

Tischvorlage zu TOP 12

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

der STR-Sitzung 10.04.19

CSU

per Fax

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

RM

STR am 10.04.19

OBERBÜRGERMEISTER		
09. APR. 2019		
/.....Nr.....		
VII	1 Zur Kb	3 Zur Stellungnahme
RAIWB	2 z.w.V.	4 Antrag vor Absen- kung vorlegen
	X	5 Antwort zur Unter- schrift vorlegen

Wolff'scher Bau des Rathauses
Zimmer 58

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Telefon: 0911 231 – 2907

Telefax: 0911 231 – 4051

E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de

www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

08.04.2019

König

Präzisierungen und Klärungen zur Zweckentfremdungssatzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

angesichts des Aufwands für den Vollzug der geplanten Zweckentfremdungssatzung und der hierfür zu schaffen- den Personalressourcen, sollte bereits im Satzungstext eine Konzentration auf das Hauptproblem, nämlich die Fremdenbeherbergung, erfolgen.

Die Verwaltung betont in der Begründung zu der Satzung, dass in Nürnberg der Fokus der Zweckentfremdungssatzung auf der Fremdenbeherbergung, insbesondere durch Online-Portale, liegt. Daher sollte in der Satzung bereits im Tatbestand zum Ausdruck kommen, dass ausschließlich die Fremdenbeherbergung als Zweckentfremdung verboten werden soll.

Die anderen Problemlagen, die das bayerische Zweckentfremdungsgesetz beispielhaft aufzählt, sind in Nürnberg jedoch nicht oder nur in geringem Umfang gegeben:

- Mit Ausnahme der Fremdenbeherbergung ist die Nutzung von Wohnraum für sonstige gewerbliche oder berufliche Zwecke kein Problem in Nürnberg. Die Entwicklung der letzten Jahre in Nürnberg zeigt sogar, dass gewerblich genutzte Immobilien in Wohnraum umgewandelt werden. Vereinzelte Arzt-, Logopädie-, oder Krankengymnastikpraxen oder Anwaltskanzleien in Wohngebieten sind im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung sogar wünschenswert. Das Baurecht bietet ausreichende Möglichkeiten, um gewerbliche oder berufliche Nutzungen (mit Ausnahme der Fremdenbeherbergung) in Wohngebieten restriktiv zu handhaben.
- Die jüngste Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, dass die Leerstandsquote in Nürnberg lediglich 2,5 % beträgt und damit deutlich unter der als angemessen betrachteten Leerstandsquote von 3 % bis 5 % liegt (vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2017, S. 27 ff.). Damit ist Wohnungsleerstand aus zweckentfremdungsrechtlicher Sicht in Nürnberg kein Problem, auf das auch keine Ressourcen verwendet werden sollten. Denn das bis zum Jahr 2001 in Nürnberg geltende Zweckentfremdungsrecht, bei dem gerade der Fokus auf dem Leerstand von Wohnraum lag (vgl. Stadtratsvorlage für den 10.04.2019) war besonders ressourcenintensiv und wurde u.a. aufgrund von Kosten-Nutzen-Erwägungen aufgehoben (vgl. AfS-Vorlage vom 24.01.2019). Auch bei einer künftigen Zweckentfremdungssatzung sollten keine Ressourcen auf einen sehr geringen Leerstand verwendet werden.

- Ebenso sind die Veränderung bzw. Umnutzung von Wohnraum dahingehend, dass dieser nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann, oder der Abbruch von Wohnraum keine nennenswerten Problemlagen in Nürnberg.
- Keinesfalls sanktioniert werden sollten auch nicht bzw. nicht andauernd genutzte Einliegerwohnungen, die ein Hauseigentümer z.B. für Verwandtenbesuche oder für künftige pflegebedürftige Angehörige vorhält. Gleiches gilt für Werkwohnungen ortsansässiger Betriebe (zum Beispiel Wohnungen für Saisonarbeitskräfte landwirtschaftlicher Betriebe). Es ist nicht ersichtlich, dass durch solche Nutzungen Wohnraum in größerem Umfang in Nürnberg verloren geht.

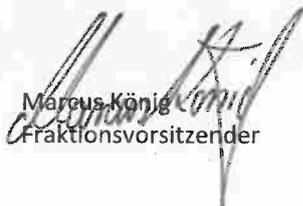
Die CSU Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im Stadtrat am 10.04.2019 folgenden

Antrag:

Die Stadtverwaltung formuliert den Tatbestand der Zweckentfremdung im Satzungstext derart, dass ausschließlich die Fremdbeherbergung unter das Zweckentfremdungsverbot fällt. Hingegen sollen folgende Problemlagen nicht unter das Verbot fallen:

- die (Nicht-)Nutzung einer Einliegerwohnung die z.B. für Verwandtenbesuche oder für künftig pflegebedürftige Angehörige oder zur Nutzung durch eigene Kinder vorgehalten wird,
- die Nutzung als Werkwohnungen, z.B. für Saisonarbeitskräfte landwirtschaftlicher Betriebe,
- die gewerbliche Nutzung, z.B. als Praxen oder Kanzleien,
- den Leerstand von Wohnungen,
- die Veränderung bzw. Umnutzung von Wohnraum oder der Abbruch.

Mit freundlichen Grüßen


Marcus König
Fraktionsvorsitzender