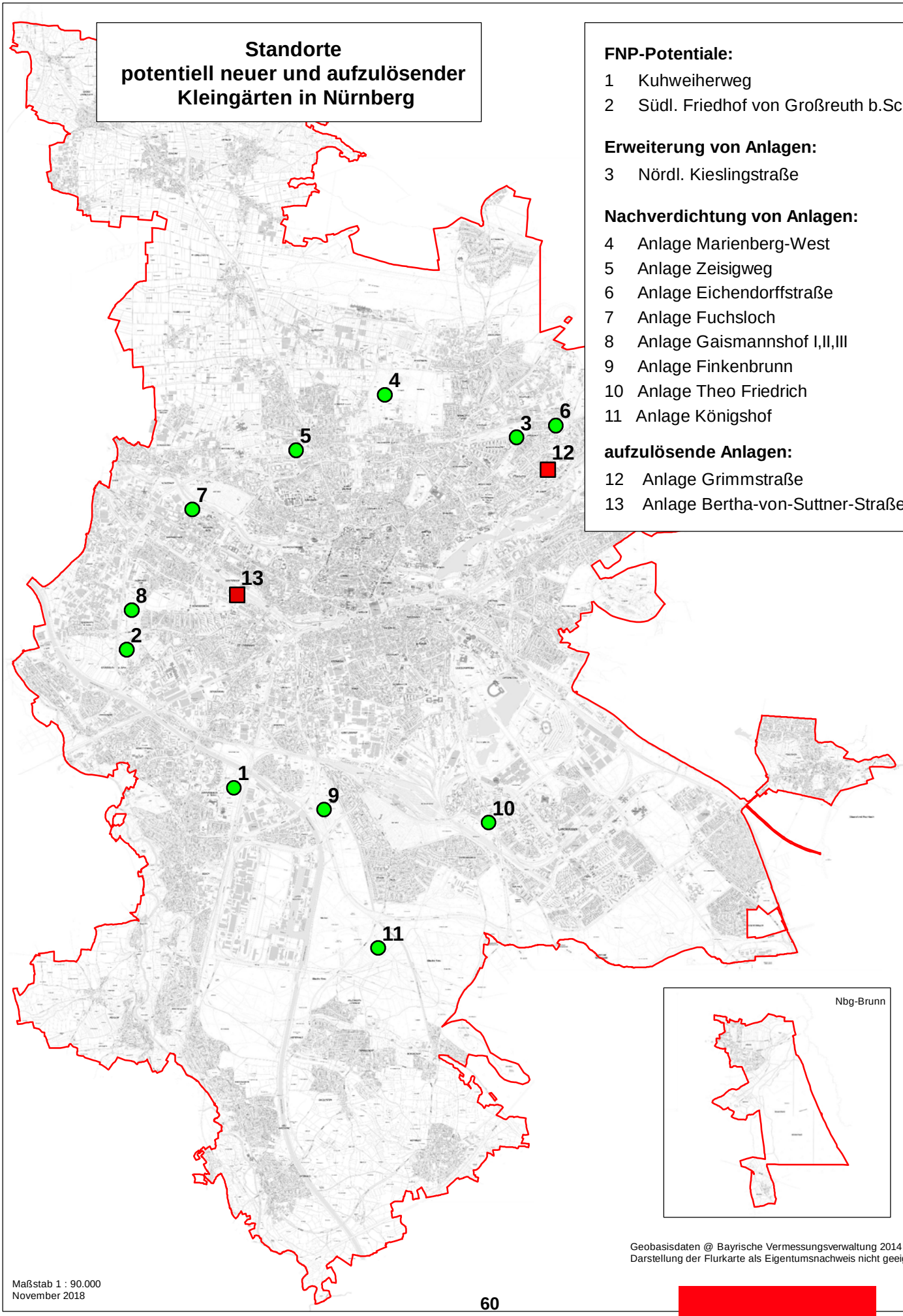
10 Anlage Theo Friedrich

11 Anlage Königshof

aufzulösende Anlagen:

12 Anlage Grimmstraße

13 Anlage Bertha-von-Suttner-Straße



Geobasisdaten @ Bayrische Vermessungsverwaltung 2014
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Maßstab 1 : 90.000
November 2018

Sitzungsvorlage
Stpl/054/2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	24.01.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Nutzung der Brachfläche westlich des Bielingplatzes und Umgestaltung des Bielingplatzes zu einer Grünfläche

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Ausschnitt Bplan 3872
Plan Bebauungsvorschlag

Sachverhalt (kurz):

Das Grundstück westlich des Bielingplatzes, an der Ecke Lerchenbühl-/Heimerichstraße ist im Bebauungsplan Nr. 3872 als Parkplatz festgesetzt. Nach einer Zwischennutzung für die Baustelleneinrichtungen der U-Bahn und eines Schulbaus für die Peter-Vischer-Schule soll die Brachfläche einer Bebauung zugeführt werden, dazu ist die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes vorgesehen.
Es werden Flächen für den Kulturladen, den Bildungscampus Nürnberg, die Schule und die Kindertagesstätte benötigt. Falls die KiTa auf dem Nachbargrundstück aus wirtschaftlichen Gründen nicht generalsaniert werden soll, ist auch ein Neubau für ein "Haus der Kinder" mit Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen nötig.
Der Bebauungsvorschlag zeigt auf, dass das gewünschte Raumprogramm für die sozialen und kulturellen Nutzungen auf den beiden aneinandergrenzenden Grundstücken möglich ist.

Um auch dem Defizit an öffentlichen Grünflächen entgegenzuwirken, zeigt die Planskizze, wie aus den Parkplätzen auf dem Bielingplatz eine Grünfläche werden kann.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Der Umfang der Maßnahme ist noch nicht bekann

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Von der Maßnahme profitieren alle Bevölkerungsgruppen

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **StK**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass ein Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3872 im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche/Parkplatz durchgeführt wird.
Die Fläche wird mit den im Stadtteil erforderlichen sozialen und kulturellen Nutzungen bebaut.
Der Parkplatz Bielingplatz wird zu einer öffentlichen Grün- und Freifläche umgestaltet.

Beilage

Betreff:
Nutzung der Brachfläche westlich des Bielingplatzes und Umgestaltung des Bielingplatzes zu einer Grünfläche

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Brachfläche westlich des Bielingplatzes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3872 vom März 1973 ist die Fläche von ca. 1770 m² an der Ecke Heimerichstraße, Bielingplatz und Lerchenbühlstraße als Verkehrsfläche/Parkplatz festgesetzt. Während des U-Bahnbaus wurde die Fläche zuerst als Baustelleneinrichtung für die U-Bahn und im Anschluss daran als Baustelleneinrichtung für die Aufstockung des IZBB-Gebäudes an der Peter-Vischer-Schule genutzt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten soll das Grundstück einer sinnvollen Verwertung zugeführt werden. Eine Bebauung des Grundstückes erscheint städtebaulich sinnvoll, denn um die westliche Platzseite abzuschließen ist eine Raumkante erforderlich. Dazu wurde innerhalb der Stadtverwaltung eine Bedarfsabfrage durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass für den Stadtteil insbesondere soziale und kulturelle Nutzungen als Bedarfe benannt wurden, wie zum Beispiel ein Erweiterungsbau für die Peter-Vischer-Schule, die Kombination der Schulbibliothek mit einer Stadtteilbibliothek, Vergrößerung der Freiflächen für die Kindertagesstätte, ein neues Quartier für Vischers Kulturladen und auch zusätzliche Grün- und Freiflächen.

Für die vorhandene, 1995 errichtete Kindertagesstätte auf dem Nachbargrundstück Heimerichstraße 42 stünde außerdem eine umfangreiche Generalsanierung an, auch die Außenanlagen sind sehr stark abgenutzt. Dies hat zu Überlegungen geführt, die Brachfläche des ehemaligen Parkplatzes mit der Nachbarfläche der bestehenden Kindertagesstätte zusammenzulegen und einen Neubau für das „Haus für Kinder“ vorzusehen. Nach Fertigstellung der neuen KiTa könnte der Altbau abgerissen werden und die Fläche mit weiteren notwendigen Nutzungen bebaut werden. Mit einem Neubau können Synergieeffekte mit den weiteren geplanten sozialen und kulturellen Einrichtungen genutzt werden.

Ein konkreter Raumbedarf ergibt nachfolgende Flächen:

- Kulturladen minimal 479 m² bis maximal 905 m²
- Schule 1962 m²
- Bildungscampus Nürnberg mit Schul- und Stadtteilbibliothek minimal 375 m² bis maximal 1060 m²
- KiTa mit 24 Krippen-, 75 Kindergarten- und 125 Hortplätzen 1694 m²

Insgesamt ergibt sich bei Minimalausbau ein Flächenbedarf von **4510 m²,** wenn Mehrfachnutzungen realisiert werden sollen **5621 m².** Die Freifläche für die KiTa beträgt für 224 Kinder **2240 m².**

Auf den beiden zusammengelegten Flächen der Flurnummer 305 und Flurnummer 306 ergibt sich eine Grundstücksfläche von ca. 4358 m². Darauf ist in der angenommenen Planungsvariante eine Bruttogeschossfläche von

mindesten **6.800 m²** in vier bis sechsgeschossiger Bauweise möglich. Eine Freifläche für die KiTa von **2.200 m²** und eine öffentliche Grünfläche zwischen den Gebäuden ist mit ca. **700 m²** vorgesehen.

Umnutzung des Bielingplatzes in eine Grünfläche

Vom Bürgerverein St. Johannis-Schniegling-Wetzendorf, vom SPD Ortsverein Johannis und durch den Arbeitskreis Lebendiger Bielingplatz/Lebenswertes Johannis wurden Anregungen und Wünsche vorgebracht, den Bielingplatz als Aufenthaltsfläche umzugestalten und die Brachfläche westlich des Bielingplatzes als Grün- und Erholungsfläche auszubauen.

Bei Realisierung der umfangreichen sozialen und kulturellen Nutzungen, die für den Stadtteil notwendig sind, können nur kleine öffentliche Grünflächen westlich des Bielingplatzes vorgesehen werden. Der Bielingplatz selbst jedoch, der heute als Parkplatz genutzt ist, weist schon etwas Grünpotential auf. Er könnte mit einfachen Mitteln zur Grün- und Erholungszone umgestaltet werden. Bei Wegfall der 22 Parkplätze innerhalb des Platzes bieten sich ca**. 1625 m²,** die als Stadtteilpark zur Verfügung stehen und begrünt werden könnten.

Kosten

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine Kosten genannt werden.

Zeitliche Umsetzung

Vor einer Bebauung auf der Brachfläche ist die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3872 nötig und die Entwidmung der festgesetzten Verkehrsfläche/Parkplatz. Das Aufhebungsverfahren wird demnächst eingeleitet.

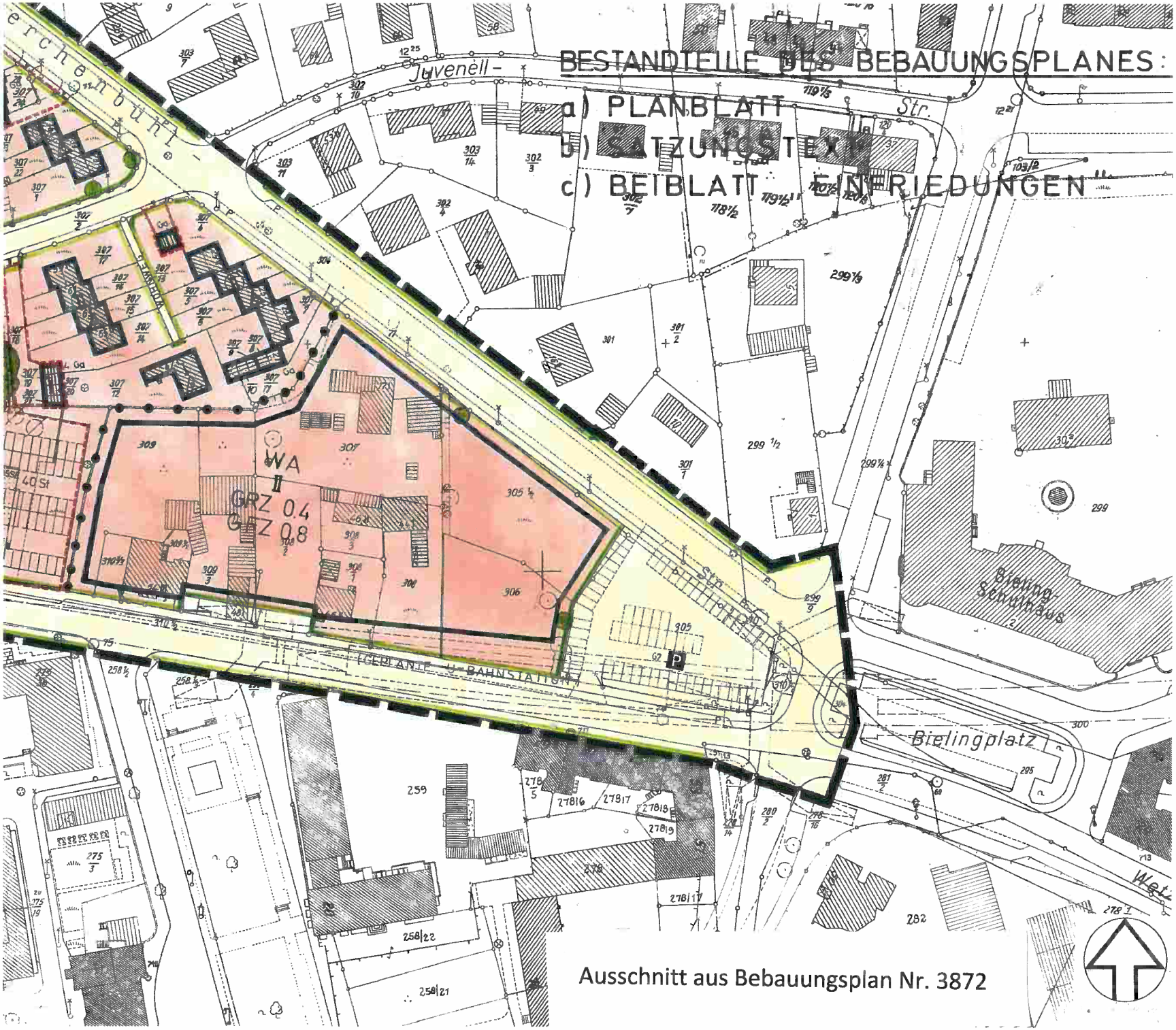
Wenn finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, kann auf der Brachfläche westlich des Bielingplatzes zeitnah gebaut werden. Im ersten Bauabschnitt ist die KiTa fertigzustellen und in folgenden Abschnitten, nach Abbruch der alten KiTa, können die weiteren Gebäude realisiert werden.

Die Begrünung des Bielinplatzes könnte ebenfalls nach finanzieller Mittelbereitstellung geplant und durchgeführt werden.

Fazit

Der Bielingplatz wird geprägt durch das imposante denkmalgeschützte Schulgebäude aus der Zeit 1913/1914. Bis zu sechsgeschossiger Altbaubestand aus der gleichen Zeit und ein sechsgeschossiger Neubau schließen an den Bielingplatz an. Lediglich die Westseite des Platzes ist nicht bebaut und benötigt eine städtebaulich Kante um den Platz zu schließen. Mit einem fünf- bis sechsgeschossigen Gebäude erhält der Bielingplatz einen städtebaulichen Rahmen und die notwendigen sozialen und kulturellen Nutzungen können für den Stadtteil verwirklicht werden.

Um dem Grün- und Freiflächendefizit entgegenzuwirken könnte der Parkplatz Bielingplatz begrünt werden.



Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 3872


Baukörper ① 360 m² x IV = 1.440 m²
Baukörper ② 460 m² x V = 2.300 m²
Baukörper ③ 200 m² x IV = 800 m²
Baukörper ④ 380 m² x VI = 2.260 m
Bebauung: 6.800 m²
Freifläche KiTa: 2.200 m²
Grünfläche öffentlich: 700 m²
Bielingplatz 1.625 m²
Lerchenbühlstraße
Hufelandstraße
Heimerichstraße
Kressenstraße
Bielingplatz
Hallerstraße
KiTa Bestand
U-Bahn
Feuerwehr
Feuerwehr
1.625 m²
D
V+PH
III+D
V+D
VI+PH
V+D
V+D
Bebauungsvorschlag mit begrüntem Bielingplatz
M. 1:1000 Stadtplanungsamt/3-1 Ec Nov. 2018
Ö 4

Bericht
Stpl/056/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	24.01.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Ersatz für die entfallenden gewerblichen Potentialflächen südlich der Wiener Straße
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 30.01.2017
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.02.2018
(wird als Tischvorlage nachgereicht)

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 30.01.2017
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.02.2018
Sachverhalt

Bericht:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2014 beschlossen, von der Entwicklung eines Gewerbegebietes südlich der Wiener Straße Abstand zu nehmen und die bestehende Waldfläche planungsrechtlich zu sichern. Mit diesem Ziel wurde das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) eingeleitet. Derzeit bearbeitet die Regierung von Mittelfranken die Genehmigung des Änderungsverfahrens.

In den Anträgen vom 30.01.2017 und vom 19.02.2018 wird die Verwaltung aufgefordert, Vorschläge für die Bereitstellung von quantitativ und qualitativ gleichwertigen Ersatzflächen für die ehemalige gewerbliche Baufläche südlich der Wiener Straße und für Industrie- und Logistikfläche zu unterbreiten. Diese möglichen Gewerbeflächenpotentiale sollen nach dem 23.07.2014 neu ausgewiesen werden und nicht bereits im wirksamen FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sein.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, Vermeidung potentieller Konflikte durch Emissionen, ggf. Verlagerung von Kleingärten - Erholungsgrün.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Ref.VII**

☐

☐

Ö 4.1

FRAKTION
DER CHRISTLICH-SOZIALEN UNION
IM STADTRAT ZU NÜRNBERG

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

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
31. JAN. 2017 /.....Nr.....

VI	1 Zur Kts.	3	Zur Stellungnahme
VII	2 zuw.V.	4	Antwort vor Absendung vorlegen
		5	Antwort zur Unterschrift vorlegen

mk / 30.01.2017
Sendner / Brehm

Ersatzflächen HIG Süd

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit dem Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014 zur Umwidmung der bis dahin im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen des Hafenindustriegebiets Süd (HIG Süd) in Bannwald war auch die Aufforderung verbunden, quantitativ und qualitativ gleichwertigen Gewerbeflächen-Ersatz für die 30 ha Fläche des HIG Süd bereitzustellen.

Dies können selbstverständlich nur Flächen sein, die bislang nicht im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind. In Betracht kommt beispielsweise eine bislang als Sportfläche ausgewiesene städtische Fläche nordöstlich der Südwesttangente und zwar gelegen zwischen Südwesttangente, Uffenheimer Straße und Dieselstraße.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung - erforderlichenfalls auch nichtöffentlich - im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung macht konkrete Vorschläge für die Bereitstellung von quantitativ und qualitativ gleichwertigen Ersatzflächen (Gewerbeflächen) für das HIG Süd. Sie hat hierbei vor allem solche Flächen zu prüfen, die bislang im Flächennutzungsplan nicht als Gewerbeflächen dargestellt sind. Dabei ist insbesondere die o.g. städtische Fläche zwischen Südwesttangente, Uffenheimer Straße und Dieselstraße in Betracht zu ziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Brehm
Fraktionsvorsitzender

10. Feb. 2017
Stpl-Nr. 90
08. FEB. 2017

D		E	U	R
1		3		

Kopie Fr. Reuter Verl. K

BAUREFERAT
-6. FEB. 2017 Nr. A15/17

1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme	
Stpl 2 zuw.V.	4 Antwort zur Unterschrift vorlegen	
	5 Termin:	

A17013000 Ersatzflächen HIG Süd.docx

Postbuch eingetragen V K

Postbuch ausgetragen

BAUREFERAT
A21
Stpl z.K.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

AFS
OBERBÜRGERMEISTER
20. FEB. 2018
Nr.
VI zur Kenntnisnahme
VII z.w.V. Antwort zur Unterschrift vorlegen
Kopie Ref. V

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

19.02.2018
Sendner

per Fax

Antrags-Nummer:
37 / 2018

Fläche zwischen Uffenheimer Straße und Südwesttangente

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

nach dem Beschluss im Sozialausschuss vom 01.02.2018 wird die an der Uffenheimer Straße gelegene Siniti-Siedlung aufgelöst.

Da angedacht ist, aus dem Gebiet später eine Gewerbefläche zu machen, sollte auch die gesamte nordwestlich gelegene städtische Fläche zwischen Südwesttangente und Uffenheimer Straße zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden.

Aufgrund der Belegenheit an der Südwesttangente mit eigener Autobahnausfahrt wäre das Gewerbegebiet ideal als Industrie- und Logistikfläche geeignet und könnte den Wegfall des Hafenindustriegebiet Süd als Gewerbefläche zu einem Teil kompensieren.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die städtische Fläche zwischen Uffenheimer Straße und Südwesttangente wird zu einem Gewerbegebiet, insbesondere für Logistik und Industrie entwickelt. Sobald die Voraussetzungen gegeben sind, werden die Flächen unverzüglich vermarktet.

06. März 2018

Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Fraktionsvorsitzender

Stpl-Nr. 146
02. MRZ. 2018
D E U R
1+3
3 e.E.

NÜRNBERG KULTUR HAUPTSTADT EUROPAS WIR BEWERBEN UNS 2025

Beilage

Betreff:
Ersatz für die entfallenden gewerblichen Potentialflächen südlich der Wiener Straße
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 30.01.2017
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.02.2018

Bericht

Ausgangssituation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2014 beschlossen, von der Entwicklung eines Gewerbegebiets südlich der Wiener Straße Abstand zu nehmen und die bestehende Waldfläche planungsrechtlich zu sichern.

Die Verwaltung wurde durch Beschluss beauftragt:
-"das förmliche Verfahren zur Herausnahme des HIG-Süd aus dem Flächennutzungsplan einzuleiten",
-"im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts qualitativ gleichwertigen und flächengleichen Ersatz für das HIG Süd bereit zu stellen",
- das Verfahren zur Ausweisung als Bannwald einzuleiten.

Die Flächen südlich der Wiener Straße, südlich des GVZ Hafen, waren bislang im wirksamen FNP in einem Umfang von ca. 30 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt (= Bruttobaufläche), überlagert mit der Darstellung „Fläche mit potentieller Betroffenheit hinsichtlich des europäischen Biotopverbundes „Natura 2000“.

In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass bei einer baulichen Entwicklung der Fläche südlich der Wiener Straße notwendig gewesen wären:
- ein Eingriffsausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (soweit möglich im Plangebiet)
- der artenschutzrechtliche Ausgleich nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) gemäß § 44 f. BNatSchG (soweit möglich im Plangebiet)
- ein Waldausgleich nach Waldrecht (Flächen sind derzeit mit Wald i.S. des § 2 Bundeswaldgesetzes bestockt, im Waldfunktionsplan „Erholungswald“, in Teilbereichen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG), also eine Realaufforstung in Größe der Rodungsfläche an anderer Stelle und
- Verminderungs- und Vermeidungsflächen für Vogelschutzmaßnahmen (europäisches Vogelschutzgebiet SPA 6533-471 Nürnberger Reichswald), ggf. überlagert mit den Artenschutz- und Eingriffsausgleichsflächen.

Der Vergleich mit der Baufläche der Fa. Hoffmann-Group in sehr ähnlicher naturräumlicher Lage zeigt, dass somit etwa 15-20 ha der Fläche real entwickelbar gewesen wären.Dazu wäre ein Waldausgleich in voller Höhe –also 20 ha wohl außerhalb von Nürnberg- nötig.

Das Areal ist im Inneren nicht erschlossen. Für die Anbindung an die Wiener Straße wäre die Böschung von 5 – 6 m zu überwinden gewesen. Um eine für Schwerlastverkehr geeignete Erschließung des Gesamtareals herzustellen, würden circa 4,5 ha Fläche benötigt (entspricht dem Vergleichswert von 20-30 %-iger Reduzierung der Bruttobaufläche).

Der FNP stellt an der Wiener Straße mit dem Entengraben ein Gewässer III. Ordnung dar, zusätzlich eine Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem (hier: Typ Feuchtgebiet). Der nordwestlich angrenzende Bereich ist amtliches Überschwemmungsgebiet mit hoch anstehendem Grundwasserflurabstand. Entsprechend können diese Teilfläche nicht oder nur teilweise bebaut werden.

Bei einer Entwicklung wären abzüglich Erschließung und sonstiger flächenbezogener Anforderungen daher ca. 10 - 15 ha Nettobaufläche für Gewerbe entstanden.

Ersatzstandorte
Auf Grund unterschiedlicher flächenhafter Nutzungsansprüche (Wohnen, Grün, Gewerbe) in Verbindung mit den daraus entstehenden Flächenkonkurrenzen wird es zunehmend schwierig, gut angebundene Gewerbeflächen für flächenintensive, emissionsträchtige Unternehmen im Stadtgebiet zu finden. In jedem Fall ist eine zusammenhängende Gewerbefläche von der Größe des HIG Süd, die diese Anforderungen erfüllt, im Stadtgebiet nicht darstellbar.

Nach eingehender Prüfung werden nachfolgend Standorte und Potentiale dargestellt, die geeignet erscheinen. Dabei werden sowohl Flächen aufgezeigt, die zwischenzeitlich schon in Bebauungsplänen gesichert werden konnten als auch solche, die durch geplante FNP-Änderungen für einen adäquaten Gewerbeflächenersatz zukünftig zur Verfügung stehen können.

Die Brutto-Netto-Debatte ist komplex, die Verwaltung stellt daher beide Ansätze vor.

	Bruttofläche in ha	Nettofläche in ha	Bearbeitungsstand
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum [GVZ] Hafen)	5,00	5,00 (voll erschlossen)	gesichert
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum [GVZ] Hafen)	1,70	1,70 (voll erschlossen)	im Verfahren (1.Beschluss)
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811, Becken 3	3,20	ca. 3,20 (voll erschlossen)	FNP: Bundeswasserstraße
Uffenheimer Straße	6,50	3,50*	FNP: Grünfläche und gemischte Baufläche Änderungsverfahren, eingeleitet am 17.10.2018
Virnsberger Straße - Nord	4,50	3,15*	FNP: Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel B-Plan Nr. 4544, 1.Beschluss
Darüber gibt es an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet weiteres geeignetes Flächenpotential von insgesamt brutto ca. 22 ha . Zur Nutzung dieses Potentials sind planungsrechtliche Schritte und Erwerbsvorgänge erforderlich.			
Summe	**in Verfahren: 20,9 weiteres Potential: ca. 22,0**	**in Verfahren: 16,55 weiteres Potential: ca.15,0**	

2

	Summe: 42,9	**Summe 31,55**	
Vergleich HIG Süd	**30,00**	**10-15**	

* Abzug von 30 % für Erschließung

Fazit

Auch wenn dies nicht als zusammenhängende Fläche, sondern an verschiedenen Standorten in der Stadt erfolgen kann, so ist mit den bereits durch Bebauungspläne gesicherten Flächen einerseits und dem weiteren Flächenpotential andererseits ein quantitativ und qualitativ gleichwerter Ersatz für das HIG Süd insgesamt möglich.

Sitzungsvorlage
Stpl/055/2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	24.01.2019	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Auflage der Niederschrift über die Sitzung des Stadtplanungsausschuss vom 13.12.2018