

## **Boarding-Houses in Nürnberg**

### **Antrag der Stadtratsgruppe Linke Liste Nürnberg vom 03.08.2018**

#### Sachverhalt

1. Bei einem Boarding-House handelt es sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht um eine Übergangsform zwischen einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und einer Wohnnutzung. Es kommt dabei immer auf die Umstände des Einzelfalls an.

Boarding-House-Nutzungen sind allgemein zulässig insbesondere in Misch-, Kern- und Gewerbegebieten gemäß §§ 6 bis 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind sie in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO), sofern sie keine Störungen verursachen. Wohnungen sind dagegen regelmäßig nur in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten (§§ 3 und 4 sowie 6 BauNVO) zulässig.

Umwandlungen von Mietwohnungen in Boarding-Houses in den letzten 10 Jahren sind der Bauordnungsbehörde nicht bekannt und wurden auch nicht genehmigt. Zu den aufgeführten Beispielen liegen folgende Genehmigungen vor:

- Bärenschanzstr. 31-33 wurde als Wohnhausbau 1884 genehmigt. Es liegt kein Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Boarding-House vor. Anlässlich einer Baukontrolle wurden keine Anzeichen für eine gewerbliche Nutzung festgestellt. Beschwerden sind ebenfalls nicht bekannt. Eine Nutzungsänderung zu einem Boarding-House wäre aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig, da sich das Anwesen in einem Mischgebiet befindet.
  - Johannesgasse 14-20 wurde ursprünglich als Hotel, dann als Bank- bzw. Bürogebäude genutzt. Im Februar 2016 wurde der Umbau und die Nutzungsänderung einer Bank in ein Boarding-House genehmigt; aktuell liegt die Erweiterung durch Umbau des Dachgeschosses zur Genehmigung vor. Durch die Maßnahmen wurden jedoch keine Mieter verdrängt. Nebenan in der Johannesgasse 8 wird derzeit von derselben Eigentümerin ein weiteres Boarding-House mit 16 Appartements errichtet. Die Anwesen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4321, der dort ein Kerngebiet festsetzt. Wohnungen wären dort höchstens ausnahmsweise zulässig, wenn die Randbedingungen stimmten.
2. Wohnen im Boarding-House ist insbesondere für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern mit Zeitverträgen, in der Probezeit oder auf längeren Lehrgängen eine Alternative zu Hotelaufenthalt bzw. zum Mietwohnen. Insofern kann eine Rotation innerhalb eines Hauses nach sechs Monaten durchaus noch als legitim angesehen werden, da oftmals zu Vertragsbeginn die konkrete Dauer der Beschäftigung noch nicht feststeht.
  3. Bei Boarding-Houses handelt es sich in der Regel um möbliert vermietete, gewerblich genutzte Einheiten. Damit liegen sie außerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels. Bei Erhebung des Mietspiegels bleiben sie außer Betracht und beeinflussen deshalb die Mietspiegel-Vergleichsmieten nicht.