Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente 5
TOP Ö 1 Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg 5
Bericht WiF/021/2019 5
Sachverhalt WiF/021/2019 8
Marktbericht Immobilien_2019 WiF/021/2019 12
TOP Ö 2 Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung 36
Bericht LA/063/2019 36
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.01.2018 LA/063/2019 40
Sachverhaltsdarstellung LA/063/2019 42
TOP Ö 3 Liegenschaftspolitik/Strategisches Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt/Wohnungspolitk 53
Sitzungsvorlage Ref.VII/019/2018 53
Antrag_Wohnungspolitik in Nürnberg_CSU Ref.VII/019/2018 57
Antrag_Nachhaltige Stadtentwicklung_DIE GRÜNEN Ref.VII/019/2018 58
Bericht Ref.VII/019/2018 60
TOP Ö 4 Lebensqualität in St. Leonhard 72
Bericht OA/001/2018 72
Antrag_Lebensqualität in St. Leonhard_DIE GRÜNEN OA/001/2018 76
Sachverhalt OA/001/2018 79
TOP Ö 5 Zuschüsse für vereinseigene Sportanlagen 87
Sitzungsvorlage SpS/023/2019 87
Investitionszuschüsse_Entscheidungsvorlage SpS/023/2019 90
Investitionszuschüsse_Anlage_4_2 SpS/023/2019 92
Investitionszuschüsse_Anlage_4_3 SpS/023/2019 93
TOP Ö 6 Rechtsverbindliche Standsicherheitsprüfung bei Umrüstung von Flutlichtanlagen auf vereinseigenen Sportanlagen 95
Sitzungsvorlage SpS/029/2019 95
Mastprüfung Flutlicht - Entscheidungsvorlage SpS/029/2019 98
TOP Ö 7 Satzung zur Änderung der Sondernutzungsgebührensatzung mit Anlage 1 100
Sitzungsvorlage Ref.VII/062/2019 100
Entscheidungsvorlage Ref.VII/062/2019 104
Änderungssatzung Ref.VII/062/2019 107
Entgeltverzeichnis Ref.VII/062/2019 112
Gegenüberstellung der alten und neuen Sondernutzungsgebühren und Entgelte Ref.VII/062/2019 114
TOP Ö 8 Berufung von ehrenamtlichen Gutachtern in den Gutachterausschuss für Grundstückswerte 119
Sitzungsvorlage Geo/013/2019 119
TOP Ö 8.1 Änderung des Gebiets der Städte Schwabach und Nürnberg im Bereich des Ortseingangs von Wolkersdorf sowie des Katzwanger Bahnhofs 123
Sitzungsvorlage RA/006/2019 123
GrenzänderungSC_N_RWA_Anmeldung_1_Sachverhaltsdarstellung RA/006/2019 127
GrenzänderungSC_N_RWA_Anmeldung_2_FlurkarteGemReichelsdorfN_GemWolkersdorfSC(Ausgliederungsflächen) RA/006/2019 132

GrenzänderungSC_N_RWA_Anmeldung_3_FlurkarteGemWolkersdorfSC_GemKatzwangN(Eingliederungsflächen) RA/006/2019 133
GrenzänderungSC_N_RWA_Anmeldung_4_FlurkarteGesamtübersicht RA/006/2019 134
TOP Ö 8.2 Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B 135
Bericht WiF/023/2019 135
Antrag_Wasserstoff-Forschung_CSU WiF/023/2019 139
Sachverhalt WiF/023/2019 140
TOP N 10 Ehemaliges Quelle-Areal an der Fürther Straße/ Wandererstraße (jetzt: "The Q") 143
Sitzungsvorlage Ref.VII/061/2019 143

TAGESORDNUNG

Sitzung

Sitzung des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit
- wurde vom 11.09. verlegt! -

Sitzungszeit

Mittwoch, 18.09.2019, 09:00 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg** — Bericht WiF/021/2019

Sachverständiger: Wolfgang Küspert, Geschäftsführer der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co.KG

Fraas, Michael, Dr.

2. **Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung**
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.01.2018 — Bericht LA/063/2019

Sachverständiger:
Frank Thyroff, Geschäftsführer wbg Nürnberg GmbH

Fraas, Michael, Dr.

3. **Liegenschaftspolitik/Strategisches Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt/Wohnungspolitik**
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.09.2018
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.10.2018 — Bericht Ref.VII/019/2018

Fraas, Michael, Dr.

4. **Lebensqualität in St. Leonhard**
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.08.2018 — Bericht OA/001/2018

Maly, Ulrich, Dr.

5. **Zuschüsse für vereinseigene Sportanlagen** — Beschluss SpS/023/2019

Gsell, Klemens, Dr.

6. **Rechtsverbindliche Standsicherheitsprüfung bei Umrüstung von Flutlichtanlagen auf vereinseigenen Sportanlagen** Beschluss SpS/029/2019

Gsell, Klemens, Dr.

7. **Satzung zur Änderung der Sondernutzungsgebührensatzung mit Anlage 1**
- Erhöhung der Sondernutzungsgebühren und Entgelte zum 01.01.2020 Gutachten Ref.VII/062/2019

Fraas, Michael, Dr.

8. **Berufung von ehrenamtlichen Gutachtern in den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach § 3 Gutachterausschussverordnung - BayGaV**
Abberufung eines ehrenamtlichen Gutachters aus dem Gutachterausschuss für Grundstücks-werte gemäß § 5 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung - BayGaV Beschluss Geo/013/2019

Fraas, Michael, Dr.

8.1 **Änderung des Gebiets der Städte Schwabach und Nürnberg im Bereich des Ortseingangs von Wolkersdorf sowie des Katzwanger Bahnhofs** Beschluss RA/006/2019

8.2 **Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B**
Zwischenbericht
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.08.2019 Bericht WiF/023/2019

Fraas, Michael, Dr.

9. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 03.07.2019, öffentlicher Teil**

Berichtsvorlage
WiF/021/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg

Sachverständiger: Wolfgang Küspert, Geschäftsführer der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co.KG

Bericht:

Nürnberg hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Immobilien- und Investmentstandort entwickelt. Der Bericht skizziert anhand aktueller Zahlen die jüngsten Entwicklungen auf dem Nürnberger Immobilien- und Investmentmarkt und zeigt die Hintergründe und Ursachen des Aufstiegs Nürnbergs zu einer der führenden deutschen B-Immobilienstandorte auf.

Die Zahlen und Fakten zum Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg werden von Herrn Wolfgang P. Küspert, Geschäftsführer der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, als Sachverständigem präsentiert.

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 DIP 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:

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg

Sachverhaltsdarstellung:

Der vorliegende Bericht knüpft an den Bericht zum Investmentmarkt Nürnberg in der Sitzung des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit am 21.03.2018 an. Er aktualisiert und erweitert diesen um allgemeine Ausführungen zum Immobilenstandort Nürnberg sowie zu den Hintergründen der Entwicklungen auf dem Immobilien- und Investmentmarkt.

1. Starker Nachfrageüberhang auf dem Nürnberger Immobilienmarkt

Nürnberg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem hochattraktiven Immobilien- und Investmentstandort entwickelt, der für viele Eigennutzer und Projektentwickler eine interessante Alternative zu den sog. A-Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart darstellt[1]. In allen immobilienwirtschaftlichen Teilmärkten übersteigt inzwischen die Nachfrage das Angebot.

Büro
Insbesondere der Markt für Büroimmobilien hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Die Leerstandsquote sank auf ein historisch niedriges Niveau und entspricht heute – unter Berücksichtigung der natürlichen Fluktuationsreserve – quasi Vollvermietung. Die starke Nachfrage bei gleichzeitigem Flächenmangel schlug sich auch im Mietpreisniveau nieder, das 2018 neue Spitzenwerte erreichte. Der Flächenumsatz ging 2018 gegenüber dem Vorjahr zwar leicht zurück, liegt aber weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre und mehr als doppelt so hoch wie 2014. Zurückzuführen ist der leichte Umsatzrückgang in erster Linie auf fehlendes bzw. zu geringes Angebot.

Kennzahlen zum Büroimmobilienmarkt:

	2018	**Veränderung zum Vorjahr**
Flächenumsatz	138.000 m²	- 17,0 %
Spitzenmiete	16,10 €/m²	+ 11,4 %
Durchschnittsmiete	11,10 €/m²	+ 1,4 %
Leerstandsquote	2,9 %	- 33,3 %
Flächenbestand	ca. 3.827.000 m²	+ 0,05 %

Einzelhandel
Im Bereich Einzelhandel unterstreichen hohe Frequenzen, ein hoher Filialisierungsgrad (Zeichen für die Attraktivität eines Standorts für national oder international agierende Einzelhandelsunternehmen) und oft noch langfristige Neuvermietungen die Stärke der Nürnberger Innenstadt und führen auch hier zu einem Nachfrageüberhang. Dieser spiegelt sich in relativ hohen Mietpreisen wider, die in Top-Lagen bei ca. 130 – 150 Euro je Quadratmeter liegen.

Industrie & Logistik
Die starke Nachfrage nach Logistikflächen ist ungebrochen. Auch im Bereich des produzierenden Gewerbe steigt der Flächenbedarf als Folge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Die Nachfrage trifft jedoch auf ein insgesamt sehr geringes, geeignetes

[1] Die Einteilung in A- und B-Standorte orientiert sich v.a. an der nationalen und internationalen Bedeutung des jeweiligen Standorts, an Bevölkerungsgröße, Marktvolumen und Umsatz.

Angebot. Dies führt dazu, dass die Mietpreissteigerungen im Industrie- und Logistikbereich im Vergleich zu anderen gewerblichen Assetklassen überdurchschnitllich stark ausfallen.

2. Dynamischer Investmentstandort

Als Investmentstandort geriet Nürnberg in den letzten Jahren zunehmend in den Blick nationaler und internationaler Akteure. Zwischen 2014 und 2017 verdoppelte sich das Transaktionsvolumen für Investment-Immobilien, 2017 überschritt es erstmals die Milliardengrenze.

Auch 2018 zeigte sich der Investmentmarkt mit einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen von etwas mehr als einer Milliarde Euro sehr dynamisch. Der geringfügige Rückgang gegenüber dem Vorjahr erklärt sich in erster Linie aus dem fehlenden Angebot.

Infolge der gestiegenen Kaufpreise sind die erzielbaren Renditen auch in Nürnberg in allen Assetklassen rückläufig; bei Büroimmobilien, auf die knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens entfiel, sank die Durchschnittsrendite 2018 sogar erstmals unter 5%.

	2018
Transaktionsvolumen	1,009 Mrd. €
∅ Rendite Büro	4,9 %
∅ Rendite Einzelhandel (Geschäftshaus in 1a-Lage)	4,1 %
∅ Rendite Industrie & Logistik	6,0 %
∅ Rendite Wohnen	4,1 %

3. Was macht Nürnberg für Projektentwickler und Investoren attraktiv?

Die ausgezeichneten Analyseergebnisse belegen die hohe und weiter steigende Attraktivität Nürnbergs als Immobilien- und Investmentstandort. Die Preissteigerungen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt, speziell auf dem Büroimmobilienmarkt, sind Ausdruck des kontinuierlich steigenden Nachfrage nach modernen Büro- und Gewerbeflächen in attraktiven Lagen.

Neben der quantitativen Zunahme der Nachfrage hat sich auch der Radius der Nachfrager sowohl nach Büroflächen als auch nach Investmentoptionen vergrößert. Während es sich beim Nürnberger Immobilienmarkt in der Vergangenheit um einen überwiegend endogenen Markt handelte, ist speziell der Bürostandort Nürnberg in der jüngsten Zeit vermehrt ins Blickfeld von Investoren, Projektentwicklern und Unternehmen aus anderen Regionen wie z.B. München gerückt. Verantwortlich hierfür sind zum einen die weitgehend leergekauften Märkte in den sog. A-Immobilienstandorten (z.B. München, Stuttgart, Frankfurt a.M.), die den Blick auf Nürnberg als Alternativstandort lenken. Trotz spürbarer Preissteigerungen auch in Nürnberg liegt das Mietniveau für Büroflächen weiterhin deutlich unter dem Niveau beispielsweise Münchens oder Frankfurts a.M. (München: Spitzenmiete ca. 39 Euro, Durchschnittsmiete rd. 19 Euro). Investoren wiederum können in Nürnberg noch immer deutlich höhere Renditen erzielen als in den A-Standorten (z.B. Spitzenrendite München 2,9%).

Nürnberg profitiert als Immobilien- und Investmentstandort jedoch nicht nur von der Überhitzung der Märkte in den sog. A-Immobilienstandorten. Vielmehr hat Nürnberg aus sich selbst heraus eine hohe Attraktivität als Unternehmens- und Investmentstandort erreicht. Eine stabile und zukunftsgerichtete Wirtschaftsstruktur mit einem ausgewogenen Branchen- und Unternehmensmix und Kernkompetenzen in allen wichtigen Zukunftsfeldern macht Nürnberg für Investoren und Projektentwickler interessant.

Ein hohes Interesse institutioneller Investoren an einem Standort wirkt sich grundsätzlich positiv auf das weitere Investitionsgeschehen und damit auf die Attraktivität eines Standortes aus: Ein starker Markt mit hoher Nachfrage und niedrigen Leerstandsquoten reduziert das Investitionsrisiko; das wiederum wirkt belebend auf die Investitionstätigkeiten: Nur mit einer hinreichenden Nachfrage im Hintergrund wagen Investoren und Projektentwickler die Realisierung auch von hochwertigen und innovativen Projekten jenseits der „Standardlösungen“ sowie von spekulativen Bauten ohne oder mit nur einer geringen Vorvermietungsquote (z.B. Tafelhof Palais, „The Q“). Spekulativ gebaute Objekte wiederum sind Voraussetzung, um Unternehmen auch sehr kurzfristig attraktive (Büro-)Flächen anbieten zu können.

Aber: Investoren und Projektentwickler benötigen ein Umfeld, das Investitionen befördert und Hemmnisse möglichst weitgehend beseitigt. Damit stehen die Anforderungen von Investoren und Projektentwicklern vielfach im Gegensatz zur aktuellen Situation. Langwierige und zunehmend komplexe Genehmigungsverfahren mit immer neuen Auflagen konterkarieren in vielen Fällen das grundsätzliche Investitionsinteresse in den Standort Nürnberg.

4. Maßnahmen des Wirtschaftsreferates zur Steigerung der Attraktivität Nürnbergs als Immobilien- und Investmentstandort

Erhöhung der Markttransparenz

Maßgebliche Grundlage für die Entscheidung, an einem Standort neue Projekte zu realisieren bzw. in Immobilen zu investieren, sind die zu diesem Standort verfügbaren Zahlen und Fakten. Speziell überregionale und internationale Projektentwickler und Investoren engagieren sich i.d.R. nur in transparenten Märkten, für die alle entscheidungsrelevanten Zahlen leicht zugänglich sind und die so eine verlässliche Risikoabschätzung erlauben. Maßnahmen zur Erhöhung der Markttransparenz sind daher direkt investitionsfördernde Aktivitäten.

A-Immobilienstandorte stehen permanent im Fokus der großen Research-Unternehmen. Zu diesen Standorten existiert eine Vielzahl stetig aktualisierter Berichte über das Marktgeschehen insgesamt und über die einzelnen immobilienwirtschaftlichen Teilmärkte. Demgegenüber finden B- und C-Immobilienstandorte in den Untersuchungen der Research-Unternehmen meist keine oder nur geringe Berücksichtigung.

Zwar haben in den letzten Jahren einige Research-Unternehmen die Attraktivität des Immobilienstandortes Nürnberg erkannt und zu einzelnen Teilmärkten aussagekräftige Publikationen herausgegeben. Dennoch wird mit diesen Berichten noch nicht das Niveau an Markttransparenz erreicht, das in den A-Immobilienstandorten vorherrscht.

Das Wirtschaftsreferat erweitert daher kontinuierlich das Angebot an eigenen Publikationen zum Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg. Seit 2018 wird jährlich der Marktbericht Investment herausgegeben, der das Investitionsgeschehen auf dem Nürnberger Immobilienmarkt umfassend beleuchtet. 2019 wurde der seit vielen Jahren bestehende ImmobilienReport Nürnberg grundlegend überarbeitet und erweitert. Er bietet nun ein Kompendium aller relevanten Zahlen sowie ausgewählte Projektbeispiele zu den verschiedenen Assetklassen. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Broschüre „Büro- und Gewerbeimmobilien“, die Eigennutzern, Projektentwicklern und Investoren aktuelle Optionen bei Gewerbeflächen und –objekten aufzeigt. Alle Publikationen werden sehr stark nachgefragt.

Des Weiteren steht das Wirtschaftsreferat kontinuierlich mit Projektentwicklern und Investoren im Kontakt, um Projekt- und Investmentoptionen in Nürnberg zu präsentiern. Die o.g. Publikationen stellen hierfür eine wichtige Grundlage dar.

Messen

B-Immobilienstandorte stehen trotz ausgezeichneter Rahmenbedingungen typischerweise nicht primär im Fokus nationaler und speziell internationaler Projektentwickler und Investoren. Um dieser unterdurchschnittlichen Sichtbarkeit entgegenzuwirken und Nürnberg fest auf der mentalen Landkarte der immobilienwirtschaftlichen Akteure zu verankern, präsentiert das Wirtschaftsreferat die Stadt Nürnberg seit Jahren kontinuierlich auf den wichtigsten nationalen und internationalen Gewerbeimmobilienmessen, der Expo Real in München und der MIPIM (Marché International des Professionnels de l'immobilier) in Cannes. Auf der Expo Real organisiert die Wirtschaftsförderung Nürnberg als Geschäftsstelle des Forums Wirtschaft und Infrastruktur der Metropolregion den Messeauftritt der Metropolregion Nürnberg. In Cannes präsentiert sich Nürnberg mit anderen deutschen B-Städten erfolgreich auf dem Gemeinschaftsstand der „German Cities“.

Die Messen bieten eine hervorragende Gelegenheit, die Attraktivität des Immobilien- und Investmentstandorts Nürnberg in einer Vielzahl von Gesprächen vorzustellen. Die Messeauftritte der Stadt Nürnberg sind stets gut frequentiert.

Masterplan Gewerbeflächen

Ein breites Portfolio an verfügbaren Gewerbeflächen und die Attraktivität der Gewerbegebiete sind wesentliche Grundlagen, damit Projektentwicklungen überhaupt realisiert werden (können). Mit dem Masterplan Gewerbeflächen, der Ende 2019 vorliegen wird, werden die Weichen dafür gestellt, dass auch in Zukunft noch attraktive Flächen für gewerbliche Entwicklungsprojekte verfügbar sind.

Neben der Mobilisierung der wenigen im Stadtgebiet noch vorhandenen gewerblichen Potenzialflächen ist hierfür insbesondere die Optimierung und in der Konsequenz die langfristige Sicherung der wichtigen bestehenden Gewerbegebiete erforderlich. Gerade die gewerblichen Bestandsgebiete stellen angesichts der Endlichkeit der Potenzialflächen die wichtigste Flächenreserve für künftige Entwicklungen dar, sowohl durch Nutzung noch unbebauter Grundstücke als auch durch Nachverdichtungs- und Nachnutzungsmaßnahmen.

Bestehende Gewerbegebiete stellen aber nur dann für Projektentwickler eine interessante Option dar, wenn die Gebiete hinreichend attraktiv sind, sodass von einer problemlosen Vermarktung der Objekte ausgegangen werden kann. Auch für Investoren ist neben der Lage auch das Umfeld eines Objektes von großer Bedeutung für die Investitionsentscheidung. Entsprechende Maßnahmen zur Qualifizierung und Aufwertung der gewerblichen Bestandsgebiete dienen daher nicht nur den bereits in den Gebiete ansässigen Unternehmen, sondern stärken auch den Immobilien- und Investmentstandort Nürnberg, indem sie innovative Projektentwickler und Investoren mit zukunftsweisenden Konzepten und Ideen anlocken.

Die Optimierung der bestenden Gewerbegebeite ist zentrales Anliegen des Masterplans Gewerbeflächen. Einzelne diesbezügliche Maßnahmen werden bereits heute vom Wirtschaftsreferat umgesetzt, z.B. eine Strukturuntersuchung zum Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw., die Durchführung von Gewerbegebeitskonferenzen sowie die Förderung des Breitbandausbaus.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Maßnahme bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Referat VII

NÜRNBERG

Wirtschaftsreferat
Department for Economic Affairs

MARKTBERICHT IMMOBILIEN 2019

MARKET REPORT REAL ESTATE 2019

Grußwort

Welcome to Nuremberg

Sehr geehrte Damen und Herren,
Dear readers,

Nürnberg ist ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort mit ausgezeichneten Perspektiven. Dies lässt sich sowohl an den immobilienrelevanten Marktdaten als auch an der Vielzahl an interessanten Investitionsvorhaben ablesen, die in Nürnberg in allen Marktsegmenten derzeit realisiert werden. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum führt zu einer beachtlichen Bautätigkeit. Neue Büroprojekte sollen zur Entspannung des leergefegten Büromarktes beitragen. Neben neuen Wohn- und Büroobjekten setzen Unternehmen jeder Größenordnung auf den Ausbau ihrer Standorte. Ein deutliches Bekenntnis zum Wirtschaftsstandort Nürnberg.

Das überrascht nicht, denn als High-Tech-, Produktions- und innovativer Dienstleistungsstandort ist Nürnberg gut aufgestellt. Unternehmen schätzen das hervorragende Innovations-Ökosystem und die perfekte Anbindung. Gerade die Nachfrage nach wissensintensiven Produkten, Dienstleistungen und Lösungen ist ein zentraler Innovationsmotor für Nürnberg und ein wichtiger Baustein für die anhaltend positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts. Nie haben mehr Menschen in Nürnberg gewohnt, nie war die Beschäftigung so hoch wie heute. Der Grund: Die Wirtschaftsleistung steigt seit Jahren stetig an – und das macht Nürnberg attraktiv. Nicht zuletzt für alle, die in Immobilien investieren. Hohe Priorität hat deshalb die Mobilisierung neuer Wohn- und Gewerbeflächen, damit spannende und innovative Konzepte und Ideen, die Nürnberg noch attraktiver machen, umgesetzt werden können.

Der neu konzipierte Marktbericht Immobilien gibt Ihnen einen aktuellen Überblick über die wichtigsten Daten und Fakten zu den diversen Immobilienmarktsegmenten in Nürnberg. Alle Daten dieses Berichtes wurden von der Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG erhoben und ausgewertet und der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt. Damit bieten wir interessierten Unternehmen, Investoren und Analysten verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlagen. Gleichzeitig stellen wir beispielhaft laufende Investitionsvorhaben dar, die die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts untermauern. In Nürnberg verbindet sich großes wirtschaftliches Potenzial mit hoher Lebensqualität. Beste Aussichten, um aus Chancen Erfolge zu machen!

Nuremberg is an attractive place to live and do business, with excellent prospects. A glance at the real estate market data and the many different interesting investment projects currently under development in all segments of the market in Nuremberg will confirm this. Steadily increasing demand for residential units is resulting in an impressive level of construction activity. Furthermore, new office construction projects will help alleviate the supply-side tensions in the office market. In addition to new residential and office spaces, many companies of all sizes are seeking to expand their current premises. This pays a major compliment to Nuremberg as a base for business, and should come as no surprise, given the city's excellent credentials as a location for high-tech, manufacturing and innovative services. Companies value the outstanding innovation environment and excellent logistical links. In particular, demand for knowledge-intensive products, services and solutions is a core driver for innovation in Nuremberg and a central component for the city's sustained growth as a base for business. Nuremberg's population is higher than ever, with record levels of employment, too. The reason is simple: economic output has been rising constantly for years, and that makes Nuremberg an attractive target, especially for real-estate investors. The realisation of new residential and commercial developments has high priority, therefore, wallowing exciting and innovative concepts to make Nuremberg even more appealing.

This newly designed real estate report provides you with an up-to-date overview of the most important information and facts on the different real estate market segments in Nuremberg. All data in this report were compiled and assessed by Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG and made available to the City of Nuremberg. In doing so, we provide interested companies, investors and analysts with a reliable basis on which to plan and make decisions. At the same time, we present some examples of current investment projects that illustrate the kerb appeal of the city as a base for business. Nuremberg combines great economic potential with a high quality of life. It offers the best prospects for making the most of opportunities.

Dr. Michael Fraas
Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg
Deputy Mayor for Economic Affairs of the City of Nuremberg

Der Standort in Zahlen

The location in figures

25.000
Unternehmen
Companies

>1
Mrd. Euro
billion Euro
Transaktionsvolumen
Total transaction volume

Top
lage
location
in Deutschland und Europa
in Germany and Europe

Büroflächenbestand
Office Space
3,6 **Mio.** *million* **m²**

4,2 **Mio.** *million*
Passagiere pro Jahr am internationalen Flughafen
Passengers a year at the international airport

20%
BIP-Zuwachs binnen 5 Jahren
Growth of GDP within 5 years

BIP *GDP*
28
Mrd. Euro
billion Euro

Beschäftigungswachstum (in 5 Jahren)
Employment growth (within 5 years)
11%

33 **Mio.** *million* **m²**
Nutzfläche, Tendenz steigend
Usable space available, rising tendency

NürnbergMesse
Largest exhibition company
Top 10 *in Europe*
Top 15 *in the world*

160.000
Berufseinpendler nach Nürnberg
Commuters to Nuremberg

Überdurchschnittlich hohe Exportquote
Outstanding high export ratio
50%

Größtes trimodales Logistikzentrum Süddeutschlands im Hafengebiet
Largest trimodal logistics center in Southern Germany in the port area
337 **Hektar Gesamtfläche**
Hectares total area
No. 1

134 **Mrd. Euro** *billion Euro*
Bruttoinlandsprodukt der Metropolregion Nürnberg
Gross domestic product of the Nuremberg Metropolitan Region

53
Forschungseinrichtungen in 100 km
Research institutes within 100 km

>3 **Mio.** *million*
Übernachtungen jährlich
Overnight stays a year

Erwerbstätige
Working population
380.000

530.000
Einwohner, Tendenz steigend
Inhabitants, rising tendency

Einwohner der Metropolregion Nürnberg
Inhabitants of the Nuremberg Metropolitan Region
3,5 **Mio.** *million*

Büro

Office

Nürnberg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der besonders nachgefragten Bürostandorte in Deutschland entwickelt. Unternehmen, die in Nürnberg zuletzt Büroflächen anmieten oder erwerben wollten, standen damit allerdings vor der Herausforderung, in einem fast leergefegten Markt zu agieren. Insbesondere hochwertige Objekte standen kaum zur Verfügung. Die starke Nachfrage bei gleichzeitigem Flächenmangel schlug sich auch im Mietpreisniveau nieder: Während die Leerstandsquote 2018 in Nürnberg erneut sank, stieg die Spitzenmiete auf ein neues Rekordniveau. Zwar stehen mehrere attraktive Neubauprojekte in sehr guten Lagen kurz vor der Fertigstellung. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage werden sie die Situation jedoch nicht maßgeblich entspannen. Das Angebot hinkt der Nachfrage weiterhin hinterher.

In the last few years, Nuremberg has become one of Germany's most highly prized office locations. Businesses that have recently sought to rent or acquire office premises in Nuremberg have been challenged by an almost complete absence of supply, however. High-value assets have been particularly difficult to find. The high demand coupled with a lack of supply is reflected in the level of rents. While vacancies in Nuremberg fell once again in 2018, the top rents climbed to a record high. Several attractive new-build projects in very good locations are almost at completion. However, in view of the sustained high demand these will not make a huge dent in the situation. Supply will continue to lag behind demand.

Marktdaten Büro
Office rental market figures

		Veränderung zum Vorjahr *Year-on-year change*
Flächenumsatz *Floor-space turnover*	138.000 m²	- 17 %
Spitzenmiete *Top rents*	16,10 € / m²	+ 11,4 %
Durchschnittsmiete *Average rents*	11,10 € / m²	+ 1,4 %
Leerstandsquote *Vacancy level*	2,9 %	- 33,3 %
Fertigstellungen *Completions*	8.000 m²	- 55,6 %
Flächenbestand *Total inventory*	3.827.000 m²	+ 0,05 %

Mieten Büro
Office rental

Gebäudealter und Standortqualität *Building age and location quality*	Central Business District (CBD)	Business Parks	Stadtteillagen *District locations*
Neubau (max. 10 Jahre) *New build (up to 10 years old)*	13,50 – 16,10 €	12,50 – 14,50 €	10,00 – 12,00 €
Bestand (älter als 10 Jahre) *Older property (over 10 years old)*	10,00 – 12,00 €	9,00 – 11,50 €	8,00 – 11,00 €

Bodenwerte für Grundstücke mit (überwiegender) Büronutzung
Land values for plots with (primarily) office usage

Central Business District (CBD)	940 – 1.800 € / m²
Business Parks	210 – 450 € / m²
Stadtteillagen *District locations*	440 – 830 € / m²

Datenquelle: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG

Objektbeispiele

Object examples

© APA Kohlenhof GmbH

Kohlenhofstraße

Bauphase
Construction phase

ca. 36.900 m²

APA Kohlenhof GmbH
(Aurelis, Pegasus, Art-Invest)

Orange Campus

Neubau einer Unternehmenszentrale als Zentrum des neuen Quartiers Kohlenhof. In drei modernen Gebäudeteilen werden Büroflächen der Zukunft entstehen, ergänzt durch weitere urbane Nutzungen. Die Klinkerfassade des Gebäudes mit großen Fensteröffnungen interpretiert den industriellen Charakter des ehemaligen Bahngeländes und verbindet ihn mit der modernen Nutzung.

Construction of a new company headquarters as the centre of the new Kohlenhof district. Three modern building sections are being created to house futuristic office space, enhanced by additional urban usage profiles. The building's brick facade with huge window openings reinterprets the industrial character of the former railway site and brings it up to date with the modern usage.

© Max Dudler Architekten

Bahnhofstraße 2 – 6

Bauphase
Construction phase

ca. 49.000 m²

Hubert Haupt
Immobilien Holding

Tafelhof Palais

Neubau eines modernen Hotel- und Bürokomplexes mit Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in direkter Nachbarschaft zum Nürnberger Hauptbahnhof. Der Komplex wird in Form von zwei Kuben einen markanten städtebaulichen Akzent setzen. Das Ensemble integriert den denkmalgeschützten Rundbau des ehemaligen Hauptpostgebäudes und öffnet sich zu einem attraktiven Innenhof.

Construction of a modern new hotel and office complex offering additional retail and services spaces located directly adjacent to the Nuremberg central railway station. The complex achieves a strong cityscape look with its striking two-cube form. Integrating the protected circular construction of the former head post office, the buildings open up onto an attractive inner courtyard.

© Aurelis Real Estate Service GmbH, Andreas Ferstl Architekten

Kohlenhofstraße 1

Revitalisierung
Revitalisation

ca. 3.700 m²

Aurelis Real Estate Service GmbH

Kohlektiv

Revitalisierung des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs. Das sanierte Kohlektiv wird den historischen Ankerpunkt für das Quartier Kohlenhof bilden und bietet hochwertige, flexible und modern ausgestattete Loft-Büros mit idealer ÖPNV-Anbindung und kurzer Distanz zur Altstadt und zum Hauptbahnhof.

Revitalisation of the former central freight railway yard. The Kohlektiv renovation project anchors the Kohlenhof district to its past and offers high-value, flexible and modern loft-style offices with great public transport links, a stone's throw from the old town and the central railway station.

© Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region Süd

Bahnhofstraße

Bauphase
Construction phase

ca. 28.600 m²

Aurelis Real Estate Service GmbH

Bürocampus Marienzeile

Neubau eines hochwertigen innerstädtischen Büro- und Dienstleistungsstandorts mit hervorragender ÖPNV-Anbindung in kurzer Distanz zum Hauptbahnhof und zur Altstadt. Insgesamt werden vier Bürogebäude mit Tiefgaragen erstellt. Eine klar gegliederte Architektur, Höhenstaffelungen und Vor- und Rücksprünge sorgen für eine stadtbildprägende Silhouette.

Construction of a new high-quality city-centre office and services location with excellent public transport links, situated a short hop from the central railway station and the old town. The project comprises the construction of four office buildings, each with underground parking. Clearly defined architecture, varied heights and projections and recesses create a skyline that defines the city.

Objektbeispiele

Object examples

© Sontowski & Partner Group

Ostendstraße /
Dr.-Gustav-Heinemann-Straße

Bauphase
Construction phase

ca. 21.000 m²

S&P Office Development GmbH

ca. 90 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Seetor City Campus

Quartiersentwicklung am Businessstandort Ostendstraße. Auf rund 52.000 m² Geschossfläche entsteht ein urbanes Quartier aus Wohnen, Gewerbe und Büros. Der rund 21.000 m² umfassende repräsentative Gewerberiegel rahmt das Quartier ein. Unterschiedliche Fassadenstrukturen schaffen heterogene Nutzungsbereiche.

District development in Ostendstraße business area. The development comprises an urban district with some 52,000 m² of residential, commercial and office space. The district is enveloped by a surrounding commercial area covering around 21,000 m². A range of structural facades reflects the diversity of uses.

© Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Frankenstraße 146

Bestand (Neubau)
Existing (new build)

ca. 14.500 m²

KIB Gruppe

FrankenCampus

Büroimmobilie im Süden von Nürnberg. Das innovative Bürogebäude im Businesspark FrankenCampus besteht aus drei miteinander verbundenen Riegeln und bietet eine Mietfläche von knapp 14.500 m². Hervorragende ÖPNV-Anbindung durch direkten Anschluss an U-Bahn, Bus und Straßenbahn, zudem Tiefgarage im Gebäude.

Office building in southern Nuremberg. The innovative FrankenCampus office building comprises three connected wings, with a total rental surface area of almost 14,500 m². Excellent public transport links connecting directly to the underground (U-Bahn), bus and light railway, as well as a basement car park.

© Behles & Jochimsen

Hauptmarkt 25/27

Bauphase
Construction phase

ca. 9.800 m²

IHK Nürnberg
für Mittelfranken

ca. 35 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

IHK Haus der Wirtschaft

Neubau des „Haus der Wirtschaft" am Stammsitz der IHK am Hauptmarkt, wo 1560 die kaufmännische Selbstverwaltung in Nürnberg ihren Anfang nahm. Die Fassade ist der charakteristischen Altstadt-Architektur nachempfunden. Geschäfte und Gastronomie werden zu einer lebenswerten Altstadt beitragen.

Construction of new "Haus der Wirtschaft" at IHK headquarters at Hauptmarkt, where the commercial self-governance organisation first started operations in Nuremberg in 1560. The facade is reminiscent of the characteristic old town architecture. Shops and restaurants will help create a vibrant old town atmosphere.

© gmp Architekten / Björn Rolle

Frauentorgraben 49

Bauphase
Construction phase

ca. 12.700 m²

AOK Mittelfranken

AOK Direktion Mittelfranken

Neubau eines sechsgeschossigen Büro- und Konferenzzentrums in zentraler Innenstadtlage mit Kundenberatungsplätzen, Gesundheitszentrum und einer zweigeschossigen Tiefgarage. Die Raumaufteilung kann flexibel den wechselnden Bedürfnissen angepasst werden.

Construction of a new office and conference centre over six floors in a city centre location, with customer service desks, a health centre and a two-storey basement car park. The space can be customised and split up flexibly to accommodate changing requirements.

Einzelhandel

Retail

Nürnberg verfügt über die älteste und größte zusammenhängende Fußgängerzone Europas und die Nachfrage nach sehr guten Einzelhandelsflächen ist hoch. Hohe Frequenzen, ein hoher Filialisierungsgrad und oft noch langfristige Neuvermietungen unterstreichen die Einzelhandelsstärke der Innenstadt. Die Mieten zeigen sich – auch wegen des geringen verfügbaren Angebots – seit Jahren stabil oder leicht steigend. Allerdings gehen die steigenden Umsatzmargen im Online-Handel zulasten des stationären Handels. Damit sind große Herausforderungen an die lokale Handelslandschaft verbunden. Auch der teilweise nicht mehr zeitgemäße Gebäudebestand muss weiterentwickelt werden.

Nuremberg is home to Europe's oldest and largest continuous pedestrianised area, and demand for very good retail spaces is high. High footfall, a high brand-name presence and what are often long-term new rental agreements underscore the strength of the city centre's retail segment. Rents have maintained their levels or increased slightly, due in part to the low availability of alternatives. However, the rising sales margins available to online retailers have affected bricks and mortar stores. This entails some major challenges for the local retail landscape. In addition, some existing buildings are no longer fit for purpose and require redevelopment.

Mieten Einzelhandel
Retail rents

Einzelhandel *Retail*	< 120 m²	120 – 250 m²
1A-Lage *Prime location* Karolinenstraße, Breite Gasse, Königstraße Nord	130 – 150 €/m²	80 – 100 €/m²
1B-Lage Königstraße Süd, Kaiserstraße, Hauptmarkt	60 – 90 €/m²	40 – 60 €/m²
1C-Lage Vordere Sterngasse, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, Ludwigstraße, Trödelmarkt, Obstmarkt, Lorenzer Platz, Lorenzer Straße, Aufseßplatz	18 – 30 €/m²	12 – 20 €/m²
2A-Lage Friedrich-Ebert-Platz, Plärrer, Leipziger Platz, Stresemannplatz	10 – 12 €/m²	7 – 10 €/m²
Einkaufszentrum *Shopping Mall* Frankenzentrum, Mercado, Röthenbacher Einkaufszentrum	25 – 40 €/m²	15 – 20 €/m²

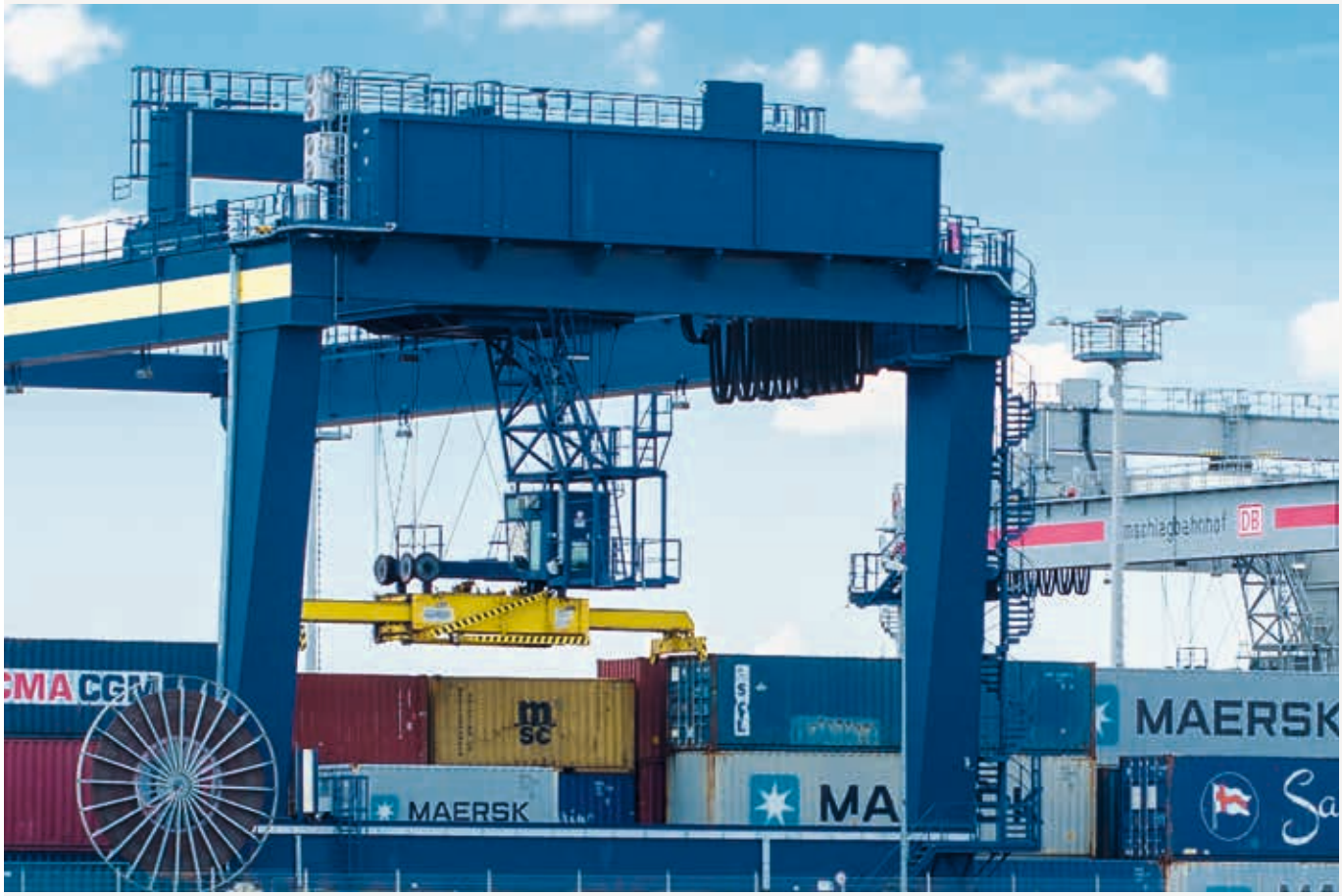
Datenquelle: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG

Industrie und Logistik

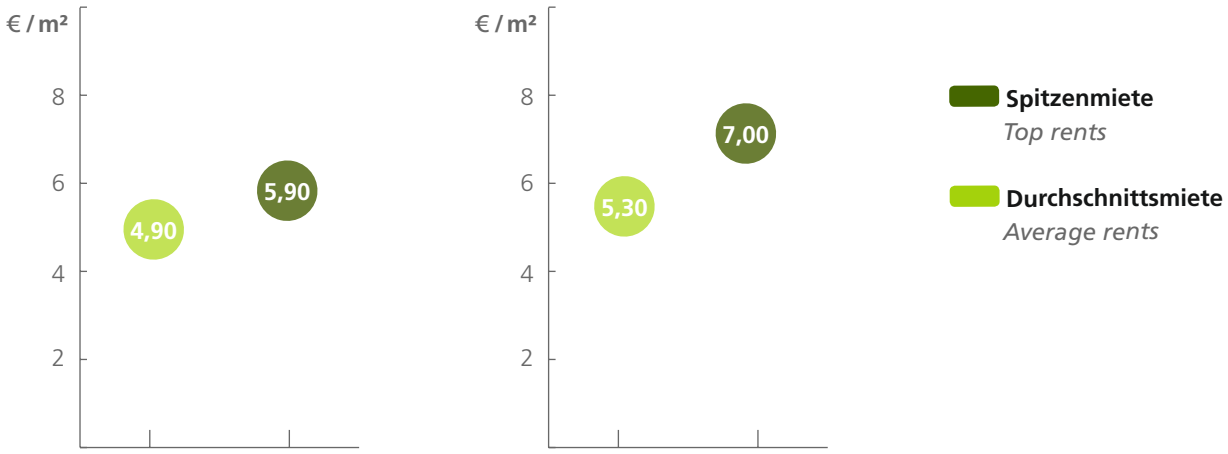
Industry and logistics

Nürnberg ist ein starker Standort für Produktion und Logistik, insbesondere im High-Tech-Bereich. Die verkehrsgünstige Lage und die ausgezeichneten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen zu einer hohen Nachfrage nach Produktions- und Logistikflächen, die jedoch auf ein insgesamt geringes Angebot an verfügbaren und geeigneten Flächen trifft. Bei den noch unbebauten Flächen für Produktion handelt es sich häufig um betriebsnotwendige Flächen, die von den Unternehmen für Erweiterungen vorgehalten werden. Daher fallen die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen im Industrie- und Logistikbereich unter allen Gewerbeimmobilien besonders hoch aus. Nachverdichtungsmaßnahmen und intelligente Konzepte zur Flächenoptimierung bieten gleichwohl immer wieder Möglichkeiten für Ansiedlungen und Erweiterungen im Stadtgebiet.

Nuremberg remains a strong manufacturing and warehousing location, especially in the high-tech sector. Good transport connections and excellent economic conditions ensure high demand for manufacturing and logistics spaces, although the supply of available and suitable premises is on the low side overall. Undeveloped land earmarked for manufacturing frequently comprises essential operating spaces that businesses are holding in reserve for expansion plans. As a result, average rental increases in the industrial and logistics segment are particularly high compared with commercial properties on the whole. Consolidation measures and smart concepts for optimising available spaces reopen new opportunities for businesses to move into and expand their presence in the city.



Mieten Industrie und Logistik
Industrial and logistics segment rents



Hallenflächen für Logistik
Warehouse space

Produktionsflächen
Manufacturing space

Bodenwerte Industrie und Logistik
Land values for industry and logistics

Sehr gute Standortqualität *Very high quality locations*	240 – 340 € / m²
Gute Standortqualität *Good quality locations*	170 – 230 € / m²
Mittlere Standortqualität *Medium quality locations*	150 – 190 € / m²

Datenquelle: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG

Objektbeispiele

Object examples

© Hagen GmbH - Planer und Architekten BDA

Vershofenstraße 10

Projektierungsphase
Project phase

ca. 17.600 m²

BEOS AG

ca. 14 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

West`N.

Entwicklung eines ehemaligen Druckerei-Areals an der Vershofenstraße zu einem modernen Gewerbestandort für den Mittelstand. Der Hallenbereich wird modernisiert und um zwei flexible Neubaukörper mit insgesamt rd. 12.000 m² Mietfläche erweitert, die sich für eine Multi-Tenant-Nutzung eignen.

Development of a former printworks in Vershofenstraße to create a modern commercial site for SMEs. The halls will be modernised and extended by two flexible new-build constructions offering a total of 12,000 m² intended for multiple occupancy.

© Nils A. Petersen

Fürther Straße 244 – 254,
Muggenhofer Straße 132/135

Revitalisierung
Revitalisation

ca. 80.000 m²

MIB AG

ca. 150 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Auf AEG – creating communities

Revitalisierung der ehemaligen AEG-Industrieanlage und Entwicklung zu einem lebendigen Quartier. Produktion, Büros, Bildung und Forschung sowie Kreativwirtschaft und Gastronomie ergänzen sich zu einer attraktiven Mischung und wirken wie eine kleine Stadt in der Stadt.

Reinvigoration of the former AEG industrial plant and development of a bustling district. Production, offices, education and research as well as a creative sector and restaurants and bars create an attractive mix that produces the feeling of a small town within the city.

© greenfield development GmbH

Beckenkopfstraße

Bestand (Neubau)
Existing (new build)

ca. 9.300 m²

greenfield development GmbH

ca. 12 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

greenfield Industriepark Nürnberg

Neubau von hochwertig ausgestatteten Produktionsflächen für Logistik, Fertigung und Montage im GVZ Hafen. Die Flächen sind ausgestattet mit hochwertiger Elektroinstallation mit Einzelansteuerung von Licht und Verbrauchern, zudem sind Teilbereiche in den Hallen klimatisiert.

Construction of new, high-quality production site for logistics, manufacturing and assembly in the freight village. The spaces are equipped with high-quality electrical systems with individually controlled lights and meters, as well as some air conditioned areas and sections.

© MAN

Vogelweiherstraße 33

Bestand (Neubau)
Existing (new build)

ca. 390.000 m²

MAN Truck & Bus AG

MAN Truck & Bus Nürnberg

Neubau eines Entwicklungs- und Produktionsgebäudes der MAN Truck & Bus Nürnberg. Mit der neuen Montagehalle werden Kapazität, Effizienz und Ergonomie ganz auf die neuen Motorengenerationen und -typen ausgerichtet. Der Bau ist Teil der Investitionen des Unternehmens in die Zukunftsfähigkeit des Werk-Standorts.

Construction of a new production and development centre for MAN Truck & Bus in Nuremberg. The new assembly hall combines capacity, efficiency and ergonomy for the new generations of engines and vehicle models. The construction is part of the company's investment in future proofing the production site.

Wohnen

Residential

Die Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg ist ungebrochen, und dies sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt. Trotz intensiver Bautätigkeit führte das anhaltende Bevölkerungswachstum dazu, dass die Nachfrage das Angebot weiterhin bei Weitem überstieg. Entsprechend waren auch 2018 erhebliche Preissteigerungen für Wohnungen zu beobachten, wenngleich sich der Anstieg gegenüber dem Vorjahr etwas verlangsamt hat. Das zurückbleibende Angebot war auch ausschlaggebend dafür, dass das Investitionsvolumen im Bereich Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um rund 20 % zurückging. Dennoch scheint der Markt hier nicht „leergefegt" – immerhin wurden etwa 186 Millionen Euro umgesetzt, was die Volumina aus 2014 und 2015 um rund 40 % übertrifft und sich auf dem Niveau von 2016 bewegt.

Demand for residential properties in Nuremberg continues unabated, among both buyers and tenants. Despite a surge in construction activity, the enduring population growth has caused demand to far exceed supply. For example, in 2018 there were significant price rises for apartments although the increase did lose some momentum on the previous year. The modest supply situation was also a key factor in the year-on-year drop of some 20 % in investment volumes in residential properties. However, the market does not seem to have collapsed entirely; after all around 186 million euro changed hands in this segment, exceeding the 2014 and 2015 volumes by some 40 % and approaching the level achieved in 2016.

Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand (kein Neubau)

Purchase prices for existing residential properties (no new build)

Lage *Location*	Sehr gut *Very good*	Gut *Good*	Mittel bis einfach *Moderate to simple*
Freistehende Häuser *Detached houses*	620.000 – 1.200.000 €	490.000 – 640.000 €	390.000 – 550.000 €
Doppelhaushälften und Reihenhäuser *Semi-detached and terraced properties*	360.000 – 570.000 €	330.000 – 480.000 €	230.000 – 440.000 €

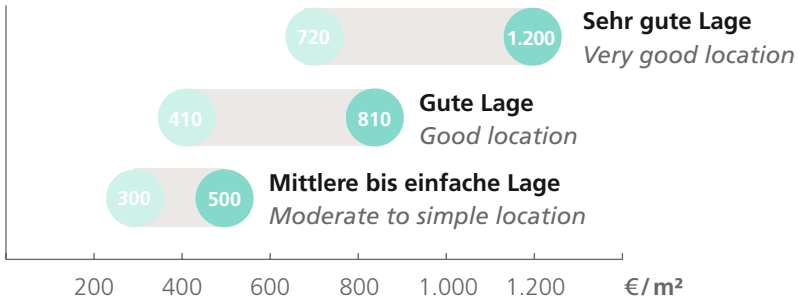
Wohnungsmieten

Apartment rents

Mieten 2018 *Rents 2018* (Neuvermietung Kaltmiete) *(New rentals, unserviced apartments)*	Einfache Lage *Simple location*	Gute Lage *Good location*	Sehr gute Lage *Very good location*
Neubau *New build* (Erstbezug oder Kernsanierung in den letzten 10 Jahren) *(First tenant or core redevelopment within last 10 years)*	9,00 – 11,90 € / m²	11,50 – 13,70 € / m²	11,30 – 14,00 € / m²
Bestandsbau *Existing properties* (zwischen 11 und 50 Jahre) *(built between 11 and 50 years ago)*	8,50 – 11,10 € / m²	8,90 – 12,70 € / m²	10,90 – 12,80 € / m²
Altbau *Old buildings* (älter als 50 Jahre) *(built more than 50 years ago)*	7,60 – 11,10 € / m²	7,80 – 11,60 € / m²	10,00 – 12,40 € / m²

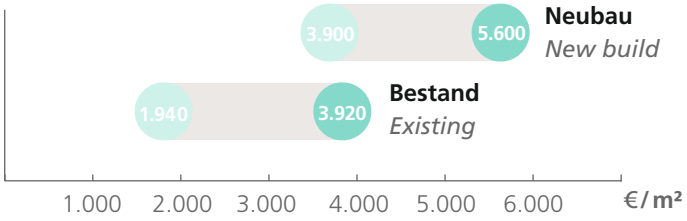
Bodenwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Land values for one- and two-family houses



Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Purchase prices for owner-occupied apartments



Datenquelle: Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG

Objektbeispiele

Object examples

© kister scheithauer gross architekten

Fürther Straße 205 – 215

Revitalisierung
Revitalisation

ca. 170.000 m²

GERCHGROUP AG

ca. 700 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

The Q

Mit „The Q" entsteht westlich der Altstadt ein neuer Typus von Mixed-Use Immobilie, die in einem geschichtsträchtigen Gebäude alle Bedürfnisse des urbanen Lebens unter einem Dach vereint. Das Konzept sieht schwerpunktmäßig die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe vor, ergänzt um soziale Einrichtungen, wie zum Beispiel eine Kita.

"The Q" is a new type of mixed-use property located to the west of the old town, in which a single historic building houses everything we need for city living under one roof. The concept focuses on the development of residential and commercial activity, complemented by social facilities such as a day nursery.

© Marc Wagener Photographie

Fuchsstraße 20

Revitalisierung
Revitalisation

ca. 6.300 m²

BPD Immobilienentwicklung GmbH

ca. 30 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Tramlofts

Entwicklung des denkmalgeschützten ehemaligen Nürnberger Straßenbahndepots zu 78 exklusiven Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausprägung. Das Verwaltungsgebäude im Jugendstil mit seinem markanten Uhrenturm zählt zu den wenigen gut erhaltenen Denkmälern der frühen Industriearchitektur.

Redevelopment of a listed building, the former Nuremberg tram depot, to create 78 exclusive residential units in a range of sizes and types. The art-deco administrative building with its striking clock-tower is one of the few well preserved monuments featuring early industrial architecture.

© Santiago Asset GmbH/Phocus, Brand Contact GmbH

Bartholomäusstraße 26 /
Leitzstraße 2 – 6

Bauphase
Construction phase

ca. 11.200 m²

Santiago Asset GmbH

ca. 70 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Waterside Nürnberg

Errichtung eines innerstädtischen Wohn-Carrées mit 101 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in direkter Nähe zum Wöhrder See. Teilweise umgebaute Bestandsgebäude werden durch einen Neubau mit doppelstöckiger Tiefgarage ergänzt.

Creation of a city-centre lakeside living quarter with 101 apartments and commercial units located right on the Wöhrder See. Existing buildings have been partly remodelled and extended with a new two-storey basement car park.

© Sontowski & Partner Group

Ostendstraße /
Dr.-Gustav-Heinemann-Straße

Bauphase
Construction phase

ca. 19.500 m²

Instone Bayern Nord

ca. 120 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Seetor City Campus

Entwicklung eines urbanen Quartiers im östlichen Stadtbereich. Durch die vorgelagerte Gewerbebebauung entsteht im Inneren ein attraktives Wohnquartier mit 300 Wohnungen, umgeben von rund 7.400 m² parkähnlicher Grünfläche. Identitätsstiftendes Landmark ist der 60 Meter hohe Wohnturm, der Ausblicke über Nürnberg und die Umgebung bieten wird.

Development of an urban district in the eastern part of the city. An outer commercial development leads to an attractive residential district of 300 apartments encircled by some 7,400 m² of green spaces. A 60-meter tall apartment block views over Nuremberg and the surrounding area gives the district a sense of identity.

Objektbeispiele

Object examples

© KIB Gruppe

Langseestraße

Bauphase
Construction phase

ca. 7.500 m²

KIB Gruppe

ca. 25 Mio. €
Investitionsvolumen
Investment

Quartier Langseestraße

Entwicklung eines Quartiers mit hoher Architektur- und Freiraumqualität. Es entstehen 100 Wohneinheiten für Eigentumswohnungen, Service-Wohnen für Senioren und gefördertes Wohnen sowie Gewerbeflächen. Das Quartier bietet generationenübergreifendes Wohnen in Mögeldorf mit bester Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu Natur und Freizeitangeboten.

Development of a district with high-quality architecture and open spaces. 100 owner-occupier apartments, serviced apartments for senior citizens and social housing as well as two commercial areas are being built. The district offers intergenerational residential living in Mögeldorf with the best infrastructure and direct proximity to nature and leisure activities.

© PROJECT Immobilien

Fürther Straße 188

Bauphase
Construction phase

ca. 12.700 m²

PROJECT Immobilien

F.188 – Urban Living

Neubau eines urbanen Wohnquartiers mit Mikro-Appartements, Geschosswohnungen, Lofts, Atelierwohnungen, Townhäusern und geschützten Innenhöfen. In energieeffizienter KfW-55-Bauweise entstehen insgesamt 191 hochwertige Wohneinheiten und zwei moderne Gewerbeeinheiten.

Construction of a new urban residential area with studio apartments, maisonettes, loft apartments, ateliers, townhouses and secluded inner courtyards. Using the energy-efficient KfW-55 construction method, a total of 191 high-quality residential units and two state-of-the-art commercial units are being built.

Notizen

Notes

Notizen

Notes

Ihre Ansprechpartner

Your contacts

Ihre Ansprechpartner für weitere Informationen zum Nürnberger Immobilienmarkt sowie Dienstleistungen für die Immobilienbranche:
Your contacts for further information on the Nuremberg property market and services for the real estate business:

Wirtschaftsförderung Nürnberg

City of Nuremberg, Office for Economic Development

Dr. Silvia Kuttruff	Leiterin *Head*
Dr. Susanne Hoffmann	Gewerbeflächen und Immobilien *Commercial areas and real estate*
Christian Korinth	Investorenbetreuung *Investor service*
Bernd Schostok	Wirtschaftsdaten *Economic data*

Theresienstraße 9, 90403 Nürnberg
Telefon *Phone* +49 (0)9 11 / 2 31-29 98
Telefax *Fax* +49 (0)9 11 / 2 31-27 62
wirtschaft@stadt.nuernberg.de

Impressum

Imprint

Marktbericht Immobilien 2019
Market Report Real Estate 2019

Herausgabe *Published by* Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat
Daten *Data* Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG, Nürnberg
Gestaltung *Design* Agentur triebwerk GmbH, Nürnberg
Druck *Print* City Druck Tischner & Hoppe GmbH, Nürnberg
Fotos *Photos* Titelbild *Cover* Seetor City Campus © Sontowski & Partner Group, Porträt Dr. Michael Fraas © Stadt Nürnberg, Assetklasse Büro © Axel Eisele, Assetklasse Einzelhandel © Christine Dierenbach / Stadt Nürnberg, Assetklasse Industrie und Logistik © Christine Dierenbach / Stadt Nürnberg, Assetklasse Wohnen © SeanPavonePhoto

Auflage *Edition* 4.000
Stand *As of* September 2019

Haftungsausschluss
Disclaimer of liability

Das Wirtschaftsreferat übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzenden dieses Berichts sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Wirtschaftsreferates der Stadt Nürnberg © 2019. Alle Rechte vorbehalten.

The Department for Economic Affairs assume no guarantee or liability of any kind for the information provided and make no claim to its completeness or accuracy. Users of this report must verify the correctness of the information on their own. Therefore, the information is provided without any liability or guarantee. This report is copyrighted by the Department for Economic Affairs © 2019. All rights reserved.

Marktforschung und Analyse durch
Market research and analysis by

KÜSPERT & KÜSPERT
IMMOBILIEN

Berichtsvorlage
LA/063/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Bericht
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.01.2018

Sachverständiger:
Frank Thyroff, Geschäftsführer wbg Nürnberg GmbH

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 22.01.2018
Sachverhaltsdarstellung

Bericht:

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Immobilienpreise wird diskutiert, wie Städte und Gemeinden diesem Trernd mit flächenpolitischen Maßnahmen entgegentreten können. Das Erbbaurecht, das es in Deutschland seit 100 Jahren gibt, stellt ein Instrument kommunaler Flächenpolitik dar. Es hat spezische Vor- und Nachteile - je nachdem, ob die Position des Erbbraurechtsnehmers und des Erbbaurechtsgebers eingenommen wird oder Gewerbe- bzw. Wohnflächen betroffen sind. In der Vorlage wird das Erbbaurecht erläutert und als flächenpolitisches Instrument dargestellt. Die von der Stadt Nürnberg verwalteten Erbbaurechte werden quantifiziert, geeigente Nutzergruppen im Bereich Wohnen und Gewerbe identifiziert. Geeignete Projekttypen für eine verstärkte Erbbaurechtsvergabe werden vorgestellt.

An der Sitzung der Geschäftsführer der wbg, Herr Frank Thyroff, als Sachverständiger zu den wohnungspolitischen Aspekten des Erbbaurechts teilnehmen.

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 DIP 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:

Es ist keine Diversity-Relevanz zu erkennen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Ö 2

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

RWA

OBERBÜRGERMEISTER
23. JAN. 2018
A ..... Nr. .....
VII | 1 Zur Kenntnisnahme | 3 Zur Stellungnahme | 4 Antwort vor Absendung vorlegen | 2 X z.w.V. | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

per Taxi

22.01.2018
König / Pirner

Kopie: Ref. VI, Ref. I/II

Erbpacht als Instrument der Flächenentwicklung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Grund und Boden sind Grundvoraussetzungen jeglichen kommunalen Handelns. Gestaltet die Stadt Baugebiete, Gewerbegebiete, Grünflächen sowie Infrastruktur und Daseinsvorsorge, so hat die stets einen bodenrelevanten Bezug. Am besten kann die Stadt ihre Ziele auf eigenem Grund und Boden realisieren, zumindest hat sie dort die stärksten Einflussmöglichkeiten, wo sie selbst Eigentümerin ist. In einer wachsenden, attraktiven Stadt, in der immer mehr Menschen wohnen, wird die Nachfrage nach Boden für Wohnen, Gewerbe, Grün, Ausgleichsflächen, Infrastruktur- und Infrastruktur größer. Boden ist jedoch, wie es das Bundesverfassungsgericht ausgedrückt hat, unvermehrbar wie unentbehrlich.

Daher müssen neue Ideen für die Akquise und die Veräußerung von Grund und Boden durch die Stadt geprüft werden. Das Wirtschaftsreferat hat bereits mit einer langfristigen, strategischen Bodenbevorratung begonnen, ebenso mit sog. Konzeptauswahlverfahren bei der Veräußerung größerer städtischer Flächen. Ein weiteres wichtiges Element kann die Veräußerung städtischer Flächen vermehrt in Form der Erbpacht anstelle des Verkaufs sein.

Beim Verkauf erzielt zwar die Stadt einen Kaufpreis, aber sie verliert auf Dauer die Dispositionsbefugnis über die verkauften Flächen. Bei der Erbpacht hingegen fällt die Fläche nach Ablauf der Erbpachtdauer, spätestens nach 99 Jahren, an die Stadt zurück. Die Stadt erhält langfristig die Dispositionsbefugnis über die entsprechenden Flächen wieder zurück und kann sie für die dann dringlich gebotenen Zwecke wieder verwenden.

Selbstverständlich muss das Instrument der Erbpacht sorgfältig überlegt werden, gerade in einer Niedrigzinsphase, in der die Darlehenszinsens oft unter dem Erbpachtzins liegen. Ebenso muss bedacht werden, dass gewerbliche Investoren möglicherweise jenseits der Stadtgrenze in anderen Kommunen investieren, in denen sie die Möglichkeit zum Eigentumserwerb haben.

Ein positives Beispiel ist aber das Güterverkehrszentrum Bayernhafen Nürnberg, in dem Grundstücke ausschließlich in Form der Erbpacht an Investoren überlassen werden. In der Landeshauptstadt München wird derzeit diskutiert, städtische Grundstücke grundsätzlich nur noch in Erbpacht zu veräußern.

40

Diese Fragen müssen diskutiert werden. Es bedarf hier einer langfristigen, generationenübergreifenden und martktzyklen-übergreifenden Denkweise.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Berichterstattung im Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit folgenden

Antrag:

Die Verwaltung stellt das Für und Wider der Veräußerung städtischer Grundstücke in Form der Erbpacht dar und schlägt Optionen für eine grundsätzliche Vorgehensweise für die Zukunft vor.

Mit freundlichen Grüßen

Markus König
Fraktionsvorsitzender

Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung

Allgemeine Einordnung

Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise – vor allem in Deutschlands Metropolen – werden derzeit in den Kommunen verschiedene Maßnahmen ergriffen bzw. diskutiert, um im Rahmen einer vorausschauenden Flächenpolitik diesem Trend entgegenzuwirken. Bezahlbarer Miet-, (Eigen-)Wohn- und Gewerberaum bilden wichtige Eckpfeiler der Daseinsvorsorge. Eigenwohnraum bezahlbarer zu gestalten, dient der Erhöhung der Eigentumsquote, die in Deutschland im europäischen Vergleich unterdurchschnittlich ist.

Auch das Erbbaurecht ist ein Element kommunaler Flächenpolitik, neben z.B. Kauf oder Verkauf bebauter oder unbebauter Immobilien, Bodenbevorratung, Baulandmodellen, Bodenwertermittlungen, Ausübung von Vorkaufsrechten, Umlegungen oder auch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.

Typische Erbbaurechtsgeber sind Kommunen, Kirchen, Stiftungen oder auch der Staat (z.B. der Freistaat Bayern beim Güterverkehrszentrum Hafen Nürnberg).

Das Erbbaurecht feiert in Deutschland im Jahr 2019 sein 100-jähriges Bestehen. Die Erbbaurechtsverordnung (heute: Erbbaurechtgesetz) trat am 15.01.1919 in Kraft.
Der Gesetzgeber verfolgte damals das Ziel, einkommensschwächeren Haushalten Wohneigentum zu ermöglichen. Die Idee des Erbbaurechts ging also davon aus, Wohnungsnot und Bodenspekulation zu verhindern. Diese Ziele konnte das Erbbaurecht auch nach dem Zweiten Weltkrieg und der Wiedervereinigung verwirklichen.

Angesichts zunehmender Flächenknappheit in wachsenden Städten liegt der Fokus kommunaler Liegenschaftspolitik mehr und mehr auf der Bestandshaltung, um dauerhaft städtische Handlungsmöglichkeiten sicherzustellen. Dies gilt auch für die Stadt Nürnberg.

Derzeit wird in zahlreichen Publikationen, Veranstaltungen und Resolutionen ein verstärkter Einsatz des Erbbaurechts empfohlen.

Aktuelle Einschätzungen und Studienergebnisse zum Erbbaurecht in deutschen Metropolen

Nach einer Schätzung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes sind derzeit etwa 5% der Grundstücke in Deutschland im Erbbaurecht vergeben. Daher spricht der Deutsche Erbbaurechtsverband von einer „Nischenrolle“ des Erbbaurechts.

Erbbaurechtsgeber sind zumeist Kommunen, Kirchen und Stiftungen. Erbbaurechte werden bis heute überwiegend für den Wohnungsbau eingesetzt. Nur knapp 18% aller Erbbaurechte in Deutschland werden für Gewerbeimmobilien vergeben.

Da Immobilienkredite in der anhaltenden Niedrigzinsphase günstig sind, ist die Nachfrage nach Erbbaugrundstücken in Deutschland sehr gering.

Dies gilt auch für Immobilieninvestoren, wie die Studie „Erbbaurechte in deutschen Metropolen“ von JLL – Jones Lang Lasalle aus dem März 2019 zeigt: In Deutschland wurden im Jahr 2018 insgesamt 79 Mrd. Euro in Gewerbeobjekte und Wohnportfolios investiert. Rund 38 Mrd. Euro davon wurden in den Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt

(Main), Hamburg, Köln, München und Stuttgart in gewerbliche Nutzungen investiert. JLL hat 2.400 gewerbliche Nutzungen als Transaktionen in diesen sieben Städten im Zeitraum von 2016 bis 2018 analysiert und 47 dieser Transaktionen wurden identifiziert, bei denen es sich um Erbbaurechte handelte.

Rechtliche Einordnung: Erbbaurecht als „Eigentum auf Zeit“

Erbbaurecht ist das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu haben bzw. zu errichten. Wesenszug des Erbbaurechts ist es, dass das Eigentum an dem Grundstück vom Eigentum am Gebäude getrennt ist.

Der Eigentümer eines Grundstücks (sog. Erbbaurechtsgeber) räumt dem sog. Erbbaurechtsnehmer bzw. Erbbauberechtigten die Nutzung seines Grundstücks zur Bebauung ein. Dies erfolgt durch Erbbaurechtsvertrag und wird im Grundbuch eingetragen. Der Erbbaurechtsnehmer wird dann alleiniger Eigentümer der im Rahmen des Erbbaurechts errichteten Gebäude und zwar für die Laufzeit des Erbbaurechts. Im Hinblick auf eine Förderung oder eine Fremdfinanzierung durch eine Bank sollte die Laufzeit mindestens 30 Jahre betragen. Auch wenn die Meinung weit verbreitet ist, dass die Laufzeit eines Erbbaurechts maximal bis zu 99 Jahre betragen kann, sind vom Gesetz her nach oben keine Grenzen gesetzt.

Bei einem Erbbaurecht sind der Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) und der Eigentümer des Gebäudes (Erbbaurechtsnehmer) nicht identisch (Ausnahme: Eigentümererbbaurecht):

- Das Eigentum am Grundstück verbleibt beim Grundstückseigentümer (eingetragen im Grundstücksgrundbuch). Dessen Grundstück ist nun mit dem Erbbaurecht belastet. Das Erbbaurecht kann zeitlich vor oder auch nach Bebauung bestellt werden. Erfolgt die Bestellung des Erbbaurechts an einem bereits bebauten Grundstück, so wird im Erbbaurechtsvertrag geregelt, zu welchen Konditionen der Erbbaurechtsnehmer dann Eigentümer der aufstehenden Gebäude wird.

- Das auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrages (eingetragen im neu eröffneten Erbbaugrundbuch) errichtete Gebäude steht im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers und zwar für die Laufzeit des Erbbaurechts. Daher wird das Erbbaurecht auch „Eigentum auf Zeit“ genannt.

Der Erbbaurechtsgeber erhält vom Erbbaurechtsnehmer für die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks ein Entgelt, den sog. (Erbbau-)Zins.

Das Erbbaurecht endet entweder durch Zeitablauf des Erbbaurechts oder durch vertraglich geregelte Rückübertragung, sogenannter Heimfall (z.B. Insolvenz des Erbbaurechtsnehmers, Nicht-Zahlung des Erbbauzinses, sonstige Verstöße gegen den Vertrag). Während die Beendigung durch Zeitablauf automatisch erfolgt, bedarf die Rückübertragung der notariell beurkundeten Form (§ 925 BGB).

I.d.R. wird nach Beendigung des Erbbaurechts das Erbbaugrundbuch geschlossen. Hierdurch entsteht wieder einheitliches Eigentum an Grundstück und Gebäude. Das Gebäude ist somit wieder wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Bei Beendigung des Erbbaurechts hat der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) dem Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Nur in Ausnahmefällen kann durch vertragliche Vereinbarung die Verpflichtung zur Zahlung einer

Gebäudeentschädigung abbedungen werden. Die Höhe der Entschädigung orientiert sich in der Regel anteilig am Verkehrswert des Bauwerks, der zumeist von einem Gutachter festgestellt werden muss. Der Entschädigungsbetrag beträgt bei Erbbaurechten, die der sozialen Wohnraumförderung dienen (§ 27 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG), mindestens zwei Drittel des Verkehrswerts des Bauwerks. Im Übrigen können abweichende Entschädigungsbeträge vereinbart werden.

Übersicht der Vor- und Nachteile des Erbbaurechts

Betrachtung aus Sicht des Erbbaurechts**gebers** Stadt

a) Vorteile

- Zurverfügungstellung von Flächen zur Bebauung, ohne aber die Flächen dauerhaft aus der Hand zu geben.
- Erhalt der städtischen Flächen im Eigentum der Stadt.
- Langfristiger Erhalt der Dispositionsmöglichkeit über das Grundstück, d.h. Wiedererlangung des Besitzes nach Beendigung des Erbbaurechts - damit Möglichkeit zur Realisierung langfristiger, strategischer Ziele der Stadt.
- Langfristiger Einfluss der Stadt auf die bauliche Entwicklung und die städtebauliche Sicherung wohnungs-, wirtschafts- und sozialpolitischen Ziele bleibt erhalten.
- Eindämmung von Bodenspekulation und damit mögliche dämpfende Wirkung auf die Entwicklung der Immobilienpreise.
- Bindungen zur Grundstücksnutzung können im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben und Verstöße hiergegen als Beendigungsgrund vereinbart werden: bei Erbbaurechten im Wohnungsbau z.B. soziale Bindungen über die Fristen des geförderten Wohnungsbaus (25 oder 40 Jahre) hinaus, Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen etc; bei Erbbaurechten für Gewerbeimmobilien: z.B. Festschreibung konkreter Nutzungsart wie produzierendes Gewerbe. Hinweis: Derartige Bindungen können auch in Grundstückskaufverträgen vereinbart und sanktioniert werden (z.B. Vertragsstrafen, Rückübertragungsanspruch). Dies ist gängige Praxis in Nürnberg, z.B. grundsätzlich Bebauungsverpflichtung, soziale Bindungen (Sonderprogramm Wohnen: u.a. Tafelhof-Areal), Sortimentsfestschreibungen im Einzelhandel. Allerdings ist es anspruchsvoll, solche Bindungen über einen längeren Zeitraum und bei einem Weiterverkauf durchzusetzen. Denn der Eigentümer hat eine stärkere Rechtsposition als der Erbbaurechtsnehmer. Hingegen ist das Erbbaurecht von vornherein auf begrenzte Zeit angelegt, d.h. spätestens am Ende der Laufzeit erhält der Erbpachtgeber das Gebäude und den Besitz am Grundstück zurück.
- Dauerhafte, regelmäßige, einigermaßen kalkulierbare Erbbauzinserträge, die wertgesichert werden können - im Gegensatz zum Verkauf, bei dem es nur eine einmalige Einnahme gibt.
- Etwaige Bodenwertsteigerung bleibt bei der Stadt.
- Koppelung des Erbbauzinses an die Mietpreisentwicklung möglich - damit indirekte Steuerung der Mietpreisgestaltung.

b) Nachteile

- Erbbaugrundstücke gehen dem lokalen, verkaufsorientierten Immobilienmarkt verloren, wobei der Markt möglicherweise mit Preissteigerungen durch Flächenverknappung reagieren könnte.
- Einschränkung der Dispositionsmöglichkeit während der jeweiligen Laufzeit des Erbbaurechts.
- Verwaltungsaufwand bei Bestellung, Anpassung und Beendigung von Erbbaurechten, besonders im Insolvenzfall des Erbbaurechtsnehmers, sowie im Falle von Belastungen, die der Erbbaurechtsnehmer vornehmen möchte (z.B. Eintragung von

Grundschulden, Wohnrechten u.a.) bzw. im Falle eines etwaigen Verkaufs des Gebäudes, aber auch im Rahmen der Zustimmung zu baulichen Veränderungen.
- (Mit-)Haftung für die vom Erbbaurechtsnehmer durch Grundschuld gesicherten Darlehensverbindlichkeiten.
- Komplizierte Sanktionierungsinstrumente bei Vertragsverstößen durch Erbbaurechtsnehmer (z.B. Erbbauzinsrückstände, Nutzungsabweichungen).
- Konfliktpotential bei Vertragsende wegen Höhe der Entschädigung des Gebäudes, das an den Erbbaurechtsgeber fällt.
- Abgesehen vom Recht des Erbbaurechtsgebers auf Ausübung des Heimfalls wegen Vertragsverstößen oder Pflichtverletzungen durch den Erbbaurechtsnehmer gibt es kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht, d.h. der Erbbaurechtsvertrag kann dann nur einvernehmlich aufgehoben werden.

Betrachtung aus der Sicht des Erbbaurechts**nehmers** bzw. Erbbauberechtigten

a) Vorteile
- Reduzierung des liquiden Finanzbedarfs, weil neben der Finanzierung für das Bauwerk kein Grundstückskaufpreis finanziert werden muss.
- Erbbaurecht ist eigentums- bzw. grundstücksgleiches Recht - es ist belastbar (z.B. mit Hypothek oder Grundschuld), veräußerbar und vererbbar.
- Kaufoption für den Erbbaurechtsnehmer für das Grundstück kann vereinbart werden.
- Höhe des Erbbauzinses ist je nach vertraglicher Ausgestaltung kalkulierbar (abhängig von der vereinbarten Indexierung, deren Entwicklung wiederum im Voraus nicht absehbar ist – dagegen ist beim Grundstückskauf die Höhe des Darlehenszinses nach Ablauf einer etwaigen Zinsbindung ungewiss).

b) Nachteile
- Als Kreditsicherheit dient nicht das Grundstück, sondern nur das Erbbaurecht bzw. das Gebäude. Zudem geringere Beleihung des Erbbaurechts als bei Volleigentum am Grundstück; zudem ist die den Erbbauzins sichernde Erbbauzinsreallast erstrangig im Grundbuch eingetragen und reduziert damit die weitere Beleihbarkeit.
- Je nach Vertragsgestaltung: Vorkaufsrechte, aber auch Nutzungseinschränkungen und Zustimmungsvorbehalte bei Baumaßnahmen, Belastungen, Veräußerungen und (Unter-)Vermietung; Anpassung des Erbbauzinses nach Baumaßnahmen,
- Kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht zu Gunsten des Erbbauberechtigten, d.h. der Erbbauberechtigte kann lediglich versuchen, den Erbbaurechtsvertrag einvernehmlich aufzuheben.
- Erbbauzinsen als Entgelt für die Nutzung des Grundstücks werden bis zum Vertragsablauf bezahlt; dies ist meist länger als Finanzierungszeitraum im Falle eines kreditfinanzierten Erwerbs.

Zahlen, Daten und Fakten zu Erbbaurechten in Nürnberg

In Nürnberg wurden und werden Erbbaurechte vergeben und grundsätzlich als Alternative zum Verkauf von Grundstücken genutzt.

Im Jahr 2019 werden beim Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg 230 Erbbaurechte im Bestand verwaltet, die Zahl hat sich in der in der letzten Dekade nicht wesentlich verändert:

- Wohnen: 108
- Gewerbe: 36
- Sport und Vereine: 35

- soziale Einrichtungen: 35
- sonstige Erbbaurechte: 16

Die vom Stadtrat beschlossenen Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) regeln in Ziff. 3.1.1. zum Erbbauzins: Er ist so festzusetzen, dass eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht wird, d.h. in der Regel 6 % und für soziale Zwecke in der Regel 3 % des Bodenwerts. Ferner gibt es vom Stadtrat getroffene Sonderregelungen, z.B. für Sportflächen 0,07 €/m² pro Jahr. In den Erbbaurechtsverträgen ist schuldrechtlich eine Überprüfung der Höhe des Erbbauzinses zum Zwecke der Anpassung im mindestens 5-jährigen Turnus zu vereinbaren.

Eine Übersicht zu Erlösen aus Erbbauzinsen und Flächenverkäufen der letzten Dekade in Nürnberg zeigt:

Jahr	Erbbauzinsen (€)	Flächenverkäufe (€)
2009	2.912.577	3.410.000
2010	3.015.319	15.550.000
2011	3.015.319	10.790.000
2012	3.004.427	9.410.000
2013	3.380.635	7.570.000
2014	3.031.447	5.260.000
2015	3.031.447	12.550.000
2016	3.262.820	16.830.000
2017	3.464.079	27.530.000[1]
2018	3.428.982	11.790.000

Erbbaurechte werden in Nürnberg grundsätzlich als Alternative zum Verkauf angeboten (u.a. auch bei den Grundstücken des Sonderprogramms Wohnen). Das Interesse ist schwindend gering. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus ist der kreditfinanzierte Grundstückserwerb vorteilhafter als das Erbbaurecht.

Dies zeigen zwei Beispiele aus jüngerer Zeit:

- Im Jahr 2013 wünschte eine Wohnungsgenossenschaft, die als Erbbaurechtsnehmerin eine Wohnanlage auf einem städtischen Grundstück errichtet hatte, nach Ablauf des Erbbauvertrags ausdrücklich keine Verlängerung des Vertrags, sondern den Eigentumserwerb. Bei einer Vertragsverlängerung des Erbbaurechts wäre eine Neubewertung des Grundstücks erforderlich geworden, die angesichts eines erheblich gestiegenen Grundstückswerts zu einem wesentlich höheren Erbbauzins geführt hätte.

- Im Jahr 2018 wünschte eine Berufsbildungseinrichtung, die als Erbbaurechtsnehmerin ihre Gebäude auf einem städtischen Grundstück errichtet hatte, die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts und den Kauf des Grundstücks. Der Erbbauzins war hier bereits höher als der Kreditzins.

In beiden Fällen schlug die Verwaltung nach intensiver Beratung - auch in der Stadtspitze - und unter Abwägung der liegenschaftspolitischen Dimension dem RWA den Verkauf der Grundstücke vor, der RWA stimmte zu. Ausschlaggebend war, dass die Erbbaurechtsnehmer in beiden konkreten Fällen gemeinwohlorientierte Institutionen waren.

[1] Sondereffekt durch Sonderprogramm Wohnen (insbesondere Übertragung an wbg)

Inzwischen haben weitere Wohnungsgenossenschaften mit städtischen Erbbaugrundstücken den Wunsch nach Eigentumserwerb bei Ablauf der Erbbauverträge geäußert.

Neue Erbbaurechte wurden in den letzten Jahren nur noch für Sportflächen, für soziale Einrichtungen (insbesondere Kita) und Gewerbe bestellt.

Einsatz des Erbbaurechts in anderen deutschen Städten

Aus dem Kreis der Mitglieder des Deutschen Städtetages konnten Informationen zum Diskussionsstand gesammelt werden - dargestellt wird nachfolgend eine Auswahl:

- Wolfsburg: Städtische Grundstücke wurden seit Ende des II. Weltkriegs nahezu ausschließlich im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt (damalige Vorgabe der britischen Militärregierung, da Flächenbedarf für das Volkswagen-Werk noch nicht absehbar war). Derzeit ca. 8.800 Erbverträge, davon 8.100 für Wohnungsbau. Seit Ende der 1990er Jahre allerdings kaum mehr Erbbaurechte mangels Nachfrage – aufgrund des niedrigen Hypothekenzinses ist Eigentumserwerb die attraktivere Alternative. Heute in der Regel Verkauf von Grundstücken. Vgl. FAZ Nr. 279 vom 30.11.2018, S. 11.

- Karlsruhe:
  Vorschlag der Verwaltung: verstärkter Einsatz des Erbbaurechts, um im Sinne langfristiger Vermögenssicherung einen Fokus zu setzen, wobei nicht generell, sondern im Einzelfall entschieden wird.

- München:
  Seit März 2017 gibt es einen Grundsatzbeschluss zum Portfoliomanagement: Grundsätzlich kein Verkauf zu fiskalischen Zwecken, wobei „grundsätzlich“ bedeutet „nicht ausschließlich“. Im April 2019 Grundsatzbeschluss (mit Ausnahmen) für gewerbliche Grundstücke und Fixierung von Vorkaufsrechten im Verkaufsfall.

- Hamburg: Verstärkter Einsatz des Erbbaurechts angestrebt; Erbbauzinssatz bei Wohnungsbau auf 2,1 % des Bodenwerts gesenkt.

- Frankfurt a.M.: Verstärkter Einsatz des Erbbaurechts angestrebt; Stadt hat die Grundstücke des sog. Dom-Römer-Quartiers (Frankfurts „Neue Mitte“) vollständig im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt.

- Leipzig:
  Konzeptauswahlverfahren soll mit Erbbaurecht bei Wohnungsbaugrundstücken erfolgen, allerdings nicht ausschließlich.

- Münster:
  Vorschlag: Mehrfamilienhäuser grundsätzlich im Erbbaurecht ermöglichen.

- Freiburg:
  Beschluss im Jahr 2018: Grundsätzlich Einsatz des Erbbaurecht anstelle von Verkauf (Ausnahmen möglich, insbesondere bei Gewerbegrundstücken); Erbbaugrundstücke werden nicht mehr verkauft, auch nicht an die Erbbaurechtsnehmer.

- Mannheim:
  Verstärkter Einsatz von Erbbaurechten angestrebt. Es besteht ein Altbeschluss, dass jeder Erbbaurechtsnehmer das Grundstück kaufen kann.

- Köln:
  Vorschlag zum Einsatz von Erbbaurechten im Wohnungsbereich mit abgesenktem Erbbauzins.

- Düsseldorf:
  Die Bedeutung und Bereitschaft für Erbbaurecht hat zugenommen, aber es gibt keine generelle Beschlusslage, d.h. Entscheidung im Einzelfall.

- Berlin:
  Priorität soll auf Erbbaurecht gelegt werden.

Zusammenfassend: Generell wird das Erbbaurecht nicht als ausschließliches Mittel der Flächenpolitik gesehen. Vielmehr erfolgt eine Abwägung im Einzelfall, um die jeweils gesetzten Ziele zu erreichen.

Erbbaurechte im Wohnungsbau

Insbesondere sind in den Ballungsräumen wegen der hohen Nachfrage und des knappen Angebots an Immobilien die Grundstückspreise stark gestiegen, so dass es preisdämpfender Instrumente im Wohnungsbau bedarf. Das Erbbaurecht kann ein solches preisdämpfendes Instrument sein. Der Erbbaurechtsnehmer spart den Kaufpreis für das Grundstück. Allerdings zahlt der Erbbaurechtsnehmer als Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks den Erbbauzins bis zum Ende der Vertragslaufzeit. Beim kreditfinanzierten Grundstückskauf hingegen ist der Kredit bei entsprechend höherer monatlicher Belastung zumeist spätestens nach 30 Jahren abbezahlt.

Je nach Konditionen im Einzelfall kann der für die gesamte Vertragslaufzeit aufsummierte Erbbauzins höher sein als der Kaufpreis für ein Grundstück - ein Erbbaurecht kann folglich am Ende teurer sein als der Eigentumserwerb. Vorteil des Erbbaurechts gegenüber dem Grundstückskauf ist wiederum der geringere Liquiditätsbedarf. Denn beim Erbbaurecht bedarf es keines Eigenkapitals für den Grundstückserwerb und es entfällt bei der Kreditfinanzierung der auf das Grundstück entfallende Tilgungsanteil.

Bei privaten Immobilien zur Selbstnutzung (z.B. Eigentumswohnung, Einfamilienhaus) bedeutet eine Gegenüberstellung von Erbbaurecht und Grundstückseigentum:

- Erbbaurecht ist vorteilhaft für Haushalte mit geringer Liquidität und geringem Eigenkapital. Dadurch kann auch einkommensschwächeren Haushalten der Weg zur eigenen Immobilie ermöglicht werden.

- Grundstückseigentum ist vorteilhaft für Haushalte mit höherer Liquidität und höherem Eigenkapital.

Investoren sind extrem zurückhaltend gegenüber Erbbaurechten. Grund ist das anhaltend niedrige Zinsniveau, das einen kreditfinanzierten Eigentumserwerb attraktiver macht. Was den Einsatz von Eigenkapital betrifft, so ist es derzeit lukrativer und sicherer, dieses in Grund und Boden zu investieren als in andere Anlageformen oder gar bei den Banken Strafzinsen zahlen zu müssen.

Dies haben zuletzt die Verhandlungen mit diversen Investoren im Zuge des Sonderprogramms Wohnen gezeigt. Dort wurde das Erbbaurecht als Alternative zum Eigentum ausdrücklich angeboten. Selbst Genossenschaften wollen auslaufende Erbbaurechtsverträge nicht mehr verlängern, sondern lieber das Erbbaugrundstück erwerben, sei es darlehensfinanziert oder als sichere und gewinnbringende Anlage für ihr Eigenkapital (s.o.). Dies entspricht dem derzeitigen Boom bei Immobilienkäufen vor dem Hintergrund der aktuellen Zinspolitik.

Erbbaurechte für Gewerbeimmobilien

Auch bei Gewerbeimmobilien kann das Erbbaurecht ein preis- und spekulationsdämpfendes Instrument sein. Bedeutender ist bei Gewerbeimmobilien die Möglichkeit zur Festschreibung der konkreten Nutzungsart im Erbbaurechtsvertrag und damit die langfristige Steuerungsmöglichkeit. So z.B. kann eine Nutzung für einen bestimmten produzierenden Betrieb vereinbart werden – wird dieser Betrieb eingestellt und wird dies vertragswidrig einer nicht zugelassenen Nutzung zugeführt (z.B. Freizeiteinrichtung oder Schrott- oder Abraumlagerplatz), kann dies zur Beendigung des Erbbauvertrages führen. Die Einwirkungs- und Feinsteuerungsmöglichkeiten der Stadt (Erbbaurechtsgeberin) sind dadurch größer als über das Bauplanungsrecht, über das auch eine unerwünschte Umnutzung u.U. nicht verhindert werden kann. Ferner lassen sich in Erbbaurechtsverträgen auch Bestimmungen zur Instandhaltung des Bauwerks vereinbaren. Dadurch können Gewerbebrachen und / oder der Verfall von Gebäuden, die i.d.R. Auslöser oder Katalysator von Downgradingtendenzen in bestimmten Gebieten sind, wirksam verhindert werden.

Zwar können derartige Verpflichtungen in Grundstückskaufverträgen festgeschrieben werden (s.o.), aber deren Durchsetzung über einen längeren Zeitraum hinweg oder bei einem Weiterverkauf wird zunehmend schwieriger. Denn beim Grundstückskauf hat der Erwerber eine stärkere Rechtsposition als der Erbbaurechtsnehmer. Insbesondere können nicht alle Bindungen im Grundbuch gesichert werden. Das Erbbaurecht ist von vornherein auf Zeit angelegt – selbst wenn es zu Streitigkeiten über Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag kommt, so fällt das Volleigentum eines Tages in jedem Fall zurück an den Erbbaurechtsgeber.

Erbbaurechte bieten Unternehmen den Vorteil, dass ein Kaufpreis für das Gewerbegrundstück nicht anfällt. Entsprechend geringer sind die Anfangsinvestitionen und der Finanzierungsbedarf. Es bleiben Liquiditäts-Freiräume für andere, dringend erforderliche Investitionen. Damit kann Existenzgründern oder kleinen und mittleren Unternehmen die Errichtung einer eigenen Betriebsstätte besser ermöglicht werden. Allerdings sinkt der beschriebene Liquiditätsvorteil erheblich, wenn der Erbbauzins über dem Finanzierungszinssatz liegt.

Die Auswirkungen auf die Investitionsneigung hängen auch stark von der Laufzeit des Erbbaurechts und den Verlängerungsoptionen ab. Bei einer Laufzeit von 60 Jahren scheinen Auswirkungen auf die Anfangsinvestitionen nahezu ausgeschlossen, da die „Lebensdauer“ von Gewerbeobjekten grundsätzlich nicht an diese Zeitspanne heranreicht. Speziell für die Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts sind jedoch Regelungen im Erbbaurechtsvertrag wie z.B. Verlängerungsoptionen sinnvoll, um Investitionshemmnissen entgegenzuwirken. Wenn ein Unternehmen auf einem Grundstück keine längerfristige Perspektive hat, wird die Neigung, in Betriebsgebäude und Anlagen zu investieren, erheblich zurückgehen.

Wie Gespräche ergeben haben, ist aus Unternehmer- bzw. Investorensicht die Attraktivität von Erbbaurechten derzeit gering. Ein Grundstückskauf wird bevorzugt. Dies liegt am niedrigen Zinsniveau und am Mangel anderer sicherer, lukrativer Kapitalanlagemöglichkeiten. Auch fällt bei weiteren, künftigen Investitionen das Grundstück als Kreditsicherheit aus.

Zudem wollen insbesondere Familienunternehmen Eigentum erwerben, um den Bestand des Unternehmens langfristig und über Generationen hinweg zu sichern. Damit kann eine ausschließliche Zurverfügungstellung städtischer Grundstücke im Wege des Erbbaurechts zu einem Investitionshindernis werden. Unternehmen bzw. Investoren könnten geneigt sein, ihre Investition dann wenige Kilometer weiter zu tätigen und zwar jenseits der Stadtgrenze oder im Umland, wenn es dort die Möglichkeit zum Grundstückserwerb gibt. Hierdurch kann es zu Verlagerungen von Gewerbebetrieben kommen, was wiederum Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die städtischen Einnahmen haben kann.

Erbbaurechte werden dann akzeptiert, wenn ein Gewerbegebiet eine besondere und praktisch konkurrenzlose Attraktivität und damit eine Art „Monopolstellung“ hat. Beispiel ist das Güterverkehrszentrum bayernhafen Nürnberg. Dort werden Grundstücke nicht verkauft, sondern ausschließlich im Erbbaurecht oder im Wege der Miete zur Verfügung gestellt. Mangels Alternativen wird dies unternehmer- bzw. investorenseitig akzeptiert und zwar sowohl von großen Konzernunternehmen bis hin zu Familienunternehmen, mittelständischen und kleinen Betrieben. Denn es gibt im Ballungsraum kein vergleichbares Gewerbegebiet mit trimodaler Verkehrserschließung (Straße, Schiene, Wasserstraße). Wer im Ballungsraum Nürnberg im Logistikbereich aktiv ist, möchte dort hin. Bei allen anderen Alternativen müssen Abstriche gemacht werden.

Betriebswirtschaftliche Stellhebel des Erbbaurechtes

In der Regel und abhängig vom Zins bietet das Erbbaurecht in den ersten Jahren zunächst einen Liquiditätsvorteil gegenüber dem kreditfinanzierten Eigentumserwerb.

Spätestens ab dem Zeitpunkt der vollständigen Tilgung des Kredits (z.B. nach 30 Jahren) ist jedoch Grundstückseigentum aus Liquiditätssicht vorteilhafter. Der Erbbauzins muss hingegen bis zum Ablauf des Erbbaurechts weiterbezahlt werden. Je länger der Betrachtungszeitraum, desto vorteilhafter wird der Eigentumserwerb im Vergleich zum Erbbaurecht.

Die grundsätzlichen betriebswirtschaftlichen Stellhebel des Erbbaurechtes sind:

- Höhe des Erbbauzinses (sollte aus Sicht des Investors sich idealerweise an der Höhe des Fremdkapital-Zinssatzes orientieren, aber keinesfalls höher sein; steht damit im Spannungsverhältnis zu haushaltsrechtlichen Grundsätzen der Kommunen, die gehalten sind, den Liegenschaftszins zu Grunde zu legen);
- Laufzeit des Erbbaurechts (z.B. individuell abgestimmt auf den „Business Case“ des Investors); erforderlichenfalls Verlängerungsoption;
- Art und Höhe der Indexierung des Erbbauzinses (nach Verbraucherpreisindex oder nach Mietenspiegelentwicklung);
- Bodenwert;
- Einpreisung der Nutzung des Grundstücks;
- Verfügungsbeschränkungen (je größer die Beschränkungen, desto niedriger der Erbbauzins wieder);
- Entschädigungshöhe für das Gebäude bei Ablauf bzw. Beendigung des Erbbaurechts (Art und Verfahren der Bewertung muss im Vertrag detailliert geregelt sein);

- Gründe für vorzeitige Beendigung / Heimfall müssen zwecks Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten detailliert im Vertrag geregelt werden;
- Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsnehmer.

Perspektiven weiteres Vorgehen

Aus Sicht des Wirtschaftsreferats sollte das Erbbaurecht als zusätzliches Instrument einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik zur Sicherstellung von Gestaltungsspielräumen in der Zukunft verstärkt eingesetzt werden, sofern sinnvoll und möglich. Zentrales Handlungsfeld ist dabei die Höhe des Erbbauzinses und die sonstigen vertraglichen Rahmenbedingungen (je mehr Beschränkungen und Auflagen zu Lasten des Erbbaurechtsnehmers gemacht werden, um geringer ist die Bereitschaft, eine Fläche im Erbbaurecht zu übernehmen).

Dabei sind aus städtischer Sicht auch Haushalts-Aspekte, d.h. die Einnahmen-Seite zu berücksichtigen (zu den Erlösen aus Erbbaurechten und Grundstücksverkäufen s.o.). Zugleich können einige der Vorteile, die das Erbbaurecht bietet, auch im Rahmen von Kaufverträgen gesichert werden. So können u.a. auch zusätzliche Bindungen vereinbart und sanktioniert werden (z.B. durch Vertragsstrafen, Rückübertragungsanspruch). Dies ist bereits gängige Praxis in Nürnberg, z.B. erfolgt grundsätzlich die Vereinbarung von Bebauungsverpflichtungen. Auch werden soziale Bindungen beim Wohnungsbau (Sonderprogramm Wohnen: u.a. „Tafelgelände“ südlich Tafelhalle) oder Sortimentsfestschreibungen im Einzelhandel immer wieder vereinbart. Allerdings ist es anspruchsvoll, solche Bindungen über einen längeren Zeitraum und bei einem Weiterverkauf durchzusetzen. Denn der Grundstückskäufer hat als neuer Eigentümer eine stärkere Rechtsposition als der Erbbaurechtsnehmer. Hingegen ist das Erbbaurecht von vornherein auf begrenzte Zeit angelegt, d.h. spätestens am Ende der Laufzeit erhält der Erbbaurechtsgeber den Besitz am Grundstück zurück.

In zwei Pilotvorhaben soll getestet werden, unter welchen Voraussetzungen Erbbaurechte vom Markt akzeptiert werden:

- Wohnbau-Nutzung:

  Zwei Wohnbauareale für Geschoßwohnungsbau an der Züricher Straße sollen als Erbbaurechte im Wege von Konzeptauswahlverfahren angeboten werden. Mit diesem Pilotvorhaben würde erstmals ein Erbbaurecht an einem Grundstück im Wege eines Konzeptauswahlverfahrens eingeräumt werden. In Nürnberg werden Konzeptauswahlverfahren bei Grundstücksgeschäften seit dem Jahr 2013 regelmäßig durchgeführt (zuletzt im Sonderprogramm Wohnen das „Tafelgelände“ südlich der Tafelhalle). Im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren, bei dem derjenige Bieter mit dem höchsten Kaufpreisgebot das Grundstück erhält, wird bei einem Konzeptauswahlverfahren der Preis vorher gutachterlich fixiert. Das Grundstück erhält derjenige Bieter mit dem besten inhaltlichen Konzept. Entscheidend sind dabei vorher festgelegte Bewertungskriterien u.a. wohnungspolitischer, sozialer und ökologischer Art.

- Gewerbliche Nutzung
  Ehemaliger Dehner-Gartenmarkt Geisseestraße/Gustav-Adolf-Straße: Die Stadt gewährte im Jahr 1972 ein Erbbaurecht für eine Laufzeit 50 Jahren bis 31.12.2022. Vereinbart wurde damals ein Erbbauzins von 6% aus dem Bodenwert pro m² und Jahr. Der Erbbaurechtsvertrag wurde auf Wunsch des Erbbaurechtsnehmers zum 30.06.2019 einvernehmlich beendet. Es ist angestrebt, auch die künftige Nutzung im

Wege des Erbbaurechts zu ermöglichen. Ein Grundstücksverkauf soll nicht erfolgen. Vielmehr soll mit der Bestellung des Erbbaurechts soll eine wertige, gewerbliche Nutzung für ein oder mehrere Unternehmen gewährleistet werden. Um die gewerbliche Nutzung auf diesem Grundstück langfristig zu sichern, wäre ohne das Instrument des Erbbaurechts eine aufwändige Änderung des Planungsrechts erforderlich, die angesichts der vergleichsweise geringen Flächengröße kaum zu rechtfertigen wäre.

Aus den beiden genannten Pilotvorhaben sollen u.a. Erkenntnisse für die Marktgängigkeit des Instruments des Erbbaurechts speziell auf dem Nürnberger Immobilienmarkt gewonnen werden.

Darüber hinaus untersucht das difu – Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH – derzeit in mehreren deutschen Städten das Instrument des Erbbaurechts im Rahmen des Kooperationsprojektes „Kommunale Bodenpolitik“. Die Koordination der Teilnahme der Stadt Nürnberg an dem Projekt erfolgt durch BgA/SE. In diesem Prozess sollen Erfahrungen aus Nürnberg eingebracht und Anregungen aus anderen Städten eingeholt werden.

Diversity-Relevanz:
Durch diesen Grundstückskauf werden keine bestimmten Personengruppen bevorzugt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Beschlussvorlage
Ref.VII/019/2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Bericht
Stadtplanungsausschuss	19.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Liegenschaftspolitik/Strategisches Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt/Wohnungspolitik
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.09.2018
Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.10.2018

Anlagen:
Antrag_Wohnungspolitik in Nürnberg_CSU
Antrag_Nachhaltige Stadtentwicklung_DIE GRÜNEN
Bericht

Sachverhalt (kurz):

Über die strategische Bevorratung von Grundstücken, die Schärfung der Instrumente beim Liegenschaftsamt in Form des Strategischen Immomibilienmanagements (SIM) zur Weiterentwicklung der strategischen Liegenschaftspolitik und die Entwicklung des Liegenschaftsvermögens in den letzten 10 Jahren sowie über die Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Nürnberg in den letzten Jahren und die Veräußerung städtischer Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren wird berichtet.

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 DIP 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:

Es werden keine bestimmten Personengruppen bevorzugt oder benachteiligt. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Fax

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
11. SEP. 2018 /.....Nr.....

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

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

10.09.2018
König

Wohnungspolitik in Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in der Presseberichterstattung wurden letzte Woche Maßnahmen der Stadt Münster für bezahlbare Mieten dargestellt. Viele dieser Maßnahmen werden in Nürnberg bereits seit längerem praktiziert und zeigen bereits ihre Wirkung. Hierzu gehört der geförderte Wohnungsbau, die Veräußerung städtischer Baugrundstücke im Wege von Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher fixierten Preis und der strategische Erwerb von Grundstücken durch die Stadt. Hinzu kommt, dass der Freistaat Bayern seine Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg vor kurzem noch einmal um 10 Mio. EUR erhöht hat, so dass in diesem Jahr für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg rund 60 Mio. EUR zur Verfügung stehen.

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

Antrag:

Die Verwaltung berichtet über die Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Nürnberg in den letzten Jahren, die Veräußerung städtischer Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren und die strategische Bevorratung von Grundstücken durch die Stadt, einschließlich die Schärfung der Instrumente beim Liegenschaftsamt zur Weiterentwicklung der strategischen Liegenschaftspolitik.

Mit freundlichen Grüßen

M. König

Marcus König
Fraktionsvorsitzender

NÜRNBERG KULTUR HAUPTSTADT EUROPAS WIR BEWERBEN UNS 2025

A18091000 Wohnungspolitik.docx

Ö 3

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

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, 10.10.2018

RWA

per Fax

OBERBÜRGERMEISTER
10. OKT. 2018 /.....Nr.....
VII | 1 Zur Kts. | Zur Stellungnahme
2 z.w.V. | Kopie vor Absendung vorlegen | Antwort zur Unterschrift vorlegen

Kopie: Ref. V, Ref. VI

Nachhaltige Stadtentwicklung:
Sozialbindung bei Wohnungen sichern, aktive Bodenpolitik betreiben

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Grund und Boden werden in der wachsenden Stadt Nürnberg zu einem immer knapperen (und nicht vermehrbarem) Gut. Durch hohe Nachfrage und Niedrigzinsphase getriebene steigende Bodenpreise machen das Wohnen immer mehr zu einer existenziellen sozialen Frage.

Auch die Grundlage anderer Bereiche der kommunalen Daseinsvorsorge wird bedroht, so steigt etwa der Druck auf Grün- und Freiflächen.

Der Zugriff auf und die gerechte Nutzung von Boden spielt für die nachhaltige Entwicklung unserer Stadt mit Teilhabemöglichkeiten für alle Bürgerinnen und Bürger eine Schlüsselrolle und ist ein wichtiger Bestandteil für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Stadt versucht immer entschiedener die Instrumentarien zu nutzen, die einer Kommune möglich sind, um eine am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung zu befördern. So werden z.B. auf der Grundlage des Baulandbeschlusses im Rahmen von städtebaulichen Verträgen festgesetzte Quotenregelungen für öffentlich nutzbare Grünflächen und geförderten Wohnungsbau sowie weitere Folgekostenregelungen umgesetzt. Als problematisch erweist sich dabei jedoch zunehmend die Tatsache, dass trotz der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau eine freiwillige vorzeitige Tilgung von Förderdarlehen möglich ist und so ein vorzeitiges Ende der Sozialbindung herbeigeführt wird.

Darüber hinaus ist der Handlungsspielraum der Stadt dadurch eingeschränkt, dass diese nur wenig eigene Flächen zur Verfügung hat, bzw. zu wenig Ressourcen für das Management von Zwischenerwerb vorhanden sind (Beispiel Quelle-Gelände).

In der Fachdiskussion ist es mittlerweile Konsens, dass eine gezieltere Steuerung der Bodennutzung im Sinne des Gemeinwohls durch mehr städtisches Eigentum wünschenswert ist.

Bodenspekulation würde eingedämmt, während mögliche Bodenwertsteigerungen von der Gemeinde z.B. für die Errichtung sozialer Infrastruktur eingesetzt werden können. Die Stadt hätte mehr Spielräume für Konzeptausschreibungen. Sie könnte damit höhere Quoten für den geförderten Wohnungsbau verlangen und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften unterstützen.

Vor diesem Hintergrund stellen wir folgenden **Antrag**:

1. Die Stadtverwaltung gibt einen Überblick über die Entwicklung des Liegenschaftsvermögens in den letzten 10 Jahren.
2. Die Stadt Nürnberg legt ihre Bodenstrategie dar und nimmt insbesondere Stellung dazu, mit welchen Instrumenten und Maßnahmen sie auf die aktuellen Entwicklungen reagiert (Strategie der langfristigen Bodenbevorratung, mehr personelle und finanzielle Ressourcen für Liegenschaftserwerb und -management, vermehrte Vergabe durch Erbbaurecht, Ausübung von Vorkaufrechten, Verstärkung der kommunalen Zusammenarbeit im Großraum etc.)
3. Die Stadt ergreift Maßnahmen, um bei Konzeptauswahlverfahren ein vorzeitiges Bindungsende der anteilig vereinbarten geförderten, belegungsgebundenen Wohnungen auf dem Grundstück rechtlich auszuschließen und setzt sich für eine entsprechende Änderung der Rahmenbedingungen für die Mietraumförderung Förderbedingungen auf der Landesebene ein. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen bleiben entsprechend der Vereinbarung 25 oder 40 Jahre bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Britta Walthelm
stv. Fraktionsvorsitzende

Monika Krannich-Pöhler
Stadträtin

I. Liegenschaftspolitik und das Strategische Immobilienmanagement (SIM) beim Liegenschaftsamt

Herausforderungen für das kommunale Liegenschaftswesen

Die Anforderungen an ein kommunales Liegenschaftswesen haben sich in den letzten Jahren grundlegend verändert (vgl. Positionspapier des Deutschen Städtetags „*Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft*“, 2014). Aufgrund der Knappheit an Flächen jeglicher Art und des Bevölkerungswachstums hat sich die Konkurrenz der Nutzungsansprüche erheblich verschärft. So rivalisieren Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Grün-Nutzungen, städtische bzw. soziale Infrastrukturen und ökologische Ausgleichsbedarfe um Flächen. Das erhöht die Notwendigkeit kommunaler Einflussnahme und Gestaltungskraft.

Um ihren zentralen Aufgaben der Daseinsvorsorge nachzukommen und Stadtentwicklung nachhaltig zu betreiben, müssen Kommunen mehr Bauland in eigener Verantwortung entwickeln. Dem dienen u.a. der Baulandbeschluss, das Konzept „Wohnen 2025“, der Masterplan Gewerbeflächen (wird derzeit erstellt), die bei Ref. VI/StPl eingerichtete Projektkoordinierung zur Baurechtschaffung und oder die Verbesserung der Abläufe und das Ineinandergreifen der verschiedenen Dienststellen bei der Baurechtschaffung (Workflow).

Darüber hinaus bedarf es u.a. einer angemessenen und strategischen Bodenvorratspolitik, um immer wieder neue, den städtischen Entwicklungszielen gerecht werdende Flächen an den Markt zu bringen. Denn die Erfahrung zeigt, dass bei der Entwicklung von Flächen in Privateigentum die Einflussmöglichkeiten auf die weitere Entwicklung aufgrund häufig divergierender Interessenlagen wesentlich geringer sind. Insofern sollte die Liegenschaftspolitik als ein Instrument strategischen Flächenmanagements stärker als bisher genutzt werden, um die Steuerungs- und Strategiefähigkeit der Stadt zu bewahren und auszubauen.

Da ein gezielter Erwerb von Immobilien bei bereits konkreten Planungsabsichten den Grundstücksmarkt anheizt und preistreibend wirkt, ist eine langfristige, generations- und marktzyklen-übergreifende Handlungsweise erforderlich. Dies betrifft auch die Verwertung und die Verwaltung der erworbenen Flächen unter vorausschauender Berücksichtigung der Nutzungszyklen und Nutzungsketten, ebenso die In-Wert-Setzung, zumindest Werterhaltung (Beispiel: Bauland nicht zu Biotop werden lassen).

Im Zuge knapper Flächen kann auch der (Zwischen-)Erwerb von brachliegenden Immobilien (bebaut wie unbebaut) interessant sein, um eine Revitalisierung anzustoßen oder im Sinne der Stadtentwicklungsziele zu steuern. Dies bedeutet nicht automatisch, dass die Stadt zum Projektentwickler wird. Sie muss aber in der Lage sein, Projektentwicklungsrechnungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen durchzuführen, um das Entwicklungsrisiko zu bewerten und damit eine Entscheidungsgrundlage für den Erwerb, etwaige Zwischennutzungen und geeignete Verwertungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Erwerb (neben dem Grundstückspreis u.a. auch Grunderwerbssteuer, Kosten für Notar, Eintragung in Grundbuch und Vermessung) preissteigernd auf den Immobilienmarkt auswirken kann.

Es besteht geschäftsbereichsübergreifend Einigkeit, dass die Verfügbarkeit von Flächen in städtischem Eigentum (seien es zu Wohn-, Gewerbe- oder potentielle Ausgleichszwecken) ein strategisches Asset für die künftige Stadtentwicklung darstellt. Flächenverfügbarkeit ist eine wichtige Ergänzung zum Planungsrecht, durch die Stadtentwicklung besser steuerbar wird.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg (LA)

Das Liegenschaftsamt ist die städtische Einheit, die für operative flächenbezogene Geschäfte zuständig ist. Darunter fallen Vorratsflächenerwerbe sowie Flächenvermarktungen sowie auch Tätigkeiten für andere Bedarfe als „Auftragsgeschäfte". Damit ist LA innerhalb der städtischen Verwaltung die Dienststelle, die als „Netzwerker" und „Umsetzer" Kontakt zu allen Dienststellen hat, die Bedarfe zu Flächen haben.

Das Strategische Immobilienmanagement (SIM) ist in der Abteilung LA/2 angesiedelt.

Aufgaben von LA/2 sind
- Ankauf / Verkauf Flächen für Wohnen und Gewerbe sowie für Infrastruktur (bebaut / unbebaut) inkl. Instruktionen,
- Öko-Ausgleichsflächen,
- Vorkaufsrechte,
- Bestellung und Löschung von Dienstbarkeiten,
- Stellplatzbelange (Sicherung und Ablöse),
- Erbbaurechte (Verwaltung, Zustimmung, Änderung, Verlängerung, Bestellung, Verkauf, Aufhebung),
- städtebauliche- und Erschließungsverträge und
- flächenbezogene (Zwangs-)Maßnahmen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren (z.B. U-Bahnbau, StUB).

Das Zusammenwirken mit anderen Fachdienststellen ist für die Erfüllung liegenschaftsbezogener Aufgaben unerlässlich. Wichtige Schnittstellenpartner bei der Erfüllung dieser Aktivitäten bei LA/2 sind u.a. BgA/SE, BoB, Geo, J, ML, Ref. VII/SW, SÖR, Stpl, SUN, UwA, Vpl, WiF sowie ZSGM.

Schon heute ist im Bereich des Wirtschaftsreferats immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Expertise gebündelt, die sich auch das Liegenschaftsamt bei seiner Arbeit zunutze macht: Das Liegenschaftsamt kauft, verkauft, mietet und vermietet Immobilien und ist damit Akteur auf dem Immobilienmarkt. Das Amt für Geoinformation und Bodenordnung (Geo) hat den Überblick über die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt (Gutachterausschuss, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte), bewertet Grundstücke und steuert Umlegungsverfahren. Der Stab Wohnen (SW) steuert die Wohnungsbauförderung, hat den Überblick über den Wohnungsmarkt und Kontakt zu dessen Akteuren. Die Wirtschaftsförderung Nürnberg (WiF) hat den Überblick über den Gewerbeimmobilienmarkt und Kontakt zu dessen Akteuren.

Flächenerwerb zur Verwirklichung von Wohnbauland- und Gewerbeentwicklungen

Seit Jahrzehnten erwirbt LA/2 in langfristiger Vorausschau Grundstücke. Das zeigt sich beispielsweise am Anteil der Grundstücke, die sich derzeit im städtischen Eigentum bei den laufenden größeren Wohnbaulandentwicklungen befinden:

- Tiefes Feld 25%,
- Bielefelder Straße 70%,
- Züricher Straße 60%,
- Wetzendorf 41%,
- südliche Kriegsopfersiedlung 70%,
- STEM Marienberg ca. 22%.

Selbstverständlich wäre es vorteilhaft, in vorgenannten Fällen mehr Flächen in städtischer Hand zu haben. Strategische Bodenbevorratung ist jedoch ein langfristiges, oft mühsames und kleinteiliges Geschäft, bei dem in jahrelanger Arbeit immer wieder potentielle Verkäufer von neuem angesprochen werden müssen. Auch bei LA wurden vor Jahren Stellen reduziert. Im Zuge des SIM-Prozesses erhält LA jedoch neue Ressourcen.

Insgesamt wurden von LA/2 seit 2009 über 136 ha erworben, während im gleichen Zeitraum mehr als 102 ha verkauft wurden. Die Differenz zeigt, dass LA seit Jahren erfolgreich bestrebt ist, den städtischen Grundstücksbestand kontinuierlich zu erhöhen.

Ankaufsdaten:

Jahr	Fläche (m²)	Grundstücke	Summe (Mio. €)
2009	130.991	62	4,15
2010	145.789	96	9,21
2011	111.399	83	6,93
2012	123.231	47	5,45
2013	175.324	120	3,59
2014	118.943	85	5,17
2015	83.797	52	3,07
2016	99.214	62	4,56
2017	166.190	68	8,43
2018	205.811	94	16,35*
	1.360.689	**769**	**66,91**

***** In 2018 standen zusätzliche Ressourcen zur Verfügung.

Verkaufsdaten:

Jahr	Fläche (m²)	Grundstücke	Summe (Mio. €)
2009	91.717	97	3,41
2010	407.076**	112	15,55
2011	48.858	120	10,79
2012	56.275	93	9,41
2013	62.120	79	7,57
2014	75.824	104	5,26
2015	28.548	64	12,55
2016	87.382	58	16,83
2017	63.988***	58	27,53
2018	99.547***	58	11,79
	1.021.335	**843**	**120,69**

** In 2010 wurden viele Flächen an SöR übertragen.
******* Diese Zahlen enthalten auch Übertragungen an die wbg für das Sonderprogramm Wohnen (SoProWo).

Die Flächenverkäufe waren auch ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung.

Hinter jedem dieser in den letzten 10 Jahren getätigten 1.612 Grundstücksgeschäften stehen kleinteilige Gesprächsanbahnungen, Wertprüfungen bzw. -ermittlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Angeboten, Vertragsverhandlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Vertragsentwürfen sowie Notariats- und Grundbuchangelegenheiten, ggf. ergänzt um Bestellungen oder Beendigungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die Stadt Nürnberg.

Weiterentwicklung des Strategischen Immobilienmanagements (SIM) im Liegenschaftsamt

Basierend auf den Ergebnissen einer Organisationuntersuchung mit externer Prozessbegleitung wurde eine Weiterentwicklung des Strategischen Liegenschaftsmanagements beim Liegenschafsamt angestoßen und geschäftsbereichsübergreifend abgestimmt und kommuniziert, um

- angemessene, strategische, zielgenaue Bodenbevorratung durchzuführen,
- Steuerungs- und Koordinationsfunktion im städtischen Immobilienprozess wahrzunehmen,
- eine zukunftsorientierte, langfristige, generations- und marktzyklenübergreifende Handlungsweise im Liegenschaftsbereich zu realisieren.

Das Liegenschaftsamt setzt diese Maßnahmen derzeit um. Als ein Ergebnis der o. g. Organisationsuntersuchung hat die Abteilung LA/2 eine neue personelle Ressource erhalten, um die liegenschaftsbezogenen Instrumente bei LA im Sinne des SIM zu schärfen. Damit wird die Möglichkeit geschaffen die städtischen Immobilienprozesse geschäftsbereichsübergreifend voranbringen und entscheidungsunterstützende und analytische Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sowie flächenbezogenes Reporting durchführen. Auf diese Weise unterstützt das Liegenschaftsamt die Entwicklung der Stadt aus liegenschaftlicher und immobilienwirtschaftlicher Sicht.

Die Funktionen und Zuständigkeiten anderer Geschäftsbereiche und Dienststellen bleiben unberührt, deren wichtiger flächenfachlicher Input wird jedoch stärker in die Arbeit des Strategischen Immobilienmanagements beim Liegenschaftsamt integriert. Zudem sollen im Zuge des SIM immobilienwirtschaftliche Kompetenzen beim Liegenschaftsamt weiterentwickelt bzw. weiter ausgebaut werden, die in dieser Prägnanz und Tiefe an keiner Stelle der Stadtverwaltung vorhanden sind, aber zum Ausbau einer verstärkten Steuerungsfähigkeit im Immobilienbereich in Zukunft von erheblicher Bedeutung sind. In seiner erweiterten Funktion als Strategisches Immobilienmanagement agiert das Liegenschaftsamt in enger Abstimmung mit den anderen Dienststellen des Wirtschaftsreferats (insbesondere Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stab Wohnen und Wirtschaftsförderung Nürnberg) und den Dienststellen der anderen Geschäftsbereiche.

Ziel ist es, dass das Liegenschaftsamt (Abteilung LA/2) als Projektmanager die unterschiedlichen Flächenbedarfe der städtischen Einheiten frühzeitig kennt und diese als Partner und Koordinator begleitet. Dabei steht im Fokus, sich vorausschauend und regelmäßig über Planungen, Entwicklungen und Immobilienprojekte geschäftsbereichsübergreifend auszutauschen. Die frühzeitige Kenntnis über flächenbezogene Immobilienerfordernisse und daraus abgeleiteter Bedarfe (z.B. nach Ausgleichsflächen, Kinderbetreuung, Nach-/ Nutzungsmöglichkeiten o.ä.) ist maßgeblich für den frühzeitigen (kostengünstigen) städtischen Erwerb von Flächen.

Als Ausfluss einer – im Sinne des Wortes – geschäftsbereichsübergreifenden Zusammenarbeit wurde im Februar 2019 eine Koordinierungsgruppe zum Strategischen Immobilienmanagement ins Leben gerufen. Diese begleitet die Arbeiten der stadtinternen Prozesse bei Grundstücksgeschäften und strategischer Bodenbevorratung beim Liegenschaftsamt. Ziel ist, dass in dieser Runde, die planmäßig zunächst drei- bis viermal jährlich tagen soll, strategische Leitlinien zur künftigen kommunalen Bodenpolitik erarbeitet werden. Diese Abstimmungsplattform dient dem Informationsaustausch und bildet die kommunikative Grundlage für eine transparente Konzernperspektive zur Flächenpolitik.

Als Mittel zur Herstellung dieser Transparenz wurde die Erstellung eines FIS – Flächeninformationssystems diskutiert. Diese Datenbank, ggf. später auch als Layer oder Statusfeld des Geodaten-Service hinterlegbar, ist als Projekt des SIM aufzusetzen. Es dient als digitales Informationstool zur Visualisierung unterschiedlicher Interessen bzw. Vorhaben in

einem Flächenbereich und kann auf einem Austauschlaufwerk vorgehalten sowie mit einer Berechtigungshierachie zugänglich gemacht werden. Feste Ansprechpartner für die Informationsbereitstellung in den Referaten helfen dabei, perspektivische und faktische Nutzungen flurstücksbezogen sichtbar zu machen.

Mit derartigen Maßnahmen wird es möglich, die Kommunikations- und Informationsqualität zu flächenpolitischen Strategien und Entwicklungen zu strukturieren und qualitativ zu verbessern. SIM wird hierzu seinen Beitrag leisten.

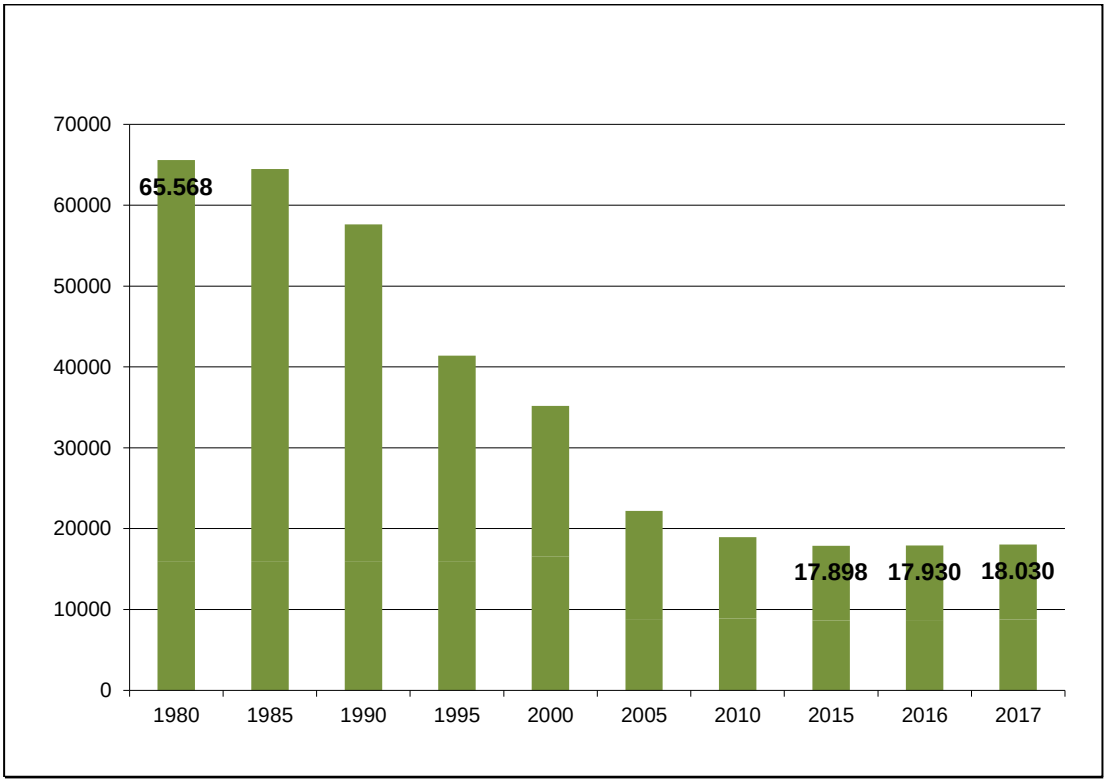
Strategisches Immobilienmanagement als bundesweites Thema in den Kommunen

Wertvolle Informationen, die zeigen, dass sich die Stadt Nürnberg mit dem beschriebenen SIM-Konzept auf dem richtigen Weg befindet, ergeben sich auch aus der Mitwirkung im Kooperationsprojekt „Kommunale Bodenpolitik“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (DIFU). Für die Stadt Nürnberg liegt die Koordinierung dieses DIFU-Projektes bei BgA/SE. In seiner Tagung am 27.06.2019 in Frankfurt / Main wurde auch Input zu Nürnberger SIM-Aktivitäten gegeben, die u.a. folgenden Feststellungen geführt haben:

- Für eine aktive Bodenpolitik müssen Grundlagen geschaffen werden. Entscheidend ist die Datenerhebung mit Hilfe von geeigneten Tools, um eine Übersicht zu verfügbaren sowie strategisch wichtigen Grundstücken zu erhalten.
- Wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer Gesamtstrategie ist der ämterübergreifende Konsens. Zielkonflikte unter den verschiedenen Ressorts erweisen sich dagegen als Hemmnis, überwiegen aber im aktuellen Praxisalltag.

II. Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbaus

Abb.1 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



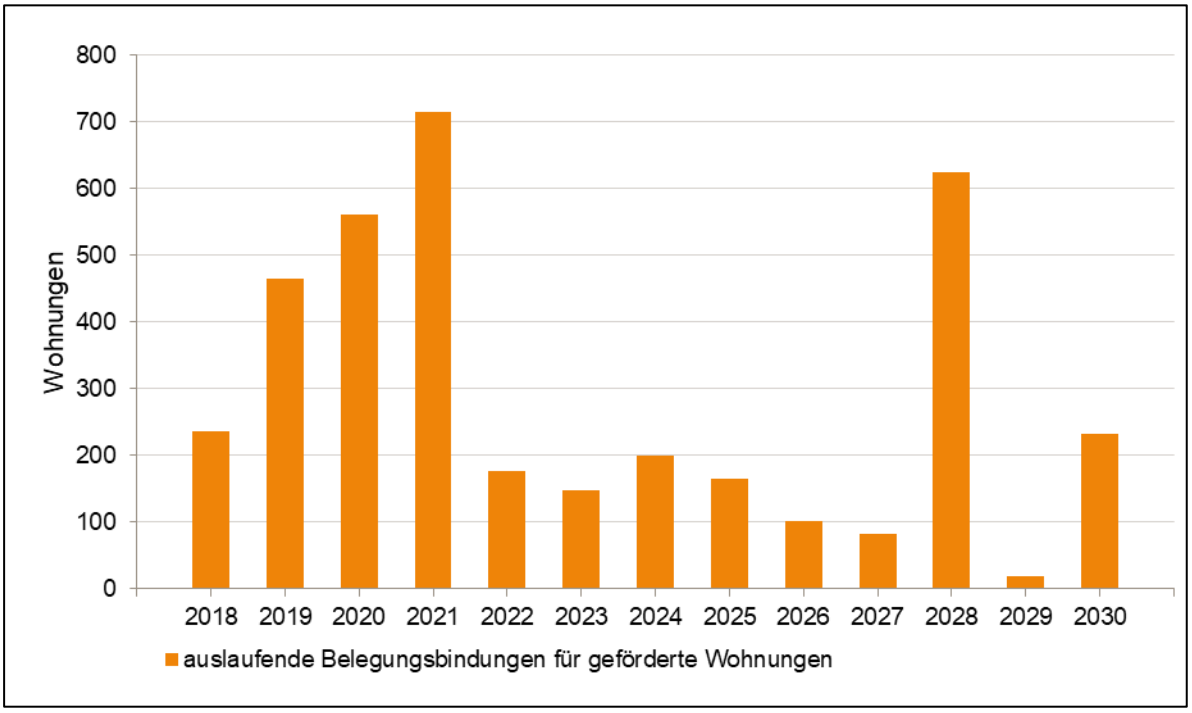
Darstellung: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration

Die hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau der Nachkriegsjahre führten zu einem relativ großen Bestand an geförderten Wohnungen. Noch im Jahr 1980 gab es in Nürnberg mehr als 65.000 gebundene Wohnungen. Mit dem Ablauf der Sozialbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen) geht der Bestand geförderter Wohnungen seit Jahren zurück.

Im Jahr 2017 lag der geförderte Bestand bei 18.030 (2015: 17.898) Wohnungen. Durch die steigende Zahl neu errichteter geförderter Wohnungen ist die Entwicklung im Zeitraum 2016/ 2017 positiv verlaufen: Erstmals seit langem gingen insgesamt mehr mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu als in den Jahren 2016/ 2017 aus der Bindung fielen.

Diese Entwicklung bestätigt, dass mit den bereits veranlassten Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus und zur Mobilisierung von Wohnbauflächen der richtige Weg eingeschlagen wurde, um die Rahmenbedingungen für Investoren und Bauherren für den geförderten Wohnungsbau zu verbessern.

Abb. 2 Prognose auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen bis 2030



Darstellung und Bearbeitung: Quaestio; Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Stab Wohnen

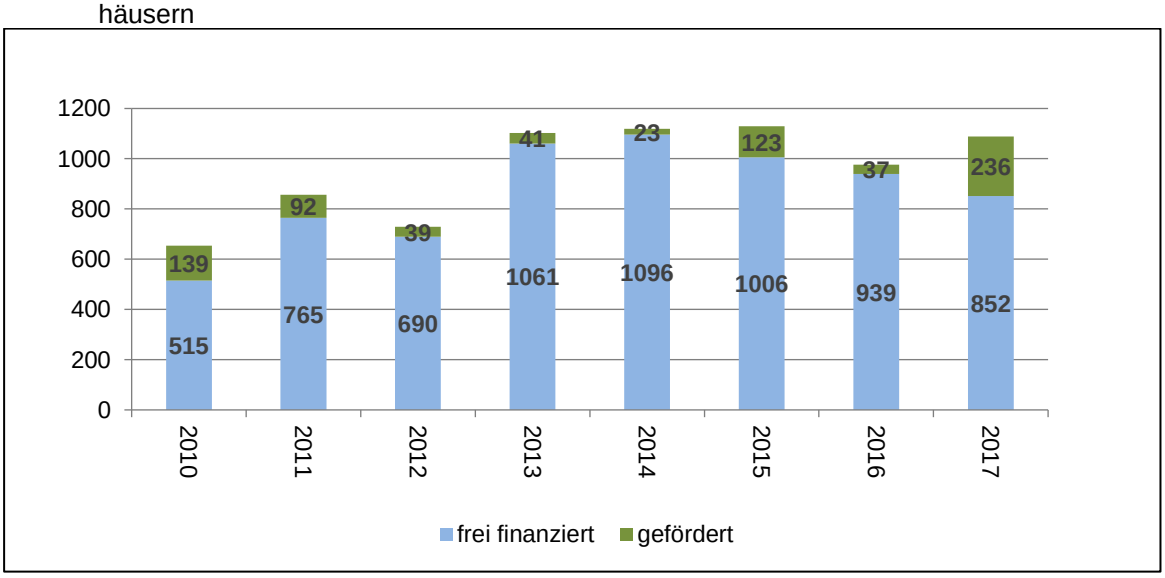
Der Rückgang infolge von Bindungsausläufen wird sich auch in Zukunft fortsetzen (vgl. Abb. 2). Zeitgleich liegt der Bedarf auf gleichbleibend hohem Niveau: für gebundene Wohnungen waren zum 31.12. 2018 8.181 Haushalte vorgemerkt.

Von 2018 bis 2022 ist mit einem weiteren planmäßigen Bindungsauslauf von rd. 1.940 Wohnungen zu rechnen. Bis zum Jahr 2030 summiert sich der Wegfall auf ca. 4.155 Wohnungen. Allein um den Bestand von 2017 zu halten, müssten bis 2030 jährlich rd. 280 geförderte Wohnungen neu gebaut werden.

<u>Neubautätigkeit im geförderten Wohnungsbau</u>

Fertigstellungen

Abb.3 Baufertigstellungen 2010 - 2017 nach Finanzierungsart I Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle. Bayerisches Landesamt für Statistik und eigene Erhebungen

Der Anteil der geförderten Wohnungen an den Baufertigstellungen lag für den Zeitraum von 2010-2017 bei 10,8 Prozent.

Bewilligte und vorbesprochene Vorhaben im Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Die verbesserten Förderkonditionen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und die zusätzlich durch die Stadt ergriffenen Maßnahmen wie z.B. das Sonderprogramm Wohnen, die stringente Anwendung der seit dem Jahr 2006 geltenden Quotenregelung im geförderten Wohnungsbau und die Ausweisung zusätzlicher Potentialflächen für den Wohnungsbau zeigen erste Erfolge. So wurden, nach nur 68 geförderten Mietwohnungen in 2015, im Folgejahr 216 und im Jahr 2017 345 geförderte Mietwohnungen bewilligt. Im Jahr 2018 wurden 377 Mietwohnungen gefördert.

Zu erwartende Bauvorhaben mit gefördertem Wohnungsbau

Die Neuzugänge an verbindlich vereinbarten, belegungsgebundenen Wohnungen lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand bis 2024 annähernd sicher abschätzen. Folgende Entwicklungen sind absehbar:

Sonderprogramm Wohnen

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen wurden städtische Flächen mit dem Ziel, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum, davon rd. die Hälfte gefördert, zu generieren, zu einem großen Teil an die wbg übertragen, teils an andere Wohnungsbauunternehmen veräußert. Hinzu kommt eine Fläche im Eigentum des Freistaats Bayern. Die Bebauung erfolgt bis auf die Vorhaben in Kornburg Nord und an der Insterburger Straße überwiegend im Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen. Von den insgesamt rd. 890 geförderten Wohneinheiten stehen in den kommenden Jahren noch ca. 444 Wohnungen (grau hinterlegt in Tab. 1) zur Bewilligung an.

Tab.1 Sonderprogramm Wohnen - Projekte und geförderte Wohneinheiten (WE)

Flächen zur Bebauung durch die wbg (Planungsstand 04/2019)

Projekt / Straße	**WE geplant**	**davon WE gefördert**	**Baubeginn (vorauss.)**	**Fertigstellung (vorauss.)**
Kornburg Nord *	ca. 130	54*	2018 erfolgt	Ende 2020
Colmberger Straße	193	97	10/2019	10/21
Gundelfinger/Neuburger Straße	56	56	03/2019 erfolgt	09/2020
Bernhardstraße	ca. 31	30	10/2018 erfolgt	03/2020
Eduardstraße	18	18	2016 erfolgt	2017
Diebacher Straße	250	95	ab 2024	
Gesamt:	**ca. 680**	**ca. 350**		

*Einfamilien-/Reihenhäuser

Flächen zur Bebauung durch andere Wohnungsbauunternehmen (Planungsstand 04/2019)

Projekt / Straße	WE geplant	davon WE gefördert	Baubeginn (vorauss.)	Fertigstellung (vorauss.)
Tafelgelände	379	189	05/2019	Ab 2021
Hugo-Distler-Straße	74	74	noch offen	
Hintere Marktstraße	45	45	2020	2022
Insterburger Straße *	35	0	Verkauf läuft	
Regensburger / Hans-Kalb-Straße (Freistaat Bayern)	450 - 490	ca. 230	2020	noch offen
Gesamt	**ca. 980**	**ca. 540**		

Geförderter Wohnungsbau infolge der sog. Quotenregelung

Seit dem Jahr 2006 (AfS vom 12.10.2006; seitdem mehrfach modifiziert und seit 2017 Teil des sog. Baulandbeschlusses) ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete anteilig geförderter Wohnungsbau in städtebaulichen Verträgen zu sichern: Demnach sind bei Schaffung von Baurecht in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen ab 30 Wohneinheiten anteilig 30 Prozent der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Aufgrund der zahlreichen Umnutzungen von brachliegenden Gewerbe- und Bahnflächen in den vergangenen Jahren werden damit zurzeit vermehrt Flächen baureif, die einen im Hinblick auf den hohen Bedarf dringend erforderlichen Anteil geförderten Wohnungsbaus über vertragliche Vereinbarungen sicherstellen helfen.

Tab. 3 Baurecht i. V. mit städtebaulichen Verträgen/ Quotenregelung

Projekt	WE	davon gefördert	Baurecht
Auto Krauss-Areal	450	135	III/2019
Akzo Nobel	350	117	III/2022
Avenariusstraße BA 1	71	0	IV/2019
Avenariusstraße BA 2	96	50	IV/2019
Brunecker Straße M1	1.492	448	II/2019
Brunecker Straße M2	950	285	II/2021
Dresdner Straße	120	36	II-III/2019
Ehemalige Radrennbahn	ca. 170	44	III/2022
Gebersdorfer Straße	100	30	I/2020
Ostendstraße	250	75	I/2019
Summe	**4.049**	**1.220**	

(Stand 3/2019)

Zugänge aus Potenzialflächen

Die in nachfolgender Tab. 2 aufgeführten Wohnbauflächen, die teils in städtischem Eigentum, teils in Fremdeigentum stehen, werden im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen entwickelt. Insgesamt soll Baurecht für bis zu ca. 2.700 Wohneinheiten geschaffen werden. Festsetzungen von Anteilen für den geförderten Wohnungsbau analog der Quotenregelung sind hier nur über BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 7 möglich. Auf dieser Grundlage kann nur sicher-

gestellt werden kann, dass Wohngebäude die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung erfüllen; eine Verpflichtung, geförderten Wohnraum zu erstellen, ist damit nicht verbunden. Wie viele Wohneinheiten bei den in Tab. 2 aufgeführten Gebieten letzten Endes im geförderten Wohnungsbau errichtet werden und damit belegungs- und mietpreisgebunden sind, hängt deshalb von zwei Faktoren ab:

- bei Fremdgrundstücken von der Bereitschaft der Bauherren, Baurecht umzusetzen und Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen.

- bei städtischen Grundstücken ist ein erheblicher Anteil der Flächen für Grünflächen, Erschließung etc. vorzuhalten. Daher ist zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht absehbar, wieviel Nettowohnbauland für geförderten Wohnungsbau auf städtischen Flächen zur Verfügung stehen wird.

Tab.4 Mittelfristige Potenzialflächen

Projekt / Straße	**WE geplant***	**Vermarktung voraussichtlich**
Wetzendorf	900-1000 in MFH 200 - 250 in EFH	ab 2024
Bielefelder Straße	230-290 in MFH 30 -50 in EFH	ab 2023
Tiefes Feld	550 - 650 in MFH 350 - 450 in EFH	1. BA mit ca. 320 WE ab 2021
Gesamt	**1.680 - 1.940 in MFH 580 - 750 in EFH**	

*Stand 08/2019 - Ref. VI

Wie viele der geplanten bis zu 1.940 Geschosswohnungen im geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden, kann folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Fazit geförderter Wohnungsbau

Aus dem Sonderprogramm Wohnen sowie auf Flächen, für die im Rahmen von städtebaulichen Verträgen anteilig geförderter Wohnungsbau zu erbringen ist, rechnet der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat bis ca. 2023 mit ca. 1.664 Wohneinheiten, die zur Förderung anstehen. Aufgrund verschiedener Unwägbarkeiten (u.a. Entwicklung der Förderprogramme und des Kapitalmarktes, sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen, Flächenverfügbarkeit) sind darüber hinausgehende Prognosen nicht möglich.

Auch wenn die rd. 1.664 Wohnungen das sehr positiv bewertete Ergebnis konzertierter und stringent angewandter Maßnahmen sind, kann mit diesen Wohnungen der Bindungsauslauf von rd. 1.940 Wohnungen bis zum Jahr 2022 nicht vollständig kompensiert werden, um allein die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen auf dem Stand von 2017 zu halten.

Der anhaltend hohe Bedarf an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen macht deutlich, dass daher in den kommenden Jahren - neben der Quotenregelung - die Grundidee des Sonderprogramms Wohnen dringend weiterverfolgt werden sollte, die Veräußerung von Flächen an Konditionen wie beispielsweise einen bestimmten Anteil geförderten Wohnungsbaus zu binden, diese vertraglich zu vereinbaren und damit auf die Nutzung steuernd Einfluss zu nehmen.

III. Konzeptauswahlverfahren

Beim Verkauf städtischer Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren erfolgt – im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren – die Veräußerung nicht an den Meistbietenden, sondern zu einem vorher fixierten Festpreis an denjenigen Bieter mit der besten inhaltlichen Konzeption und Projektidee. Ausschlaggebend sind Kriterien u. a. sozialer, wohnungspolitischer, baulicher, stadtplanerischer oder ökologischer Art. Bei den Flächen zur Bebauung mit Mietwohnungen ist dabei der Anteil geförderter Wohnungen ein gewichtiges Kriterium – es werden hier deutlich mehr als die bei Privatflächen vorgeschriebenen 30 % gefordert. Beim geförderten Wohnungsbau befindet man sich in einem klar definierten Regelwerk (nicht nur, was die Miete, sondern u.a. auch die Qualität betrifft), der Investor bekommt neben den zinsgünstigen Darlehen Zuschüsse und die Stadt kann die Belegung der geförderten Wohnungen über die Belegungsbindung steuern.

Ein vorzeitiges Bindungsende kann im Konzeptauswahlverfahren ausgeschlossen werden, dies wird im Kaufvertrag geregelt und im Wege einer Dienstbarkeit gesichert.
Im Hinblick auf eine Neufassung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr hat der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat als Bewilligungsstelle für das Gebiet der Stadt Nürnberg im August diesen Jahres Anregungen für die Fortschreibung eingebracht, darunter den Vorschlag aus dem vorliegenden Antrag „Sozialbindungen sichern …“, das vorzeitige Bindungsende bei freiwilliger Rückzahlung der Fördermittel auszusetzen und generell auf mindestens 25 Jahre festzulegen.

Nach ersten Versuchen von Konzeptauswahlverfahren seit den 1980er Jahren in Gostenhof und dem Projekt Junges Wohnen an der Passauer-/Gleißhammerstraße fand mit dem Zusammenbruch des Neuen Marktes Anfang der 2000er Jahre auch ein Einbruch auf dem Immobilienmarkt statt. Seit dem Jahr 2013 werden geeignete städtische Grundstücke regelmäßig im Wege von Konzeptauswahlverfahren veräußert – die Verfahren werden vom Liegenschaftsamt und vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat initiiert, gesteuert und weiterentwickelt:

- Pilotprojekt war im Jahr 2013 ein städtisches Grundstück für eine Baugruppe in der Hofreuthackerstraße.

- Im Jahr 2015 wurde ein städtisches Grundstück in Katzwang wurde an das St. Gundekarwerk veräußert, das dort 41 geförderte Mietwohnungen im Rahmen des Modellvorhabens „Effizient Bauen, leistbar Wohnen“ errichtet.

- Im Sonderprogramm Wohnen wurden bislang folgende Konzeptauswahlverfahren durchgeführt:
    - Auf dem südlichen Tafelgelände wurde die Dawonia ausgewählt. Es entstehen auf diesem Wege 379 Mietwohnungen, von denen 189 gefördert wurden.
    - In der Hinteren Marktstraße wurde das ESW ausgewählt. Geplant sind hier insgesamt 45 Mietwohnungen, von denen 24 als EOF-Wohnungen mit Belegungsbindung entstehen sollen.

- Nach Klärung der baurechtlichen Fragen soll auch das städtische Grundstück des Sonderprogramms Wohnen in der Hugo-Distler-Straße in einem Konzeptauswahlverfahren veräußert werden.

- Zwei Wohnbauareale für Geschoßwohnungsbau auf städtischen Flächen an der Züricher Straße sollen im Wege von Konzeptauswahlverfahren angeboten werden und zwar im Erbbaurecht (vgl. Bericht im RWA vom 18.09.2019 und AfS vom 19.09.2019: „Erbbaurecht als Instrument der Flächenentwicklung“)

Konzeptauswahlverfahren haben sich bewährt und sollen gemäß Handlungsprogramm Wohnen (vgl. AfS vom 28.04.2016) weiter angewendet und dabei auch die Auswahlkriterien weiterentwickelt werden.

Aus Sicht des Wirtschaftsreferats sollte das Mittel des Konzeptauswahlverfahrens intensiv genutzt werden. Allerdings muss wie bisher bei jedem Grundstück abgewogen werden, ob eine Veräußerung im Konzeptauswahlverfahren sowohl wohnungspolitisch als auch fiskalisch sinnvoll ist. Selbst bei einer Veräußerung im Höchstpreisverfahren kann die Einhaltung einer entsprechenden Quote geförderter Wohneinheiten in die Vertragsbedingungen als Auflage aufgenommen werden. Dies würde sowohl zu einer Erhöhung des Bestandes an geförderten Wohnungen als auch zu optimierten Einnahmen beim Verkauf von Wohnbaugrundstücken führen.

Um die für die Zukunft notwendigen finanziellen Ressourcen zur Bodenbevorratung zu sichern, sollte in begründeten Fällen auch die Veräußerung im Höchstpreisverfahren möglich sein. Naturgemäß führt eine Grundstücksvermarktung zum Höchstpreisverfahren aus Haushaltssicht zu einer vergleichsweise besseren Einnahmesituation und erhöht ggf. auch die Spielräume hinsichtlich einer strategischen Grundstücksbevorratung. Hier gilt es die haushalts- und wohnungspolitischen Zielsetzungen gegeneinander abzuwägen.

Berichtsvorlage (bis 15.05.2019)
OA/001/2018

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Lebensqualität in St. Leonhard
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.08.2018

Anlagen:
Antrag_Lebensqualität in St. Leonhard_DIE GRÜNEN
Sachverhalt

Sachverhalt (kurz):

Im Zuge der zunehmenden Beschwerden von Anwohnern des Wohnviertels St. Leonhard/ Schweinau über Verschmutzungen und Personengruppen, die sich bis in die Nachstunden im öffentlichen Raum aufhalten und Lärmstörungen verursachen, wurde im Jahr 2016 ein erster Runder Tisch ins Leben gerufen, der Strategien zur Verbesserung der Situation erarbeiten sollte. Da die Problematik durch die aus dem ersten Runden Tisch initiierten Aktionen nicht behoben werden konnte, wurde schließlich im Jahr 2018 ein zweiter Runder Tisch einberufen, der die Sitation und die vielschichtigen Problematiken bewerten und ein Maßnahmenpaket erarbeiten sollte. Im vorliegenden Bericht wird über die Arbeit des Runden Tisches, die Unterarbeitsgruppen und die zwischenzeitlich eingeleiteten Maßnahmen berichtet.

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 DIP 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:

Unterschiedliche Auswirkungen auf einzelne Gruppierungen, die den Bereich Schweinauer Straße als Treffpunkt nutzen sowie subj. Sicherheitsgefühl der Allgemeinheit.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

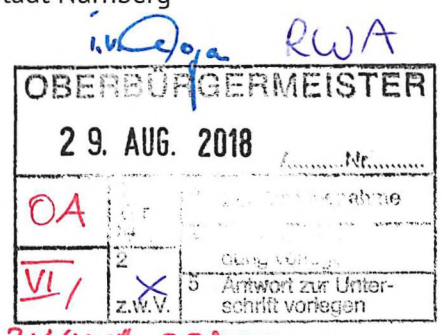
Ö 4

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



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, 29.08.2018

Lebensqualität in St. Leonhard

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bei einer Ortsbegehung im August 2016 unter Beteiligung städtischer Dienststellen, des BV St. Leonhard und Anwohnerinnen und Anwohner wurden im Bereich der Schweinauer Straße verschiedene Problembereiche identifiziert und thematisiert.

Die daraus resultierenden Anträge von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD wurden im Jugendhilfeausschuss (JHA) vom 22.12.2016 beantwortet und auf die Komplexität der Problemlagen hingewiesen. Ein „Runder Tisch" fand im September 2016 statt.

Sowohl in der Stellungnahme der Verwaltung als auch im Protokoll des „Runden Tisches" wurden Maßnahmen genannt, die zu einer Verbesserung der Situation führen sollten.

In Gesprächen unserer Fraktion mit engagierten Bürgerinnen und Bürgern im August 2018 wurde klar, dass sich die damals bestehenden Problemfelder nicht entspannt haben, sondern eher eine Verschärfung eingetreten ist, die in St. Leonhard für massive Verärgerung und Frustration sorgt.

Folgende Bereiche wurden dabei als besonders akut angesprochen: „Leonhard verdreckt", das weiterhin illegale Befahren der Schweinauer Straße und das Parken in dieser, sowie die im Stadtteil in großen Mengen herumstehenden herrenlosen Einkaufswagen ortsansässiger Discounter. Die Parksituation allgemein im Stadtteil wird als nicht hinnehmbar empfunden, da keinerlei nachvollziehbare Kontrollen und Sanktionen stattfinden.

Zudem gibt es auch Nachfragen zu den Vereinbarungen und Zusagen vom „Runden Tisch" 2016 und aus dem Fazit des JHA vom 22.12.2016.

Zur Klärung des Sachverhalts stellen wir zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden **Antrag**:

1. Die Verwaltung berichtet zu folgenden Fragestellungen:

   Verstärkte Bestreifung durch die Polizei: In welchem Zeitraum fand diese statt und mit welchen Ergebnissen (Verwarnungen, Ordnungswidrigkeiten)?

   Findet diese noch immer statt? Die Anwohnerinnen und Anwohner stellen nach wie vor unbefugtes Befahren bzw. Parken in der Schweinauer Straße fest, ohne dass eine Ahndung und damit eine spürbare Verbesserung der Situation erfolgt.

   Das Spielen von Kindern in der Straße ist ohne Gefährdung nicht möglich. Ist das Wiederanbringen von Sperrpfosten möglich, um das Befahren zu vermeiden?

   Verstärkte Bestreifung durch die KVÜ: Die Bürgerinnen und Bürger konnten auch hier keine zusätzlichen Aktivitäten feststellen. Wann wurden diese Maßnahmen durchgeführt und wurden dabei auch „Randzeiten" (etwa in den Abendstunden nach 18 Uhr) erfasst? Welche Ergebnisse resultierten aus den Maßnahmen?

   Ordnungsrechtliche Klärung: Wurden in den Häusern 42 und 44 in der Schweinauer Straße Überprüfungen bzgl. Wohnsituation/ Brandschutz/ Prostitution durchgeführt und wenn ja mit welchen Ergebnissen und Konsequenzen?

   Fand die angekündigte „aktive Beteiligung am Gestaltungsprozess" des ASD statt, wie sah diese aus und welche umsetzbaren Erkenntnisse konnten gewonnen werden?

   „Leonhard verdreckt": In welchem Turnus werden die Straßen/ Grünflächen im Bereich Schweinauer Straße/ Lilienstraße/ Hermannstraße/ Leopoldstraße gereinigt? Wie ist der Turnus der Mülleimerentleerung?

   Einkaufswägen: Wie sehen mögliche ordnungsrechtliche Maßnahmen aus, die die im Umfeld ansässigen Discounter dazu bewegen, sich um ihr Eigentum zu kümmern. Laut deren Aushang ist das Entwenden der Einkaufswägen als Diebstahl

kategorisiert. Auf Nachfragen von Bürgerinnen und Bürgern sei der Verlust bereits „eingepreist" und man habe kein Interesse die Wägen einzusammeln.

Angespannte Parksituation: Inwiefern ist es möglich, dass die in den Nachtstunden nicht benutzten Parkplätze von Discountern für die Öffentlichkeit freigegeben werden können? Einen solchen Vorstoß gibt es beispielweise von Seiten der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) des Berliner Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf.

2. Die Stadt organisiert erneut einen „Runden Tisch" mit den verantwortlichen Akteuren im Stadtteil, engagierten Bürgerinnen und Bürgern und dem Bürgerverein. Dabei soll im gemeinsamen Gespräch nach nachhaltigen Lösungen der angesprochenen Problemkreise gesucht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bielmeier
Stadträtin

04

Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit am 18.09.2019
Lebensqualität in St. Leonhard
Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 29.08.2019
Sachbericht

1. Entwicklung und Situationsbeschreibung

1.1 Bevölkerungsstruktur

Der Stadtteil St. Leonhard ist der statistische Bezirk 20. Nach den innergebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2018 (Stand 31.12.2017) hat er mit 14554 Einwohnern die dritthöchste Bevölkerungszahl der 97 Nürnberger Bezirke mit abnehmender Tendenz. Mit 113 Einwohnern pro ha ist er einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile. Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund ist mit 67,5% (Stadt 45,6 %) und der ausländischer Einwohner mit 37,7% (Stadt 22,9%) überdurchschnittlich hoch. Das Durchschnittsalter beträgt 40,1 Jahre (Stadt 43,2 Jahre), wobei der Anteil von Personen unter 15 Jahren überdurchschnittlich hoch und der Anteil von Personen über 65 Jahren unterdurchschnittlich hoch ist. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 2,0 Personen leicht über dem städtischen Durchschnitt (1,9).

1.2 Sicherheitsgefühl

Das Sicherheitsgefühl wird seit 1997 bei den Wohnungs- und Haushaltserhebungen mit drei Fragen abgefragt:

- Wie sicher fühlen Sie sich in ihrer Wohnung / Wohngegend / im Stadtzentrum / in U-Bahn, Bus, Straßenbahn / in Grünanlagen, Parks, Erholungsgebieten?
  Antwortmöglichkeiten: sehr unsicher / ziemlich sicher / eher unsicher / sehr unsicher.
- Wie beurteilen Sie die Sicherheit und Ordnung in Nürnberg in folgenden Bereichen?
  Müll, Schmutz / Belästigungen, Ruhestörungen / Sachbeschädigungen, Vandalismus, Schmierereien / Kriminalität.
  Antwortmöglichkeiten: kein Problem / geringes Problem / ziemliches Problem / großes Problem.
- Ist ihrer Meinung nach die Polizei ausreichend gegenwärtig?
  Antwortmöglichkeiten: ja / nein.

Die Auswertungen werden für 17 Stadtgebiete zusammengefasst. St. Leonhard ist dabei im Stadtgebiet Schweinau/St. Leonhard enthalten. Die Ergebnisse beziehen sich also nicht ausschließlich auf den statistischen Bezirk St. Leonhard, treffen den Erfahrungen nach aber auf diesen allein ebenso zu.

St. Leonhard/Schweinau (L/S) wies bei allen Wohnungs- und Haushaltserhebungen seit 1997 ein unterdurchschnittliches Sicherheitsgefühl auf, was vor allem beim Hauptitem „Unsicherheitsgefühl in der Wohngegend nachts" zum Ausdruck kommt.

Wie sicher fühlen Sie sich in ihrer Wohngegend nachts, wenn Sie alleine unterwegs sind?
eher unsicher/sehr unsicher

Jahr	L/S (%)	zu Vorjahr	Stadt (%)	zu Vorjahr	Rang von 17
1997	33		26		15
2001	42	+ 9	34	+ 8	15
2005	63	+ 21	31	- 3	17
2009	37	- 26	27	- 4	16
2013	49	+ 12	29	+ 2	17
2017	52	+ 3	37	+ 8	16

79

Vor allem Müll/Schmutz als Ordnungsstörung wird im Verhältnis zu anderen Stadtteilen schlecht bewertet.

Sicherheit und Ordnung wird als ziemliches oder großes Problem angesehen in den Bereichen ...

Jahr	Müll, Schmutz			Belästigungen, Ruhestörungen			Sachbeschädigungen, Vandalismus, Schmierereien			Kriminalität		
	L/S (%)	Stadt (%)	Rang v. 17	L/S (%)	Stadt (%)	Rang v. 17	L/S (%)	Stadt (%)	Rang v. 17	L/S (%)	Stadt (%)	Rang v. 17
2001	34	30		25	19		45	47		39	32	
2005	34	26	2	32	24	1	59	55	4	58	37	1
2009	28	25	3	32	23	1	50	54	11	38	35	4
2013	37	30	2	22	19	3	44	43	4	38	31	3
2017										42	39	5

Eine mangelnde Polizeipräsenz scheint hingegen nicht Grund des Unsicherheitsgefühls zu sein. Sie wird sogar besser bewertet als im städtischen Durchschnitt.

Ist die Polizei ausreichend gegenwärtig?
Ja

Jahr	L/S (%)	Stadt (%)	Rang von 17
2001	62	59	7
2005	45	60	17
2007	62	64	10
2009	64	61	5
2013	68	63	8
2017			

80

1.3 Maßnahmen 2006

Aufgrund der dramatischen Verschlechterung des Sicherheitsgefühls in der Umfrage 2005 um 21% gegenüber 2001 wurde der Stadtteil eingehender untersucht. U.a. fand eine Informationsveranstaltung in der Villa Leon statt, zu der alle Bewohnerinnen und Bewohner von St. Leonhard eingeladen waren. Ein Kriminalitätsschwerpunkt konnte anhand der polizeilichen Erkenntnisse nicht festgestellt werden. Als Ursachen des Unsichergefühls wurden damals ausgemacht:

- Autohändlermeile Witschelstraße/Fuggerstraße mit Abstellen von Gebraucht-Kfz zum Verkauf auf den Straßen.
- Vier Bordellbetrieben im Bereich Witschelstraße/Fuggerstraße.
- Zunahme von Internet-Shops und Ausländervereinen.
- Das neue Schlachthofgelände vermittelte als jahrelange Baustelle mit einer isolierten „Sozialwohnungsinsel" und außen herum wild parkenden Kfz und abgelagertem Sperrmüll keine „Wohlfühlstimmung".
- Einige Pflanzflächen in den Straßen waren verwildert oder verschmutzt (z.B. Wilhelmstraße, Fußgängerzone Schweinauer Straße bis zur Grundschule).
- In der Fußgängerzone und in den Parkanlagen halten sich viele Jugendliche und Ausländer-/Aussiedlergruppen verbunden mit Alkoholkonsum bis spät in die Nacht auf.

Dazu wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Überprüfung der Bordellbetriebe und Nutzungsuntersagungen.
- Kontrolle und Abschleppen von nicht zugelassenen Gebraucht-Kfz in der Witschel-/Fuggerstraße. Dies wird seitdem von SÖR regelmäßig durchgeführt.
- Pflanzbereiche in den Straßen und in der Fußgängerzone reinigen und neu bepflanzen.

- Verbesserungen der Sauberkeit und Ordnung auf dem Schlachthofgelände.
- Überprüfung der Beleuchtung in Straßen und Grünanlagen.
- Untersuchung zum Entwicklungsbedarf und Entwicklung eines integrierten Handlungskonzeptes durch WS.

1.4 Kriminalitätsentwicklung

Die schlechte Bewertung der Kriminalität als Problem in den Wohnungs- und Haushaltserhebungen deckt sich nicht mit der Kriminalitätsstatistik. Das Polizeipräsidium Mittelfranken hat die Kriminalitätsentwicklung für die auf Bürgerinnen und Bürger besonders verunsichernd wirkenden Delikte Körperverletzungen, Sexualdelikte, Raubdelikte, Betäubungsmitteldelikte und Sachbeschädigungen für die Jahre 2016 bis 2019 jeweils für den Zeitraum 01.01. bis 30.06. dargestellt (siehe Anlage). Danach ist lediglich bei Sachbeschädigungen eine Zunahme von 24 Fällen im 1. Halbjahr 2014 auf 41 Fälle im 1. Halbjahr in 2019 festzustellen, wobei ein hoher Anteil auf Sachbeschädigungen an Kraftfahrzeugen entfällt. Die übrigen Deliktsbereiche bewegen sich auf „normalen" Niveau.

1.5 Bewertung

Insgesamt spiegelt sich das Unsicherheitsgefühl nicht in der Kriminalitätslage wieder. Vielmehr scheinen sich die demografische Entwicklung des Stadtteils zusammen mit einer Vielzahl von an sich relativ geringfügigen Faktoren, die das Sicherheitsgefühl negativ beeinflussen, gegenseitig zu verstärken und zu einem umfassenden „Abwärtsgefühl" zu führen. Dies gilt insbesondere für herumliegenden Müll und ein nicht sozialverträgliches Verhalten in der Öffentlichkeit.

Dies spiegelte sich auch in einer Umfrage aus 2004 zur Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wieder. St.Leonhard/Schweinau war von 17 Stadtteilen bei 10 von 14 Bereichen einer der drei Stadtteile mit den niedrigsten Zufriedenheitswerten. Mit Abstand die niedrigsten Zufriedenheitswerte gab es bei den Bereichen „Leute, die dort wohnen", „Platz zum gerne aufhalten", „Menschen verschiedener Kulturen". Nur bei den Bereichen „öffentliche Nahverkehrsmittel", „Einkaufsmöglichkeiten" und „Parkmöglichkeiten" war der Zufriedenheitswert durchschnittlich oder überdurchschnittlich.

Der öffentliche Raum, insbesondere die verkehrsberuhigten Zonen, werden vermehrt als Aufenthaltsraum bis in die späten Nachtstunden durch verschiedene, zum Teil nicht identifizierte oder identifizierbare Gruppen, auch Kinder und Jugendliche, mit und ohne Migrationshintergrund benutzt. Hierbei gibt es einzelne Problemstraßen und -häuser, auf die auch in der Vorlage zum Jugendhilfeausschuss vom 22.12.2016, TOP 6, hingewiesen wurde. Der ASD stellte einzelne Wohnungen in der Orffstraße und Schweinauer Straße fest, in denen offenbar eine hohe Fluktuation und gleichzeitig Überbelegung mit Bewohnerinnen und Bewohnern überweigend aus den Balkanländern (wie z.B. Rumänien, Bulgarien, u.a.) vorherrschte. Dort fanden sich auch Mitteilungen über dort lebende Kinder und Jugendliche. Solche Wohnungen wurden auch jetzt immer wieder als Problem genannt.

2. Einrichtung eines Runden Tisches im Jahr 2016

Nachdem sich seit mehreren Jahren die Beschwerden über nächtliche Ruhestörungen und Vermüllung in der Fußgängerzone in der Schweinauer Straße gehäuft hatten, wurde 2016 auf Initiative des Bürgervereins St. Leonhard/ Schweinau und des Quartiermanagements im Auftrag von Stpl ein erster Runder Tisch koordiniert, um gemeinsame Lösungsstrategien für die vielschichtigen Probleme zu entwickeln. Das Jubiläum „700 Jahre St. Leonhard" wurde vor diesem Hintergrund zum Anlass genommen, um mit Hilfe einer Künstlergruppe auf die Anwohner vor Ort zuzugehen. Ziel dieser Veranstaltungen war es, mit den unterschiedlichen Gruppierungen in verschiedenen Beteiligungsformaten ins Gespräch zu kommen, zwischen ihren konkurrierenden Interessen zu vermitteln und kreative Lösungen zu finden. Unterstützt

wurden diese Prozesse auch durch Aktionen der Gesundheitskoordination und durch den von BgA beauftragten interkulturellen Mediator des Menschenrechtsbüros.

Im Verlauf der Jahre 2017 und 2018 wurde deutlich, dass diese im Jahr 2016 auf den Weg gebrachten, vornehmlich auf Kommunikation ausgerichteten Formate alleine nicht ausreichen, die komplexen Problemlagen erheblich zu verbessern oder gar zu lösen. Durch Einbindung von Politik, Polizei und Verwaltungsspitze wurde die Notwendigkeit deutlich, auch verstärkt ordnungsrechtliche Maßnahmen sowie weitere Lösungsansätze umzusetzen, die dann von den Teilnehmern des zweiten Runden Tisches, darunter Vertreter der Anwohnerschaft, des Bürgervereins, von Polizei sowie Stadt Nürnberg (u.a. BgA, SÖR, Vpl, Stpl, ZVKVÜ ADN, Gh, OA) Ende 2018 angestoßen wurden. Ziel war es, die Problematik aus vielfältiger Perspektive zu beleuchten und unterschiedliche Lösungsansätze zu erarbeiten.

Um effektiver bzw. gezielter agieren und arbeiten zu können, wurde die Arbeit des Runden Tisches in drei Unterarbeitsgruppen (im Folgenden: „UAG") fortgesetzt, die in enger Zusammenarbeit mit dem Bürgerverein und dem Quartiersmanagement die vielschichtigen Probleme strukturieren und entsprechende Maßnahmen entwickeln sollten.

Die UAG Infrastruktur/Verkehr/Gestaltung beschäftigte sich mit den räumlichen Rahmenbedingungen (Teilnehmerkreis zunächst: Vpl, Bürgerverein, NOA, ZV KVÜ, QM, Polizei, Anwohner, forum 007, OA) und erarbeitet Maßnahmen zur Verbesserung der Gestaltung der Fußgängerzone und der verkehrlichen Situation. Ziel dieser UAG ist es, beispielsweise durch bauliche Maßnahmen (z.B. Versetzen einer Sitzbank vor der Schweinauer Straße 42/44 durch SÖR), die Aufenthaltsqualität in der Schweinauer Straße zu verändern und so mittelbar Einfluss auf das Nutzerverhalten zu nehmen (Verweilen, Wegwerfen von Müll) oder durch Bepflanzungen den Schallschutz zu verbessern. Weiterhin wird nach Lösungsansätzen gesucht, die die Anwohner und Anlieger zur Einhaltung der verkehrlichen Vorschriften (Durchfahrtsbeschränkungen, Parkregelungen) anhalten.

82

In der UAG Sicherheit und Sauberkeit (Polizei, SÖR, OA/3, ADN, QM, forum 007, ASN, NOA, BV, Anwohner) standen vornehmlich Maßnahmen, die sich positiv auf die Sicherheit und das subjektive Sicherheitsgefühl auswirken im Fokus. Hierzu gehören neben rechtlichen Instrumenten wie Ordnungswidrigkeitsverfahren auch polizeiliche Maßnahmen sowie die Sauberkeit des Stadtgebiets.

Die UAG soziale Ansprache, an der sich zunächst Vertreter der Stadtteilkoordination, des Stpl, J, SHA, Mitglieder des Mediatorenteams und des forum 007, QM, BV, Bürger und OA beteiligten, untersuchte Optimierungspotentiale für die Präventionsarbeit. Ziel ist es, die Anwohnerschaft und Nutzer des öffentlichen Raums für die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse zu sensibilisieren und / oder den öffentlichen Raum wieder jedermann nutzbar zu machen Hierbei stehen vor allem die Themen „Nutzer identifizieren und Gruppen zuordnen", „Ansprachemöglichkeiten schaffen", aber auch „anderweitige Nutzung des öffentlichen Raums" sowie „niederschwellige Beratungsangebote für die Nutzer" im Vordergrund.

3. Zu Entwicklungen zu den Fragestellungen des Antrags (zu Antragspunkt 1)

3.1 Bestreifung durch die Polizei

Auch auf Seiten der Polizei ist die verkehrliche Situation in St. Leonhard/ Schweinau stärker in den Fokus gerückt. Ergänzend zu den Streifengängen des ZV KVÜ verstärkte die für den Stadtteil St. Leonhard/ Schweinau zuständige Polizeiinspektion Nürnberg-West seit Ende des Jahres 2018 ihre allgemeine Streifentätigkeit und ahndet Verkehrsverstöße außerhalb der Einsatzzeiten des ZV KVÜ. Im Zeitraum 01.10.2018 bis 31.03.2019 wurden insgesamt 159 Verkehrsverstöße zur Anzeige gebracht. Zudem fand zu Jahresbeginn 2019 ein Schwerpunkteinsatz mit der Zielrichtung Verkehrsüberwachung statt, in dessen Rahmen insgesamt 63 polizeiliche Verwarnungsgelder gegenüber Verkehrsteilnehmern ausgesprochen wurden.

Die PI Nürnberg-West wird auch weiterhin eine verstärkte offene wie auch verdeckte Präsenz im Stadtteil gewährleisten, um die Verkehrsgefahren für die Anwohner und Passanten durch motorisierte Verkehrsteilnehmer zu minimieren und dadurch das beeinträchtigte Sicherheitsempfinden der Anwohner zu steigern.

3.2 Bestreifung durch die KVÜ

Im Rahmen des Runden Tisches und den Sitzungen der UAGs wurde deutlich, dass ein wesentliches Arbeitsfeld die verkehrliche Situation im Wohnviertel St. Leonhard/ Schweinau betrifft. Vor diesem Hintergrund wurde insbesondere die Überwachung dieser Gebiete intensiviert, aber auch weitere Maßnahmen in die Wege geleitet, die im Folgenden erläutert werden.

Die im Antrag genannten Sperrpfosten wurden temporär für die Dauer einer Baumaßnahme entfernt. Nachdem diese Arbeiten nunmehr abgeschlossen sind, konnten die Pfosten im März 2019 von SÖR wieder aufgestellt werden. Damit kann die Schweinauer Straße nicht mehr als Abkürzung zur Grünstraße genutzt werden.
Die Beschilderung wurde verbessert. Hierzu erging am 18.03.2019 eine Anordnung durch Vpl. Zur Kenntlichmachung der verkehrsberuhigten Bereiche wurden zusätzliche Schilder, insbesondere auch „Tempo 30" Schilder aufgestellt.

Im Zuge der Sitzung des Verkehrsausschusses am 10.11.2016 wurde dem ZV/KVÜ auch mit der Aufgabe der Überwachung des Stadtteils St. Leonhard beauftragt, so dass nun auch dieses Gebiet (Gebietsgrenze: Schlachthofstr. – Schwabacher Str. – Geisseestr. – Kreutzerstr. – Rothenburger Str.) seit 02.07.2018 im Rahmen der personellen Einsatzplanung regelmäßig zu den Überwachungszeiten des Zweckverbands (tagsüber/werktags) bestreift werden kann. Davon sind auch die Zeiten nach 18:00 Uhr umfasst.

Seit Juli 2018 bis Ende Januar 2019 wurden im Gebiet St. Leonhard vom ZV KVÜ insgesamt 1.914 kostenpflichtige Verwarnungen ausgestellt. Insgesamt liegt der Schwerpunkt der Verwarnungen örtlich im Bereich der Schweinauer Hauptstraße und tatbestandlich bei Verstößen im verkehrsberuhigten Bereich. In diesem Schwerpunktbereich fanden zusätzlich im März 2019 eine Verkehrszählung und zwei Geschwindigkeits-Echtmessungen statt. Wenngleich nach wie vor bei jedem Streifengang weiterhin zahlreiche Verstöße festgestellt werden, so lässt sich doch nach Einschätzung der Außendienstkräfte insgesamt eine leichte Verbesserung der Situation im ruhenden Verkehr beobachten.

83

3.3 Ordnungsrechtliche Klärung

Neben den regelmäßigen nächtlichen Kontrollen von Gaststätten, die von OA zusammen mit der Polizei erfolgen und zuletzt in drei Ordnungswidrigkeitsanzeigen und zwei Schließungen mündeten, wurde das Wohnviertel St. Leonhard/ Schweinau von OA auch auf das Bestehen von Prostitutionsbetrieben überprüft. Die Nachforschungen (Auswertung von Annoncen im Internet, Überprüfungen vor Ort) ergaben hinsichtlich der Anwesen Schweinauer Straße 42 und 44 keine Hinweise auf Prostitution, so dass ein baurechtliches Verfahren auf Nutzungsuntersagung nicht eingeleitet werden musste. Eine Feuerschutzbeschau durch die Feuerwehr fand nicht statt.

Auch von Seiten der Polizei wurde der Kontrolldruck erhöht. Die tägliche Präsenz wurde verstärkt und bei festgestellten Verstöße konsequent Ordnungswidrigkeitsanzeigen gefertigt bzw. Strafverfahren einleitet. Neben den unter 2.1. dargestellten zusätzlichen Einsätzen und der zeitweisen Bestreifung durch die BAO, fand im Oktober in St. Leonhard und Schweinau ein Schwerpunkteinsatz statt, in dessen Rahmen eine Vielzahl von Verstößen nach dem Betäubungsmittelgesetz zur Anzeige gebracht wurde. Von polizeilicher Seite konnte seitdem eine deutliche Befriedung des Bereichs registriert werden, da Mitteilungen über verdächtige Personen seitdem nahezu ausbleiben.

Auch der Außendienst der Stadt Nürnberg (ADN) hat seit seiner Dienstaufnahme das Gebiet im Fokus und führte bis 21.03.2019 insgesamt 59 Kontrollen durch.

3.4 Sauberkeit

Bei den Wohnungs- und Haushaltsbefragungen werden in St. Leonhard Müll und Schmutz durchgehend als besonderes Sicherheitsproblem bewertet (siehe Ziffer 1.2). Zwischen der Sauberkeit einer Örtlichkeit und dem subjektiven Sicherheitsgefühl besteht nach allgemeiner Erfahrung ein enger Zusammenhang. Immer wieder wird vermüllendes Verhalten im öffentlichen Raum durch ausländische Personengruppen vorgebracht, insb. das Ausspucken von Sonnenblumenkernen in der Schweinauer Straße. Vor diesem Hintergrund stehen die Reinigungssituation in den betreffenden Wohngebieten wie auch ordnungsrechtliche Maßnahmen genau im Fokus.

SÖR hält die Reinigungsintervalle und die Reinigungspläne stringent ein. Dies bedeutet, dass die Straßenreinigung Schweinauer Straße außerhalb der Fußgängerzone und Schule/Lilienstraße/Hermannstraße einmal pro Woche stattfindet. Die Schweinauer Straße zwischen Leopold- und Grünstraße (Fußgängerzone) wird fünfmal wöchentlich gereinigt. Die Leopoldstraße wird zwischen der Schwabacher Straße und der Kreutzerstraße bei der Fußgängerzone dreimal wöchentlich, westlich davon einmal wöchentlich gereinigt. Die Papierkörbeentleerungen finden dreimal wöchentlich statt. Die Grünflächen werden grundsätzlich einmal, bei Bedarf öfter gereinigt. Sonderreinigungen finden bis fünfmal wöchentlich statt. Unterstützend zu der Reinigungsleistung von SÖR wird auch die Noris-Arbeit gemeinnützige Beschäftigungs-GmbH der Stadt Nürnberg (NOA) monatlich in der Schweinauer Straße tätig werden. Vor diesem Hintergrund wird die Reinigungssituation insgesamt von den Fachbereichen als gut eingestuft.

Eine Erhöhung der Reinigungszyklen von SÖR würde zwangsläufig höhere Gebühren für die Anwohner nach sich ziehen und vermutlich die Sauberkeit bzw. das Sauberkeitsgefühl nicht wesentlich erhöhen. Die Reinigungsklasse eins (einmal wöchentlich) kostet 11,30 € pro Meter Straßenfrontlänge p. a., die Reinigungsklasse zwei (dreimal wöchentlich) kostet mit 33,90 € das Dreifache. Als problematisch werden die Hochbeete in der Fußgängerzone, die schmuddelig und abgenutzt wirken angesehen. Neuanpflanzungen, die immer wieder durchgeführt wurden, werden oft nach kurzer Zeit gestohlen oder zerstört. Hier wird auch immer wieder Papier, Essensreste o.ä. entsorgt, die dann von SÖR herausgeholt werden müssen. Aus der Sicht von SÖR könnte eine neue Stadtplatzplanung hier Verbesserungen herbeiführen.

84

Neben einer Flyer-Aktion, die über die Abholzeiten für den Gelben Sack informierte, wurde von ASN der Versuch unternommen, mit dem Abfallmobil durch Abfallberatungen vor Ort die Anwohner für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu sensibilisieren.

3.5 Einkaufswägen

Die im Antrag genannten herumstehenden Einkaufswägen werden im regelmäßigen Turnus von SÖR aus dem öffentlichen Raum entfernt und in das Reinigungsdepot verbracht. Die betreffenden Gewerbetreibenden können die Wägen gegen Leistung eines Aufwandsersatzes von zehn Euro pro Wagen ablösen. Teilweise sind die Gewerbetreibenden selbst dazu übergegangen, betriebseigene Wägen einzusammeln oder es wurden neue Einkaufswägen mit einem Sicherungssystem gegen unbefugtes Entfernen vom Firmengelände angeschafft. Die Ursache des Phänomens herumstehender Einkaufswägen ist letztendlich auf die Bequemlichkeit und Nachlässigkeit mancher Kunden zurückzuführen. Behördliche Anordnungen, die Gewerbetreibenden zum Einsammeln der Einkaufswägen zu verpflichten, sind rechtlich nicht möglich, insbesondere da das Fehlverhalten der Kunden nicht dem Betreiber des jeweiligen Ladengeschäfts zugerechnet werden kann. Die bisherige Verfahrensweise ändert an den Ursachen zwar nichts, hat aber dazu geführt, dass sich die Situation der herrenlosen Einkaufswägen aktuell wieder gebessert hat.

3.6 Parksituation

Zweifelsohne ist die Parksituation in St. Leonhard – wie in anderen Stadtteilen auch – zu bestimmten Zeiten angespannt. Eine Entspannung der Parkplatznot in den Nachtstunden durch private Parkflächen kann nur auf dem Weg erfolgen, dass die jeweiligen Eigentümer oder Pächter diese Flächen für die Öffentlichkeit selber freigeben. Einen bestimmenden Einfluss auf diese Entscheidung hat die Stadt Nürnberg nicht. Da mit einer derartigen Öffnung von Privatflächen nicht unerhebliche Haftungsrisiken (Räum-, Streu- und Reinigungspflicht) sowie anderweitige Risiken (z.B. Sicherstellung der Freihaltung der Parkflächen während der Öffnungszeiten für den Gewerbebetrieb) verbunden sind, lehnen Gewerbebetriebe bzw. private Einzelhändler in der Regel eine solche Freigabe ab. Mit eben dieser Begründung wurde auch der in vorliegenden Antrag genannte Vorstoß der FDP-Fraktion in der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin von den Supermarktbetreibern abgelehnt (s. Sitzung der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf am 22.02.2018, DS-Nr: 0573/5).

Die Stadtverwaltung beabsichtigt mittelfristig zu untersuchen, ob das Gebiet in St. Leonhard für eine Bewohnerparkregelung in Betracht kommt. Hierfür müssen jedoch bestimmte, in der Straßenverkehrsordnung festgelegte, Kriterien erfüllt sein, die in Bezug auf die vorliegende Situation noch zu prüfen sind.

Bereits im Jahr 2016 beschäftigte sich der ASD mit dem Problem der Überbelegung von Wohnraum (vgl. Vorlage zum Jugendhilfeausschuss vom 22.12.2016, TOP 6). siehe Damals kamen die Untersuchungen zu dem Schluss, dass offenbar eine hohe Fluktuation und gleichzeitige Überbelegung mit Bewohnerinnen und Bewohnern überwiegend aus den Balkanländern, wie zum Beispiel Rumänien und Bulgarien vorherrscht. Unter den Meldedaten fanden sich auch Mitteilungen über dort lebende Kinder und Jugendliche. Wie die aktuelle Auswertung der Einwohnerdatenbank ergibt, hat sich die Hausbelegung in der Schweinauerstraße zwischenzeitlich wohl verändert. Zwar wohnen in dem „Problemhaus“ 13 Bewohner aus den Balkanländern, überwiegend mit 18 Bewohnern sind jedoch griechische Staatsangehörige vertreten.

Das Quartiersmanagement wird einen Bürgerkiosk aufstellen, der mit vielschichtigen Informationsangeboten die verschiedenen Nutzergruppen und auch die „Störer“ erreichen und dabei das Gemeinschaftsempfinden stärken soll. Hier werden ASN, NOA, Quartiersmanagement, Gh, forum007 und das Mediatorenteam tätig.

Insgesamt besteht die Zielsetzung, bestehende Spannungen zwischen den verschiedenen Gruppierungen in der Anwohnerschaft mit Hilfe von verschiedenen Aktionen (z.B. „Ort der Stille – gesund mit Kunst“ im Herbst 2019, Aktionen vom forum007, Gh und dem Neuen Museum), Projekten und Mediation zu lösen. Die dabei in Gesprächen mit Anwohnern gewonnenen Erkenntnisse sollen in den Arbeitskreis „Sicherheit und Sauberkeit“ getragen werden, um dort über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Letztendlich wurde von der ursprünglichen Zielsetzung, die Situation um die Pflanzentröge zu verbessern und Baumpaten zu akquirieren abgewichen, mit der jetzt aktuellen Zielsetzung, den öffentlichen Raum für die ursprünglichen Anwohner zurück zu erobern.

Seit dem Runden Tisch am 26.11.2018 wurden zahlreiche Problemfelder identifiziert, Ideen entwickelt und Projekte skizziert. Überwiegend lassen diese sich nicht in kurzer Zeit erledigen. Dennoch ist es in einigen Problempunkten bereits gelungen, die Situation zu entspannen bzw. neue Projekte anzustoßen. Die Rückmeldungen der teilnehmenden Personen aus Bürgerschaft und Bürgerverein zur Arbeit des Runden Tisches sind sehr positiv.

Die Runden Tische und UAGs werden deshalb weitergeführt. Zudem wird die Situation in St. Leonhard/ Schweinau weiterhin in den regelmäßigen Sitzungen des Arbeitskreises Sicherheit und Sauberkeit reflektiert. Die Rückmeldungen der teilnehmenden Personen aus Bürgerschaft und Bürgerverein zur Arbeit des Runden Tisches, bei dem der Bürgervereinsvorsitzende sich mit großem Engagement einbringt, sind überwiegend sehr positiv.

Nürnberg, 21.08.2019
Ordnungsamt

(5322) gez. Peter (3268)

86

Beschlussvorlage
SpS/023/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Sportkommission	12.07.2019	öffentlich	Empfehlung
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Zuschüsse für vereinseigene Sportanlagen

Anlagen:

Investitionszuschüsse_Entscheidungsvorlage
Investitionszuschüsse_Anlage_4_2
Investitionszuschüsse_Anlage_4_3

Sachverhalt (kurz):

Für das Jahr 2019 stehen unter Berücksichtigung der in der Sportkommission am 22.03.2019 beschiedenen Auszahlungen noch 295.400 Euro an Zuschüssen für vereinseigene Sportanlagen zur Verfügung. Eine Verteilung der Mittel entsprechend Anlage 4.2 wird vorgeschlagen.

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	120.600 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	25.350 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	95.250 €	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 DIP 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:

siehe Entscheidungsvorlage

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Empfehlungsvorschlag:

Die Zuschüsse werden gemäß Anlage 4.2 empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung der Sportkommission vom 12.07.2019 wird zum Beschluss erhoben.

Anlage 4.1

Zuschüsse für vereinseigene Sportanlagen

Entscheidungsvorlage

Für das Jahr 2019 stehen im Haushalt 1.100.000 EUR an Zuschüssen für vereinseigene Sportanlagen zur Verfügung. Durch die Verdopplung der in diesem Haushaltsjahr zur Verfügung stehenden Zuschussmittel können entscheidungsreife Anträge zeitnah abfinanziert werden und die Wartezeit zwischen dem Zeitpunkt der Antragstellung bis zur Auszahlung der ersten Zuschussrate deutlich verkürzt werden.

Aufgrund unrechtmäßig bezogener und deshalb zurückgeforderter Zuschussmittel erhöht sich dieser regulär zur Verfügung stehende Zuschuss für vereinseigene Sportanlagen im Jahr 2019 um 12.500 EUR. Auf Beschluss der Sportkommission vom 11. März 2016 werden die Baumaßnahmen zur Errichtung des Bundesstützpunkts Taekwondo in Nürnberg mit einem Betrag in Höhe von insgesamt 450.000 EUR aus Mitteln der Sportförderung bezuschusst. Im Stützpunkt werden auch die Nürnberger Vereine umfangreiche Trainingsmöglichkeiten vorfinden. Dies führt zu einer Vorausbindung von 75.000 Euro im Jahr 2019. Im Rahmen der Sitzung der Sportkommission vom 22. März 2019 wurden Zuschüsse für vereinseigene Sportanlagen in Höhe von 742.100 EUR bewilligt und ausgezahlt. Somit stehen im Haushaltsjahr noch 295.400 EUR zur Verfügung.

In der Anlage 4.2 sind die Vereine und Maßnahmen aufgeführt, für die in dieser Sitzung der Sportkommission Zuschüsse bewilligt werden sollen. Es sind Anträge berücksichtigt, bei denen der Verwendungsnachweis bereits vorliegt. Außerdem solche, bei denen der Verwendungsnachweis bzw. der abschließende Bewilligungsbescheid des BLSV noch aussteht, die aber bereits weitgehend abgeschlossen sind.

Bei einigen Vereinen, deren Zuschuss für das Jahr 2019 vorgesehen ist, fehlen noch erforderliche Unterlagen. Diese sollen im Laufe des Jahres vorgelegt werden, so dass der städtische Zuschuss hierfür in der Sitzung der Sportkommission im Herbst 2019 zur Bewilligung vorgelegt werden kann.

Es stehen dann noch 174.800 Euro zur Verfügung. Grundsätzlich wird pro Jahr und Maßnahme ein Betrag von maximal 100.000 Euro ausbezahlt. Wenn der Zuschussbetrag über 300.000 Euro liegt, erfolgt die Auszahlung über einen Zeitraum von maximal drei Jahren. Sollten unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen noch Mittel vorhanden sein, können für umfangreichere Baumaßnahmen gegebenenfalls weitere Zuschüsse bewilligt werden.

Übersicht:

Haushaltsmittel	1.100.000 EUR
+ Zuschussrückforderung	+ 12.500 EUR
- Förderung Bundesstützpunkt Taekwondo	- 75.000 EUR
- Zuschusszahlungen gemäß Beschluss der Sportkommission vom 22.03.2019	- 742.100 EUR
Verfügbare Zuschussmittel	**295.400 EUR**
Bewilligungen gemäß Anlage 4.2	120.600 EUR
Restmittel	174.800 EUR

Diversity-Relevanz

Der Investitionszuschuss fördert das Breitensportangebot der Nürnberger Sportvereine, welches vom Grundsatz her allen Bevölkerungsgruppen offen steht. Aufgrund der Mitgliederstruktur der Nürnberger Sportvereine kann die Bezuschussung allerdings als diversity-relevant bezeichnet werden.

Nach einer im Rahmen der Erstellung des Sportentwicklungsberichts durchgeführten Untersuchung ist der Organisationsgrad einiger Bevölkerungsgruppen nicht repräsentativ im Vergleich zur Gesamtbevölkerung der Stadt Nürnberg:

- Weniger Frauen als Männer sind in Sportvereinen organisiert.
- Im Hinblick auf die Altersstruktur ist der Organisationsgrad der Kinder zwischen 7 und 15 Jahren am höchsten. Daraufhin erkennt man deutlich einen Einbruch der Sportaktivität im Sportverein im jungen Erwachsenenalter (25-34 Jahre). Jedoch steigt die Sportaktivität im Sportverein im frühen Seniorenalter (55-64 Jahre) bis in das hohe Alter hinein wieder an.
- Hinsichtlich der Schulbildung ist der Anteil der Sportvereinsmitglieder mit Hauptschulabschluss, Mittlerer Reife und Abitur ähnlich. Nur der Anteil der Sportvereinsmitglieder ohne Schulabschluss liegt weit unter dem Anteil der Sportvereinsmitglieder mit höheren Schulabschlüssen.
- Betrachtet man den Organisationsgrad nach dem monatlichen Haushaltseinkommen, dann ist bei Haushalten unter 1 000 EUR Netto-Monatseinkommen der Anteil der Sportvereinsmitglieder am niedrigsten. Haushalte mit mehr als 3 000 EUR Netto-Monatseinkommen weisen den höchsten Anteil an Sportvereinsmitgliedern auf.
- Der Anteil an Sportvereinsmitgliedern unter der nicht-deutschen Bevölkerung liegt niedriger als bei den Deutschen.

Nach diesen Ergebnissen ist davon auszugehen, dass diese Unterstützungsleistung unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichem Maße zu Gute kommt, allerdings hat die Maßnahme in keinster Weise diskriminierende Auswirkungen. Darüber hinaus wird kontinuierlich versucht, ein Engagement im Sportverein auch für aktuell noch unterrepräsentierte Bevölkerungsgruppen attraktiv zu gestalten.

Anlage 4.2

Zuschüsse für vereinseigene Sportanlagen

Empfehlung

der Sportkommission vom 12.07.2019

- öffentlich -

I. Aus Mitteln des Sachkontos "Zuschüsse für vereinseigene Sportanlagen" werden bewilligt:

Vorhaben-Nr	Verein Maßnahme	Zuschuss
008_15	ASC Boxdorf 1933 e.V. *Sanierung Beregnungsanlage*	8.000 €
008_35	ASC Boxdorf 1933 e.V. *Erneuerung Heizkessel*	6.600 €
021_24	ARSV Katzwang e.V. *Erneuerung Mechanik und Elektronik der Kegelbahn*	15.000 €
091_45	DJK Sparta Noris Nürnberg e.V. *Anschaffung zweier Mähroboter*	16.150 €
123_28	ESV Flügelrad Nürnberg e.V. *Sanierung Dach Vereinsgebäude*	15.500 €
131_22	1. ASC Nürnberg-Süd 1907 e.V. *Sanierung Sporthalle*	9.000 €
415_23	SG Nürnberg Fürth 1883 e.V. *Umrüstung der Flutlichtanlage auf LED*	5.650 €
415_32	SG Nürnberg Fürth 1883 e.V. *Erneuerung Unterwasserpumpe und Beregnungssteuerung*	5.250 €
415_48	SG Nürnberg Fürth 1883 e.V. *Anschaffung Striegel für Fußballplätze*	1.200 €
561_36	TSV Altenfurt e.V. *Reparatur Fenster*	3.850 €
571_23	Tuspo 1888 Nürnberg e.V. *Sanierung Sporthalle*	30.950 €
573_36	TSV Nürnberg-Buch 1921 e.V. *Sanierung Umkleidekabinen*	3.450 €
	Gesamtsumme	**120.600 €**

Sportkommissionssitzung am 12.07.2019
neu zu bewilligende Investitionszuschüsse

Anlage 4.3

008_15 ASC Boxdorf 1933 e.V.
Sanierung Beregnungsanlage
Das Rasenspielfeld des Vereins soll mit einer automatischen Beregnungsanlage ausgestattet werden. Die Maßnahme betrifft den B-Platz.

Antrag	SpS:	01.03.2019	Kosten:	26.180 €
Antrag	BLSV:	12.03.2019	zuwendungsfähig:	24.522 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	11.050 €
Verw.Nachweis:		22.05.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 8.000 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 3.050 €

008_35 ASC Boxdorf 1933 e.V.
Erneuerung Heizkessel
Der vorhandene Heizkessel, der im Zuge der Renovierungsarbeiten nicht ausgetauscht wurde, da er noch intakt war, ist nun defekt. Ein neuer Heizkessel muss dringend eingebaut werden

Antrag	SpS:	23.11.2016	Kosten:	15.276 €
Antrag	BLSV:		zuwendungsfähig:	14.666 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	6.600 €
Verw.Nachweis:		22.05.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 6.600 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 0 €

021_24 ARSV Katzwang e.V.
Erneuerung Mechanik und Elektronik der Kegelbahn
Die über 30 Jahre alte Mechanik und Elektronik der Kegelbahnanlage des Vereins muss erneuert werden. Dies würde unter anderem eine Nutzung der Anlage als Lehrkegelbahn für den bayerischen Kegelverband ermöglichen.

Antrag	SpS:	23.07.2018	Kosten:	53.384 €
Antrag	BLSV:	15.10.2018	zuwendungsfähig:	45.270 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	20.350 €
Verw.Nachweis:		23.05.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 15.000 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 5.350 €

091_45 DJK Sparta Noris Nürnberg e.V.
Anschaffung zweier Mähroboter
Die Rasenpflegegeräte des Vereins sind in die Jahre gekommen und unter den aktuellen Gegebenheiten nicht mehr vollumfänglich tauglich. Aus diesem Grund hat man sich zur Anschaffung von zwei Mährobotern für die beiden Rasenplätze entschlossen. Die Anschaffung macht bauliche Maßnahmen (fester Standplatz, Schachtaushebung für Elektroanschlüsse) erforderlich.

Antrag	SpS:	23.02.2018	Kosten:	34.530 €
Antrag	BLSV:		zuwendungsfähig:	32.268 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	50%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	16.150 €
Verw.Nachweis:		04.04.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 16.150 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 0 €

123_28 ESV Flügelrad Nürnberg e.V.
Sanierung Dach Vereinsgebäude
Das Dach aus den siebziger Jahren ist mittlerweile an mehreren Stellen undicht. Um weitere Schäden zu vermeiden, ist die Sanierung dringend erforderlich. Das Dach wird nach den neuesten energetischen Richtlinien saniert.

Antrag	SpS:	13.03.2018	Kosten:	107.479 €
Antrag	BLSV:	07.03.2018	zuwendungsfähig:	45.960 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	20.700 €
Verw.Nachweis:		01.03.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 15.500 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 5.200 €

131_22 1. ASC Nürnberg-Süd 1907 e.V.
Sanierung Sporthalle
Im Rahmen der Sporthallensanierung werden Glasbausteine durch Fenster ersetzt, Wasserschäden am Innenputz ausgebessert und gestrichen sowie die Deckenbeleuchtung durch moderne Leuchten mit sparsameren LED ersetzt.

Antrag	SpS:	28.11.2018	Kosten:	27.022 €
Antrag	BLSV:	02.11.2018	zuwendungsfähig:	27.022 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	12.150 €
Verw.Nachweis:		24.05.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 9.000 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 3.150 €

415_23 SG Nürnberg Fürth 1883 e.V.
Umrüstung der Flutlichtanlage auf LED
Der Verein will die bestehenden Flutlichtanlagen auf zwei Großspielfeldern Fußball von konventionellen Leuchtmitteln auf LED-Beleuchtung umrüsten.

Antrag	SpS:	16.10.2017	Kosten:	41.432 €
Antrag	BLSV:	25.01.2018	zuwendungsfähig:	34.817 €
Gen. BLSV:		30.01.2018	Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:		27.03.2019	Zuschuss:	15.650 €
Verw.Nachweis:		30.11.2018	bisher bewilligt:	10.000 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 5.650 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 0 €

415_32 SG Nürnberg Fürth 1883 e.V.
Erneuerung Unterwasserpumpe und Beregnungssteuerung
Die Unterwasserpumpe, die alle Beregnungsanlagen in der Regelsbacher Straße 56 versorgt, ist defekt und muss ausgetauscht werden. Darüber hinaus muss die Beregnungssteuerung des Hauptplatzes erneuert werden.

Antrag	SpS:	08.07.2018	Kosten:	12.691 €
Antrag	BLSV:		zuwendungsfähig:	11.678 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	5.250 €
Verw.Nachweis:		22.05.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 5.250 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 0 €

415_48 SG Nürnberg Fürth 1883 e.V.
Anschaffung Striegel für Fußballplätze
Zum Belüften der Rasenplätze soll ein Striegelgerät beschafft werden.

Antrag	SpS:	15.03.2018	Kosten:	2.649 €
Antrag	BLSV:		zuwendungsfähig:	2.437 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	50%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	1.200 €
Verw.Nachweis:		01.07.2018	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 1.200 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 0 €

561_36 TSV Altenfurt e.V.
Reparatur Fenster
Die elektrischen Antriebe zum Kippen der Fenster zur Belüftung der TSV Halle sind kaputt und müssen repariert werden

Antrag	SpS:	14.09.2017	Kosten:	9.117 €
Antrag	BLSV:		zuwendungsfähig:	8.522 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	3.850 €
Verw.Nachweis:		13.03.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 3.850 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 0 €

571_23 Tuspo 1888 Nürnberg e.V.
Sanierung Sporthalle
Um aktuellen Sicherheitsanforderungen zu entsprechen, müssen Prallschutzwand, Hallenboden sowie Türen der Sporthalle erneuert werden.

Antrag	SpS:	05.11.2017	Kosten:	202.132 €
Antrag	BLSV:	28.12.2017	zuwendungsfähig:	202.132 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:		12.03.2019	Zuschuss:	90.950 €
Verw.Nachweis:		03.05.2019	bisher bewilligt:	60.000 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 30.950 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 0 €

573_36 TSV Nürnberg-Buch 1921 e.V.
Sanierung Umkleidekabinen
In den Umkleidekabinen des Vereins sind Sanierungsarbeiten an den gefliesten Wänden sowie an der Decke notwendig, da sich bereits Fließen gelöst haben und diese ein Verletzungsrisiko darstellen.

Antrag	SpS:	16.11.2018	Kosten:	8.192 €
Antrag	BLSV:		zuwendungsfähig:	7.669 €
Gen. BLSV:			Fördersatz:	45%
Bewillig. BLSV:			Zuschuss:	3.450 €
Verw.Nachweis:		06.03.2019	bisher bewilligt:	0 €

neu zu bewilligender Zuschuss: 3.450 €
Restzuschuss nach neuer Bewilligung: 0 €

Summe: 120.600 €

Beschlussvorlage
SpS/029/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Sportkommission	12.07.2019	öffentlich	Empfehlung
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Rechtsverbindliche Standsicherheitsprüfung bei Umrüstung von Flutlichtanlagen auf vereinseigenen Sportanlagen

Anlagen:
Mastprüfung Flutlicht - Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Es zeigt sich, dass die Vereine zunehmend ihre bestehenden Flutlichtanlagen auf LED-Technik umrüsten. Bei den Angeboten für die Umrüstung, die den Anträgen der Vereine beiliegen, ist eine Standsicherheitsprüfung nicht aufgeführt. Die Besitzer, d.h. die Vereine haben die Pflicht festzustellen, ob die Flutlichtmasten standsicher sind. Es wird empfohlen, die kommunale Förderung von der Durchführung einer Standsicherheitsprüfung abhängig zu machen.

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 DIP 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:

s. Bericht

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Empfehlungsvorschlag:

Aufgrund der in der Entscheidungsvorlage dargelegten Argumente wird empfohlen, die kommunale Förderung für die Umrüstung der Flutlichtmasten auf LED Technik von der Durchführung einer rechtsverbindlichen **Standsicherheitsprüfung der Flutlichtmasten abhängig zu machen.**

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung der Sportkommission vom 12.07.2019 wird zum Beschluss erhoben.

Anlage 5.1

Rechtsverbindliche Standsicherheitsprüfung bei Umrüstung von Flutlichtanlagen auf vereinseigenen Sportanlagen

Entscheidungsvorlage

Vermehrt eingehende Anträge zeigen, dass die Vereine zunehmend ihre bestehenden Flutlichtanlagen auf LED Technik umrüsten. Hintergrund ist, dass sowohl die bisherigen Quecksilberdampfleuchten, als auch die Halogenstrahler nicht mehr verkauft werden dürfen. Außerdem ist die LED-Technik signifikant kostengünstiger als die bisherigen Verfahren.

Bei Sichtung der Anträge fiel auf, dass bei den Angeboten für die Umrüstung eine Standsicherheitsprüfung der Flutlichtmasten nicht aufgeführt und auch nicht vorgesehen wurde.
Die Besitzer von Masten - die Vereine - haben grundsätzlich die Feststellungspflicht, ob die Flutlichtmasten den geforderten Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen entsprechen, sprich dass sie standsicher sind, da diese im Regelfall der Öffentlichkeit zugänglich sind. Dies gilt unabhängig von der Umrüstung.

Aufgrund der jetzt durch die Umrüstung deutlichen Veränderung der Windlasten (Lampenkopf zu LED-Panel), erscheint es dringend geboten eine Prüfung der Flutlichtmasten auf Standsicherheit vorzunehmen. Ansonsten ist von einer Erhöhung der Unfallgefahr auszugehen.

Dieses wird bereits von den Landessportbünden Hessen und NRW zwingend für die Förderung vorausgesetzt; andere LSBs sind in der Findungsphase. Auch für das Land Berlin und viele Großstädte ist die Prüfung der Masten bei Umrüstung selbstverständlich. Auch die Stadt Nürnberg führt auf den Bezirkssportanlagen eine regelmäßige rechtsverbindliche Standsicherheitsprüfung der Flutlichtmasten durch.

Für diese gibt es zur Zeit drei gängige Verfahren:

- mechanische Überprüfung (Zugkraft/ Rütteln)
- Überprüfung per Ultraschall

Beide Verfahren sind anerkannt, wobei zu beobachten ist, welches Verfahren sich in der Zukunft durchsetzen wird.

Kosten je nach Anzahl der Masten bzw. Verfahren zwischen 200 und 400 EURO pro Mast.

Aufgrund der dargelegten Argumente wird empfohlen, die kommunale Förderung für die Umrüstung der Flutlichtmasten auf LED Technik von der Durchführung einer rechtsverbindlichen Standsicherheitsprüfung der Flutlichtmasten abhängig zu machen.

Diversity-Relevanz

Der Investitionszuschuss fördert das Breitensportangebot der Nürnberger Sportvereine, welches vom Grundsatz her allen Bevölkerungsgruppen offen steht. Aufgrund der Mitgliederstruktur der Nürnberger Sportvereine kann die Bezuschussung allerdings als diversity-relevant bezeichnet werden.

Nach einer im Rahmen der Erstellung des Sportentwicklungsberichts durchgeführten Untersuchung ist der Organisationsgrad einiger Bevölkerungsgruppen nicht repräsentativ im Vergleich zur Gesamtbevölkerung der Stadt Nürnberg:

- Weniger Frauen als Männer sind in Sportvereinen organisiert.
- Im Hinblick auf die Altersstruktur ist der Organisationsgrad der Kinder zwischen 7 und 15 Jahren am höchsten. Daraufhin erkennt man deutlich einen Einbruch der Sportaktivität im Sportverein im jungen Erwachsenenalter (25-34 Jahre). Jedoch steigt die Sportaktivität im Sportverein im frühen Seniorenalter (55-64 Jahre) bis in das hohe Alter hinein wieder an.
- Hinsichtlich der Schulbildung ist der Anteil der Sportvereinsmitglieder mit Hauptschulabschluss, Mittlerer Reife und Abitur ähnlich. Nur der Anteil der Sportvereinsmitglieder ohne Schulabschluss liegt weit unter dem Anteil der Sportvereinsmitglieder mit höheren Schulabschlüssen.
- Betrachtet man den Organisationsgrad nach dem monatlichen Haushaltseinkommen, dann ist bei Haushalten unter 1 000 EUR Netto-Monatseinkommen der Anteil der Sportvereinsmitglieder am niedrigsten. Haushalte mit mehr als 3 000 EUR Netto-Monatseinkommen weisen den höchsten Anteil an Sportvereinsmitgliedern auf.
- Der Anteil an Sportvereinsmitgliedern unter der nicht-deutschen Bevölkerung liegt niedriger als bei den Deutschen.

Nach diesen Ergebnissen ist davon auszugehen, dass diese Unterstützungsleistung unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichem Maße zu Gute kommt, allerdings hat die Maßnahme in keinster Weise diskriminierende Auswirkungen. Darüber hinaus wird kontinuierlich versucht, ein Engagement im Sportverein auch für aktuell noch unterrepräsentierte Bevölkerungsgruppen attraktiv zu gestalten.

Beschlussvorlage
Ref.VII/062/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung zur Änderung der Sondernutzungsgebührensatzung mit Anlage 1 - Erhöhung der Sondernutzungsgebühren und Entgelte zum 01.01.2020

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Änderungssatzung
Entgeltverzeichnis
Gegenüberstellung der alten und neuen Sondernutzungsgebühren und Entgelte

Sachverhalt (kurz):

Die Sondernutzungsgebühren und Entgelte sind gemäß Gutachten RWA vom 05.04.2017 und Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2017 zu erhöhen, wenn eine vorausgeschaltete Überprüfung ergeben hat, dass eine Veränderung der gemäß Stadtratsbeschluss vom 13.05.2015 festgelegten Indexzahlen (Index des Statistischen Bundesamtes "Einzelhandel ohne Handel mit Kraftfahrzeugen", Basis 2010 = 100, Ausgangswert Juli 2013 = 104,9 Punkte) um mehr als 1 % erfolgt ist.
Eine Überprüfung ergab eine Veränderung um 5,815 Prozentpunkte (Vergleichswert Dezember 2018). Die Erhöhung soll mit Beschlussfassung dieser Vorlage vollzogen 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:

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 DIP 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:

Keine unterschiedlichen Auswirkungen auf einzelne Bevölkerungsgruppen zu erwarten.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☒ **BANOS**

☐

Gutachtenvorschlag (RWA am 18.09.2019):

1. Der Ausschuss begutachtet die beiliegende Satzung zur Änderung der Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Nürnberg (SondernutzungsGebS - SNutzGebS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

2. Das beiliegende Entgeltverzeichnis wird begutachtet.

3. Die nächste turnusmäßige Anpassung, die zum 01.01.des Jahres vorzunehmen ist, erfolgt wieder, wenn eine vorausgeschaltete Überprüfung ergeben hat, dass eine Veränderung der Indexzahlen um mehr als 1 % erfolgt ist. Bemessungsmaßstab ist der Index "Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)"

Beschlussvorschlag (StR am 25.09.2019):

1. Entsprechend dem Gutachten des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit vom 18.09.2019 wird der Erlass der beiliegenden Satzung zur Änderung der Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Nürnberg (SondernutzungsGebS - SNutzGebS) beschlossen.

2. Das beiliegende Entgeltverzeichnis wird beschlossen.

3. Die nächste turnusmäßige Anpassung, die zum 01.01. des Jahres vorzunehmen ist, erfolgt wieder, wenn eine vorausgeschaltete Überprüfung ergeben hat, dass eine Veränderung der Indexzahlen um mehr als 1 % erfolgt ist. Bemessungsmaßstab ist der Index "Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)".

Satzung zur Änderung der Sondernutzungsgebührensatzung mit Anlage 1 – Erhöhung der Sondernutzungsgebühren und Entgelte zum 01.01.2020

Entscheidungsvorlage

Ausgangslage

Die Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Nürnberg vom 17. März 1977 (Amtsblatt S. 64) wurde zuletzt mit Änderungssatzung vom 02.05.2017 geändert. Seinerzeit gab es eine lineare Erhöhung der Sondernutzungsgebühren in Höhe von 10 % mit Wirkung zum 01.07.2017. Gleiches galt für das Entgeltverzeichnis.

Zuvor hatte der Stadtrat mit Beschluss vom 17.04.2013 festgelegt, dass sich die Anpassungen der Sondernutzungsgebühren und Entgelte künftig an den Veränderungen des Einzelhandelsindex orientieren sollen, wobei die nächste Erhöhung zum 01.01.2015 durchzuführen sei.

Eine Überprüfung im Vorfeld der für 2015 vorgesehenen Anpassung ergab, dass sich der Indexwert innerhalb dieses Zeitraumes lediglich um 0,5 Punkte erhöht hatte, was einer Steigerung der Gebühren um 0,476 % entsprochen hätte. Auf Grund einer nur geringfügig zu erwartenden Einnahmesteigerung beschloss der Stadtrat am 15.04.2015 nach vorheriger Begutachtung durch den RWA, von einer Erhöhung im Jahr 2015 abzusehen. Ferner wurde beschlossen, eine nächste Erhöhung erst dann vorzunehmen, wenn eine Indexsteigerung um mindestens 1 % festgestellt worden ist. Grundlage sollte der Einzelhandelsindex (ohne Kfz-Handel) Basis 2010 = 100 mit einem Ausgangswert für den Monat Juli 2013 von 194,9 Punkten sein. Des Weiteren sollte die Überprüfung jährlich durchgeführt werden und eine mögliche Anpassung jeweils zum 01.07.erfolgen.

Nachdem der Indexwert bei der nächsten Überprüfung lediglich eine Erhöhung um 0,762 % ergab, kam es auch im Jahr 2016 zu keiner Anpassung.

Die eingangs geschilderte Erhöhung der Sondernutzungsgebühren und Entgelte zum 01.07.2017 geschah allerdings nicht auf Basis der ursprünglich beschlossenen Indexüberprüfung, sondern war Ausfluss der im Ältestenrat am 26.10.2016 beschlossenen Sparmaßnahmen zur Haushaltskonsolidierung (sog. 20-Mio-Sparpaket).

Mit Beschluss vom 26.04.2017 über die lineare Erhöhung von 10 % hat der Stadtrat zudem entschieden, dass die nächste turnusmäßige Erhöhung zum 01.07. eines Jahres erfolgen soll, wenn im Vorfeld eine Überprüfung ergeben hat, dass sich der Einzelhandelsindex (ohne Kraftfahrzeuge) mit dem Ausgangswert Juli 2013 = 104,9 Punkte (Basis 2010 = 100) um mehr als 1 % verändert hat.

Anhebung der Sondernutzungsgebühren und Entgelte

Bei der aktuell durchgeführten Überprüfung wurde diesem vorgenannten Ausgangswert der zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Vergleichswert vom Dezember 2018 (Basis 2010 = 100) gegenübergestellt, welcher einen Wert von 111,0 Punkten aufweist, woraus sich eine Steigerung des Index von 5,815 % errechnet. Dieser Prozentsatz wurde als Basis für die Anpassung der Sondernutzungsgebühren und Entgelte herangezogen, wobei zur Vermeidung von „krummen“ Werten eine Rundung vorgenommen wurde. Aus der beiliegenden Übersicht sind die bisherigen, neu berechneten und gerundeten Beträge ersichtlich. Auf Grund dieser Rundungen errechnet sich eine durchschnittliche Erhöhung von ca. 6,59 %, wobei darin einige gesonderte Erhöhungen einzelner Positionen eingepreist sind, die im nächsten Abschnitt erläutert werden.

Zur entsprechenden Anhebung der Sondernutzungsgebühren ist die Sondernutzungsgebührensatzung mit ihrer Anlage 1 (Sondernutzungsgebührenverzeichnis) zu ändern. Ebenso zu ändern ist das Entgeltverzeichnis für die privatrechtlich zu regelnden Sondernutzungen.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass die ursprünglich zum 01.07.2018 geplante Erhöhung der Gebühren und Entgelte im Hinblick auf die seit 2018 bei LA durchgeführte Organisationsuntersuchung nach verwaltungsinternen Absprache aufgeschoben wurde.
In diesem Zusammenhang wird dem Ausschuss vorgeschlagen, die künftigen Erhöhungen jeweils zum 01.01. wirksam werden zu lassen, um zusätzliche und umfangreiche Verwaltungs- und Nachberechnungsarbeiten (vor allem bei Jahresgebühren und -entgelten) zu vermeiden. Der jeweilige Beschluss hierfür sollte jedoch spätestens Mitte des Jahres erfolgen, damit auch die hiervon betroffenen Nutzer eine gewisse Planungssicherheit erlangen.

Grundlage für eine indexbasierte Überprüfung sollte weiterhin eine Mindesterhöhung des Indexwertes von 1 % sein. Die Basis des Einzelhandelsindex sollte dabei künftig 2015 = 100 sein.

Besonderheiten und Abweichungen bei einzelnen Positionen

Bei der Positionsnummer 17 (Brezenverkaufsstände) wird eine überproportionale Erhöhung von bisher 94,50 EUR auf 150 EUR (Altstadt) je Stand und Monat bzw. 100 EUR (übriges Stadtgebiet) je Stand und Monat vorgeschlagen. Denn die Brezenverkaufsstände haben ihren Charakter erheblich geändert – waren es früher einfache Verkaufsstellen, werden heute verschiedene Brezenvarianten mit diversen Belägen angeboten. Die bisherigen Gebühren erscheinen im Vergleich zu den bei Imbissständen (Positionsnummer 36) verlangten Gebühren nicht mehr zeitgemäß. Dort werden in der Altstadt bis zu 240 EUR **je m² und Monat** erhoben. Auf Grund der meist größeren Grundfläche der Imbissstände errechnen sich so teilweise Monatsgebühren im hohen vierstelligen oder sogar fünfstelligen Bereich, während die monatlichen Gebühren bei den Brezenverkaufsständen bisher im zweistelligen Bereich angesiedelt sind und selbst bei Anwendung des 300-prozentigen Zuschlages bei maximal 378 EUR im Monat liegen.

Positionsnummer 22 belegt Verkaufscontainer, die auf Grund von Geschäfts- bzw. Ladenumbauten vorübergehend aufgestellt werden, bisher mit einer Gebühr von 20 bis 45,50 EUR (neu: 21 bis 48 EUR) je Straßengruppe. Inzwischen wurden auch Anfragen an LA gerichtet, die nicht nur reine Verkaufscontainer (also stark umsatzrelevante Nutzungen) betreffen, sondern auch Bürocontainer (für Personal etc.) ohne jegliche Verkaufsrelevanz. Hier erscheint eine Differenzierung bei der Gebühr angemessen. Diese Container ohne Verkaufstätigkeit sollten künftig als eigene Position 22a mit 50 % der Gebühr für Position 22 belegt werden.

Das Aufstellen von Informationsständen nicht gewerblicher Art kostet bisher 11,55 EUR bzw. 12,20 EUR (neu) täglich je Stand (siehe Position 28). Oftmals wird an diesen Ständen aber – zum Teil sehr offensiv durch professionelle Dienstleister - bei vorbeilaufenden Passanten um Mitgliedschaften geworben. Hier geht es nicht ausschließlich um Information und Sachanliegen, sondern die Werbung neuer Mitglieder steht im Vordergrund. Auch die dabei erhobenen Daten dürften einen gewissen Marktwert darstellen. Bei Nutzern, die nicht nur rein informatorisch agieren, sondern am und um den Stand Mitglieder werben, soll deshalb künftig als eigene Position 28a eine verdoppelte Gebühr verlangt werden.

Bei Positionsnummer 31 (kleine Werbeflächen bis 1,5 m²) wird die Gleichbehandlung mit den größeren Werbeflächen (bis 3 m²) bei Positionsnummer 29 verdeutlicht. Zur Klarstellung der Berechnungsgrundlage wird bei Nummer 31 die Beschreibung „Ansichtsfläche“ durch „Gesamtansichtsfläche“ ersetzt. Da bei beiden Positionen der Werbeträger (Dreieck- bzw. Klappständer) als solches – also je Stück – Berechnungsgrundlage ist, fällt die unterschiedliche Gebührenfestsetzung auf. Die Gebühr für den größeren Werbeträger beträgt bisher 4,70

EUR (neu 5,00 EUR), die für den kleinen bislang 0,67 EUR, also gerade einmal 1/7 davon. Es ist deshalb vorgesehen, diese nicht mehr zeitgemäße und unverhältnismäßige Gebühr für kleinere Werbeflächen auf künftig 2,00 EUR pro Stück anzuheben.

Die neue Positionsnummer 41 erfasst die unerlaubte gewerbliche Plakatierung (inkl. Planen etc.), vor allem in den gängigen Plakatformaten DIN A 1 und DIN A 0. Wildplakatierung ist in Nürnberg unverändert ein großes Problem und die bisher genutzten Maßnahmen (Beseitigung und/oder Ahndung gemäß Ordnungswidrigkeitenrecht) zeigen keine Wirkung. Die Plakatierung erfolgt oft sehr kurzfristig vor einer Veranstaltung (etwa einem Event in einer Diskothek am Wochenende), ausgeführt durch Subunternehmer. Eine Beseitigung kann so kurzfristig nicht erfolgen und das Bußgeld trifft im Regelfall den Subunternehmer (so dieser überhaupt ermittelt werden kann) und ist i. Ü. in seiner Höhe nicht abschreckend. Durch die Möglichkeit, mittels Leistungsbescheid eine Gebühr für die unerlaubte Sondernutzung auch für Plakatierung zu verrechnen, hat die Verwaltung ein zusätzliches Instrument, um gegen unerlaubte gewerbliche Wildplakatierung vorzugehen. Bei der Kalkulation des Gebührenbetrags wurden die Sätze für legale Plakatierung sowie die Nutzung besonders werbeträchtiger Standorte bei der Wildplakatierung berücksichtigt. Zuständige Behörde für den Erlass dieser Bescheide wäre LA.

Die ebenfalls neue Positionsnummer 42 erfasst das Abstellen von Autowracks und sonstiger nicht zugelassener Fahrzeuge. Für die Zeit vom verbotswidrigen Abstellen bis zur Entfernung des Fahrzeuges findet nachweislich eine unerlaubte Sondernutzung statt. Diese soll mit dieser neuen Positionsnummer erfasst werden. Bei der Kalkulation des Gebührenbetrags wurde Bezug genommen auf das Bußgeld i. H. v. 25 €, welches für unberechtigtes Parken (länger als eine Stunde, ohne Behinderung) verhängt wird. Zuständige Behörde für den Erlass dieser Bescheide wäre SÖR. Diese geht bisher wie folgt gegen solche Fahrzeuge vor: Wird ein solches Fahrzeug festgestellt, wird eine Entfernungsaufforderung (sog. Roter Punkt) angebracht. Dies erfolgt durch die Polizei, SÖR oder den ADN. Die weitere Sachbearbeitung erfolgt durch SÖR/3-VA. Zu den Abschleppkosten wird lediglich ein Verwarngeld in Höhe von 30 € erhoben.

Im Entgeltverzeichnis verbleibt es bei der Positionsnummer 65 bei dem bisher festgelegten pauschalen Entgelt (bis zu 10 % Beteiligung an den Einnahmen aus Eintrittsgeldern).

Finanzielle Auswirkungen:

Auf Grund der Unregelmäßigkeiten bei der Antragstellung und Dauer sowohl von Sondernutzungen und als auch von kurzzeitigen Veranstaltungen sind Prognosen über die Höhe der zusätzlichen Einnahmen durch die Erhöhung der Sondernutzungsgebühren und Entgelte kaum konkret bezifferbar. Des Weiteren darf auch die geplante Neukonzeption für Sondernutzungen in der Altstadt, die Einschränkungen bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen vorsieht und dadurch zumindest mittelfristig Einnahmeverluste mit sich bringen wird, nicht außer Acht gelassen werden.

Auf Basis des aktuellen Bestandes an genehmigten Sondernutzungen und mit Blick auf Erfahrungen aus vorangegangenen Anpassungen wird – vorsichtig geschätzt – von einem zusätzlichen Einnahmevolumen von ca.150.000 EUR rein auf Basis dieser Erhöhung ausgegangen.

Satzung zur Änderung der Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Nürnberg (SondernutzungsGebS – SNutzGebS) vom 17. März 1977 (Amtsblatt S. 64), zuletzt geändert durch Satzung vom 2. Mai 2017 (Amtsblatt S. 167)

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 18 Abs. 2a des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981 (GVBl. S. 448), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 364 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), und auf Grund von § 8 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237), folgende Satzung:

Art. 1

Die Anlage 1 wird wie folgt gefasst:

„Anlage 1 zur Sondernutzungsgebührensatzung
Sondernutzungsgebührenverzeichnis

Soweit Gebühren mit einem dreiteiligen Betrag aufgeführt sind, gilt

- der erstgenannte für die Straßengruppe 1
- der zweitgenannte für die Straßengruppe 2
- der letztgenannte für die Straßengruppe 3

Die Straßengruppen und die jeweils zugehörigen Straßen sind in der Anlage 2 zur Sondernutzungsgebührensatzung - **Straßengruppenverzeichnis** - aufgeführt.

Pos. Nr.	Art der Sondernutzung	Maßeinheit	Zeit-einheit	Betrag
1 a	Baustelleneinrichtung mit Aufstellen von Baugerüsten, -zäunen, -hütten, Aufzügen, Kränen, Hubsteigern, Arbeitsbühnen, Lagerung von Baustoffen, -materialien und Gegenständen aller Art; Aufgrabungen, Rohrdurchpressungen u.ä.	je angefangene 25 m²	Je ange-fangene Woche	16,00 €
1 b	Aufstellen von Schutt-Containern aufgrund einer Jahreserlaubnis	Stück	Monat	75,50 €
2	Überspannungen dauernd	lfd. Meter	Jahr	10,40 €
3	Überspannungen kurzfristig (auch für Baustellen)	pro Überquerung	Monat	24,50 €
4	Keller-, Licht,- Luft und Ladeschächte und Gruben größer 1 m²	pro Mauer- oder Bodenöffnung	Jahr	4,70 € / 9,30 € / 14,50 €
5	Säulen, Stützpfeiler	Stück	Jahr	10,50 € / 17,50 € / 24,50 €
6	Treppen, Trittstufen	ab der 1. Stufe	Jahr	15,00 €
7	Masten	Stück	Jahr	18,60 € / 33,80 € / 50,00 €
		Stück	Monat	2,60 € / 3,90 € / 5,20 €
8	Aufstellen von Baumkübeln, Topfpflanzen, Blumentrögen, Fahrradständer etc.	Stück	Jahr	8,20 € / 14,00 € / 21,00 €
	oder Pflanzbeete	m²	Jahr	
9	Tisch- und Stuhlaufstellung	m^2	Saison (01.02. bis 15.11.)	14,50 € / 21,00 € / 27,00 €
10	Tisch- und Stuhlaufstellung kurzfristig	m^2	Tag	0,35 € / 0,58 € / 0,70 €
11 a	Warenausstellungsvorrichtungen bis 60 cm Tiefe	lfd. Meter	Jahr	26,80 € / 37,30 € / 47,70 €

11 b	Warenautomaten im Luftraum			
	bis 0,4 m Breite	lfd. Meter	Jahr	12,00 €
	über 0,4 m Breite	lfd. Meter	Jahr	24,00 €
12	Warenausstellungsvorrichtungen bis 60 cm Tiefe kurzfristig	lfd. Meter	Tag	0,23 € / 0,23 € / 0,35 €
13	Warenausstellungsvorrichtungen über 60 cm Tiefe	m^2	Jahr	46,50 € / 67,50 € / 87,50 €
14	Warenausstellungsvorrichtungen über 60 cm Tiefe kurzfristig	m^2	Tag	0,35 € / 0,58 € / 0,70 €
15	Blumenhandel aus dem Korb	pro Verkaufs-person	Monat	33,80 €
16	Blumenhandel am Stand vor den Friedhöfen	lfd. Meter	Tag	21,00 €
17	Brezenverkaufsstände			
	innerhalb der Altstadt (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 SNS)	Stück	Monat	150,00 €
	– im übrigen Stadtgebiet	Stück	Monat	100,00 €
18	Heringsbratstände	Stück	Monat	29,00 €
19	Lotterieverkaufsstände	Stück	Jahr	136,50 € / 198,00 € / 274,00 €
20	Zeitungsverkaufsstände	m^2	Monat	8,70 € / 17,10 € / 26,00 €
21	Stumme Zeitungsverkäufer	Stück	Jahr	53,50 €
22	Verkaufsstände, Verkaufsautomaten, Verkaufscontainer anlässlich Geschäfts-/Ladenumbau	m^2	Monat	21,00 € / 33,50 € / 48,00 €
22 a	Container anlässlich Ladenumbau die nicht Verkaufszwecken dienen	m^2	Monat	10,50 € / 16,75 € / 24,00 €
23	Verkaufsstände, Verkaufsautomaten kurzfristig	Frontmeter	Tag	Von 3,70 € bis 49 €
24	Veranstaltungen	je nach Art und Umfang der Flächen-inanspruch-nahme	Tag	Von 12,50 € bis 1.250 €

25	Standkonzerte aus gewerblichen Gründen	-	Stunde	24,50 € / 46,50 € / 67,00 €
26	Werbeaktionen (gewerblich) ja nach Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme der Grundfläche (Promotion einschließlich einer Person Standpersonal)	m^2	Tag	10,00 €
		Mindestgebühr	Tag	40,00 €
	Promoter, Plakatträger (Sandwichmänner), Hostessen, Miniroboter, sonst. bewegliche Werbemaßnahmen	pro Person oder Figur	Tag	40,00 €
27	Schaufenstervitrinen	m^2	Monat	17,50 € / 21,00 € / 25,60 €
28	Aufstellen von Informationsständen (nicht gewerblich)	Stück	Tag	12,20 €
28 a	Aufstellen von Informationsständen (nicht gewerblich) einschließlich Werbung von Mitgliedschaften	Stück	Tag	24,40 €
29	Aufstellen/Anbringen von Werbeflächen (größer 0,5 m² = DIN A0) auf Dreiecksständer und Klappständer (nur kurzfristig) bis 3 m² Gesamtansichtsfläche	Stück	Tag	5,00 €
30	Aufstellen/Anbringen von Großflächenwerbung bis einschließlich 10 m² Ansichtsfläche (nur kurzfristig) (z. B. Plakatwerbung, Symbolwerbung, Bauzaunwerbung)	m^2	Tag	1,55 €
	Aufstellen/Anbringen von Großflächenwerbung ab mehr als 10 m² Ansichtsfläche (nur kurzfristig) (z. B. Plakatwerbung, Symbolwerbung, Bauzaunwerbung)	m^2	Tag	0,77 €
31	Aufstellen/Anbringen von Werbeflächen auf Dreiecksständer bis 0,5 m² und Klappständer bis 1,5 m² Gesamtansichtsfläche (jeweils nur kurzfristig)	Stück	Tag	2,00 €
32	Industrie- und Rollgleise pro Anschlussfirma	lfd. Meter Gleisstrecke	Jahr	18,60 €
33	Aufstellen/Anbringen von Werbeflächen pro m² Ansichtsfläche (z.B. Plakatwerbung, Symbolwerbung, Klappständer)	m^2	Jahr	380,00 €

34	Tankstellenstelen mit Werbeflächen und Preisanzeigen	Stück	Jahr	377,00 €
35	Modeschmuckstände auf der Museumsbrücke	m^2	Januar bis Mai	305,00 €
		m^2	Juni bis Novem-ber	415,00 €
36	Imbissstände (soweit nicht unter Nrn. 17, 18 fallend)			
	– innerhalb der Altstadt (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 SNS)	m^2	Monat	240,00 €
	– im übrigen Stadtgebiet	m^2	Monat	21,00 € / 34,00 € / 49,00 €
37	Werbefahnen an Fahnenmasten pro m² Ansichtsfläche	m²	Jahr	128,00 €
38	Unerlaubt abgestellte Kfz-Anhänger, Fahrräder und sonstige Fahrzeuge jeglicher Art zum Zwecke der Werbung	Fahrzeug	Tag	55,00 €
39	Unerlaubte Lichtprojektionswerbung, Sprühschablonenwerbung und Streetbranding bzw. reverse graffiti	Werbung	Tag	55,00 €
40	Postablage-, Verteiler-, Stromkästen	Stück	Jahr	134,00 €
41	Unerlaubte gewerbliche Plakatierung (einschließlich Planen etc.)			
	– DIN A 1 oder kleiner	Stück	Tag	25,00 €
	– größer DIN A 1 bis einschließlich DIN A 0	Stück	Tag	50,00 €
	– größer Din A 0	Stück	Tag	75,00 €
42	Abstellen von Autowracks und sonstigen nicht zugelassenen Fahrzeugen	Fahrzeug	Tag	25,00 €

Art. 2

Diese Satzung tritt am Ersten des auf die Bekanntmachung im Amtsblatt folgenden Monats in Kraft.

Entgeltverzeichnis für privatrechtlich zu regelnde Sondernutzungen

Pos.	Art der Sondernutzung	Maßeinheit	Zeiteinheit	Betrag
Nr.				
50	Überbauungen (außer Vordächer, Trittstufen, freistehende Säulen, Stützpfeiler)	Fläche, Nutzwert, Verwendungszweck	einmalig	Ermittlung durch Geo im Einzelfall
52	Überbrückungen	Fläche, Nutzwert	einmalig	Ermittlung durch Geo im Einzelfall
53	Kabel- und Rohrleitungen (unterirdisch)	lfd. Meter	Jahr	1,16 €
		pauschal mindestens		38,00 €
54	Kanäle	lfd. Meter	Jahr	1,16 €
		pauschal mindestens		38,00 €
55	Aufgrabungen und Verlegung von Grundstücksanschlüssen gemäß Entwässerungssatzung	pro Anschluss	einmalig	160,00 €
55a	Anker (temporär oder dauerhaft)	Stück, Nutzwert	einmalig	Ermittlung durch SÖR im Einzelfall
55b	Wärmedämmung	lfd. Meter	einmalig	29,00 €
		pauschal mindestens		950,00 €
56	Fernheizleitungen	lfd. Meter je nach Lage und Verwendungszweck	Rahmen je Jahr von…	3,10 €
			… bis…	27,00 €
		Pauschal jedoch mindestens		43,50 €
57	Unterkellerungen	Fläche, Nutzwert	einmalig	Ermittlung durch Geo im Einzelfall
58	unterirdische Tanks	Stück (je angefangene 20.000 l Lagermenge)	Jahr	
	- gewerblich			270,00 €
	- nicht gewerblich			134,00 €
60	Altstadtfest	je nach Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme Berechnung im Einzelfall bis	pauschal	21.900,00 €
61	Kirchweihgeschäfte aller Art (außer Pos. Nrn. 62 - 64)	Frontmeter, Durchmesser	Tag	3,35 €
62	Kleinkinderfahrgeschäfte	Frontmeter, Durchmesser	Tag	3,10 €
63	Imbissstände	Frontmeter	Tag	5,00 €
64	Zeltaufstellungen	m²	Tag	0,59 €
65	Großveranstaltungen	je nach Art und Umfang der Flächen-inanspruchnahme	pauschal	bis 10 % der Einnahmen aus Eintrittsgeldern

66	Veranstaltungen im Bereich des Volkspark Dutzendteich einschl. Zeppelintribüne und Stadionumfeld	je nach Art und Umfang der Flächen-inanspruchnahme Berechnung im Einzelfall bis	pauschal	122.200,00 €

Sondernutzungsgebührenverzeichnis - Gegenüberstellung der aktuellen und neuen Beträge ab 01.01.2020

Hinweis: Bei Gebühren mit einen dreiteiligen Betrag beziehen sich diese auf die im Straßengruppenverzeichnis genannten Straßengruppen

Pos.	Art der Sondernutzung	Maßeinheit	Zeiteinheit	aktueller Betrag	Neuer Betrag nach Erhöhung um 5,815 %	Neuer Betrag nach Rundung	Prozentuale Erhöhung nach Rundung
Nr.							
1 a	Baustelleneinrichtung mit Aufstellen von Baugerüsten, -zäunen, -hütten, Aufzügen, Kränen, Hubsteigern, Arbeitsbühnen, Lagerung von Baustoffen, -materialien und Gegenständen aller Art; Aufgrabungen, Rohrdurchpressungen u.ä.	je angefangene 25 m²	je angefangene Woche	15,00 €	15,87 €	16,00 €	6,66%
1 b	Aufstellen von Schutt-Containern aufgrund einer Jahreserlaubnis	Stück	Monat	71,30 €	75,45 €	75,50 €	5,89%
2	Überspannungen dauernd	lfd. Meter	Jahr	9,80 €	10,37 €	10,40 €	6,12%
3	Überspannungen kurzfristig (auch für Baustellen)	pro Überquerung	Monat	23,00 €	24,34 €	24,50 €	6,52%
4	Keller-, Licht,- Luft und Ladeschächte und Gruben größer 1 m²	pro Mauer- oder Bodenöffnung	Jahr	4,40 €	4,66 €	4,70 €	6,88%
				8,80 €	9,31 €	9,30 €	5,68%
				13,50 €	14,29 €	14,50 €	7,40%
5	Säulen, Stützpfeiler	Stück	Jahr	9,90 €	10,48 €	10,50 €	6,06%
				16,50 €	17,46 €	17,50 €	6,06%
				23,10 €	24,44 €	24,50 €	6,06%
6	Treppen, Trittstufen	ab der 1. Stufe	Jahr	14,00 €	14,81 €	15,00 €	7,14%
7	Masten	Stück	Jahr	17,60 €	18,62 €	18,60 €	5,68%
				31,90 €	33,75 €	33,80 €	5,95%
				47,30 €	50,05 €	50,00 €	5,70%
			Monat	2,45 €	2,59 €	2,60 €	6,12%
				3,70 €	3,92 €	3,90 €	5,41%
				4,90 €	5,18 €	5,20 €	6,12%
8	Aufstellen von Baumkübeln, Topfpflanzen, Blumentrögen, Fahrradständern etc.	Stück	Jahr	7,70 €	8,15 €	8,20 €	6,49%

	oder			13,20 €	13,97 €	14,00 €	6,06%
	Pflanzbeete	m²		19,80 €	20,95 €	21,00 €	6,06%
9	Tisch- und Stuhlaufstellung	m²	Saison	13,50 €	14,29 €	14,50 €	7,41%
			(01.02. bis 15.11.)	20,00 €	21,16 €	21,00 €	5,00%
				25,50 €	26,98 €	27,00 €	5,88%
10	Tisch- und Stuhlaufstellung kurzfristig	m²	Tag	0,33 €	0,35 €	0,35 €	6,06%
				0,55 €	0,58 €	0,58 €	5,45%
				0,66 €	0,70 €	0,70 €	6,06%
11a	Warenausstellungsvorrichtungen bis 60 cm Tiefe	lfd. Meter	Jahr	25,30 €	26,77 €	26,80 €	5,92%
				35,20 €	37,25 €	37,30 €	5,98%
				45,10 €	47,72 €	47,70 €	5,76%
11b	Warenautomaten im Luftraum		Jahr				
	¬ bis 0,4 m Breite	lfd. Meter		11,50 €	12,17 €	12,00 €	4,43%
	¬ über 0,4 m Breite	lfd. Meter		23,00 €	24,34 €	24,00 €	4,34%
12	Warenausstellungsvorrichtungen bis 60 cm Tiefe kurzfristig	lfd. Meter	Tag	0,22 €	0,23 €	0,23 €	4,54%
				0,22 €	0,23 €	0,23 €	4,54%
				0,33 €	0,35 €	0,35 €	6,06%
13	Warenausstellungsvorrichtungen über 60 cm Tiefe	m²	Jahr	44,00 €	46,56 €	46,50 €	5,68%
				63,80 €	67,51 €	67,50 €	5,79%
				82,50 €	87,30 €	87,50 €	6,06%
14	Warenausstellungsvorrichtungen über 60 cm Tiefe kurzfristig	m²	Tag	0,33 €	0,35 €	0,35 €	6,06%
				0,55 €	0,58 €	0,58 €	5,45%
				0,66 €	0,70 €	0,70 €	6,06%
15	Blumenhandel aus dem Korb	pro Verkäufer	Monat	31,90 €	33,75 €	33,80 €	5,95%
16	Blumenhandel am Stand vor den Friedhöfen	lfd. Meter	Tag	19,80 €	20,95 €	21,00 €	6,06%
17	Brezenverkaufsstände						
	¬ innerhalb der Altstadt (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 SNS)	Stück	Monat	94,60 €	100,10 €	150,00 €	58,56%
	¬ im übrigen Stadtgebiet	Stück	Monat	63,80 €	67,51 €	100,00 €	56,73%
18	Heringsbratstände	Stück	Monat	27,50 €	29,10 €	29,00 €	5,45%
19	Lotterieverkaufsstände	Stück	Jahr	129,00 €	136,50 €	136,50 €	5,81%
				187,00 €	197,87 €	198,00 €	5,88%
				259,00 €	274,06 €	274,00 €	5,79%

20	Zeitungsverkaufsstände	m²	Monat	8,20 €	8,68 €	8,70 €	6,09%
				16,20 €	17,14 €	17,10 €	5,55%
				24,50 €	25,92 €	26,00 €	6,12%
21	Stumme Zeitungsverkäufer	Stück	Jahr	50,60 €	53,54 €	53,50 €	5,73%
22	Verkaufsstände, Verkaufsautomaten, Verkaufs-container anlässlich Geschäfts-/Ladenumbau	m²	Monat	20,00 €	21,16 €	21,00 €	5,00%
				32,00 €	33,86 €	33,50 €	4,68%
				45,50 €	48,15 €	48,00 €	5,49%
22 a	Container anlässlich Geschäfts-/Ladenumbau, die nicht Verkaufszwecken dienen	m²	Monat	Neu		10,50 €	
				Neu		16,75 €	
				Neu		24,00 €	
23	Verkaufsstände, Verkaufsautomaten kurzfristig	Frontmeter	Rahmen je Tag von…	3,50 €	3,70 €	3,70 €	5,71%
			… bis…	46,00 €	48,67 €	49,00 €	6,52%
24	Veranstaltungen	je nach Art und Umfang der Flächeninan-spruchnahme	Rahmen je Tag von…	11,80 €	12,49 €	12,50 €	5,93%
			… bis…	1.180,00 €	1.248,62 €	1.250,00 €	5,93%
25	Standkonzerte aus gewerblichen Gründen		Stunde	23,00 €	24,34 €	24,50 €	6,52%
		-		43,70 €	46,24 €	46,50 €	6,40%
				63,25 €	66,93 €	67,00 €	5,92%
26	Werbeaktionen (gewerblich) ja nach Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme der Grundfläche (Promotion einschließlich einer Person Standpersonal)	m²	Tag	9,40 €	9,95 €	10,00 €	6,38%
		Mindestgebühr		38,00 €	40,21 €	40,00 €	5,26%
	Promoter, Plakatträger (Sandwichmänner), Hostessen, Miniroboter, sonst. bewegliche Werbemaßnahmen	pro Person oder Figur	Tag	38,00 €	40,21 €	40,00 €	5,26%
27	Schaufenstervitrinen	m²	Monat	16,50 €	17,46 €	17,50 €	6,06%
				19,80 €	20,95 €	21,00 €	6,06%
				24,20 €	25,61 €	25,60 €	5,78%
28	Aufstellen von Informationsständen (nicht gewerblich)	Stück	Tag	11,55 €	12,22 €	12,20 €	5,62%

28a	Aufstellen von Informationsständen (nicht gewerblich) inkl. Werbung von Mitgliedschaften	Stück	Tag	Neu		24,40 €	
29	Aufstellen/Anbringen von Werbeflächen (größer 0,5 m² = DIN A0) auf Dreiecksständer und Klappständer (kurzfristig) bis 3 m² Gesamtansichtsfläche	Stück	Tag	4,70 €	4,97 €	5,00 €	6,38%
30	Aufstellen/Anbringen von Großflächenwerbung pro m² bis zu 10 m² Ansichtsfläche (kurzfristig) (z. B. Plakatwerbung, Symbolwerbung, Bauzaunwerbung)	m²	Tag	1,45 €	1,53 €	1,55 €	6,89%
	Aufstellen/Anbringen von Großflächenwerbung ab 10 m² Ansichtsfläche (kurzfristig) (z. B. Plakatwerbung, Symbolwerbung, Bauzaunwerbung)	m²	Tag	0,73 €	0,77 €	0,77 €	5,48%
31	Aufstellen/Anbringen von Werbeflächen auf kleinem (bis 0,5 m² = DIN A1) Dreiecksständer und Klappständer (kurzfristig) bis 1,5 m² Ansichtsfläche	Stück	Tag	0,67 €	0,71 €	2,00 €	298,50%
32	Industrie- und Rollgleise pro Anschlussfirma	lfd. Meter Gleisstrecke	Jahr	17,60 €	18,62 €	18,60 €	5,68%
33	Aufstellen/Anbringen von Werbeflächen pro m² Ansichtsfläche (z.B. Plakatwerbung, Symbolwerbung, Klappständer)	m²	Jahr	360,00 €	380,93 €	380,00 €	5,55%
34	Tankstellenstelen mit Werbeflächen und Preisanzeigen	Stück	Jahr	356,40 €	377,12 €	377,00 €	5,78%
35	Modeschmuckstände auf der Museumsbrücke	m²	Januar bis Mai	288,00 €	304,75 €	305,00 €	5,90%
		m²	Juni bis November	392,00 €	414,79 €	415,00 €	5,86%
36	Imbissstände (soweit nicht unter Nrn. 17, 18 fallend)						
	¬ innerhalb der Altstadt (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 SNS)	m²	Monat	240,00 €	253,96 €	240,00 €	0,00%
	¬ im übrigen Stadtgebiet	m²	Monat	20,00 €	21,16 €	21,00 €	5,00%
				32,00 €	33,86 €	34,00 €	6,35%
				46,00 €	48,67 €	49,00 €	6,52%
37	Werbefahnen an Fahnenmasten pro m² Ansichtsfläche	m²	Jahr	121,00 €	128,04 €	128,00 €	5,78%
38	Unerlaubt abgestellte Kfz-Anhänger, Fahrräder und sonstige Fahrzeuge jeglicher Art zum Zwecke der Werbung	Fahrzeug	Tag	50,00 €	52,91 €	55,00 €	10,00%
39	Unerlaubte Lichtprojektionswerbung, Sprühschablonenwerbung und Streetbranding bzw. reverse graffiti	Werbung	Tag	50,00 €	52,91 €	55,00 €	10,00%
40	Postablage-, Verteiler-, Stromkästen	Stück	Jahr	126,50 €	133,86 €	134,00 €	5,93%
41	Unerlaubte gewerbliche Plakatierung (inkl. Planen etc.)						

	¬ DIN A 1 oder kleiner	Stück	Tag	Neu	25,00 €
	¬ DIN A 0 oder kleiner	Stück	Tag	Neu	50,00 €
	¬ größer DIN A 0	Stück	Tag	Neu	75,00 €
42	Abstellen von Autowracks und sonstigen nicht zugelassenen Fahrzeugen ("Rot-Punkt-Fahrzeuge")	Fahrzeug	Tag	Neu	25,00 €

Beschlussvorlage
Geo/013/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Berufung von ehrenamtlichen Gutachtern in den Gutachterausschuss für Grundstückswerte
nach § 3 Gutachterausschussverordnung - BayGaV
Abberufung eines ehrenamtlichen Gutachters aus dem Gutachterausschuss für Grundstücks-werte gemäß § 5 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung - BayGaV

Sachverhalt (kurz):

Die Berufungen von Frau Ulrike Temme sowie Herrn Michael Reidner als ehrenamtliche Gutachterin / ehrenamtlicher Gutachter in den Gutachterausschuss enden nach 4 Jahren.
Es wird vorgeschlagen, Frau Temme und Herrn Reidner erneut in den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg zu berufen.

Herr Mürbeth, bisher beim Zentralfinanzamt Nürnberg, gehört nicht mehr der für den Bereich der Stadt Nürnberg zuständigen Finanzbehörde an und soll insofern aus dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg abberufen 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:

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 DIP 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Dem Vorschlag aus der Entscheidungsvorlage folgend, werden Frau Ulrike Temme sowie Herr Michael Reidner als ehrenamtliche Gutachterin / ehrenamtlicher Gutachter nach § 3 BayGaV für jeweils 4 Jahre in den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg berufen.

Dem Vorschlag aus der Entscheidungsvorlage folgend, wird Herr Josef Mürbeth als ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg abberufen.

Beschlussvorlage
RA/006/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Änderung des Gebiets der Städte Schwabach und Nürnberg im Bereich des Ortseingangs von Wolkersdorf sowie des Katzwanger Bahnhofs

Anlagen:
GrenzänderungSC_N_RWA_Anmeldung_1_Sachverhaltsdarstellung
GrenzänderungSC_N_RWA_Anmeldung_2_FlurkarteGemReichelsdorfN_GemWolkersdorfSC(Ausgliederungsflächen)
GrenzänderungSC_N_RWA_Anmeldung_3_FlurkarteGemWolkersdorfSC_GemKatzwangN(Eingliederungsflächen)
GrenzänderungSC_N_RWA_Anmeldung_4_FlurkarteGesamtübersicht

Sachverhalt (kurz):

Um eine städtebauliche sinnvolle Wohnnutzung des Anwesens Mühlhofer Hauptstraße 81 zu ermöglichen, sollen das Grundstück Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf und weitere Flächen aus dem Nürnberger Stadtgebiet aus- und in das Schwabacher Stadtgebiet eingegliedert werden.
Als Ausgleich hierfür ist eine Vergrößerung des Nürnberger Stadtgebiets im Bereich des Katzwanger Bahnhofs vorgesehen.

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 DIP 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:

Sowohl die Auswirkungen für die von der Änderung des Gemeindegebiets unmittelbar betroffenen Personen als auch die Folgen für die beiden Städte sind unabhängig von Diversity-Gesichtspunkten.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Instruktionsverfahren innerhalb Stadtverwaltung**

☐

☐

Gutachtenvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass die Stadt Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken eine Änderung des Gemeindegebiets mit folgenden Eckpunkten beantragt:

1. Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 222/4, 222/3 (Anliegerweg), 222 und 223/1, je Gemarkung Reichelsdorf sowie eine noch zu vermessende Teilfläche (gemäß Darstellung in beiliegender Flurkarte vom 13.08.2019) aus dem im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung - befindlichen Grundstück Fl. Nr. 378/21, Gemarkung Reichelsdorf sollen aus dem Stadtgebiet Nürnberg ausgegliedert und in das Stadtgebiet Schwabach eingegliedert werden.

2. Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 629 und 629/2 (Anliegerweg), je Gemarkung Worzeldorf sollen aus dem Stadtgebiet Schwabach ausgegliedert und in das Stadtgebiet Nürnberg eingegliedert werden.

3. Mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung soll das Ortsrecht der Stadt Schwabach für die unter Nr. 1 genannten Flurstücke und das Ortsrecht der Stadt Nürnberg für die unter Nr. 2 genannten Flurstücke gelten.

Beschlussvorschlag:

Entsprechend dem Gutachten des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit vom 18.09.2019 beantragt die Stadt Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken eine Änderung des Gemeindegebiets mit folgenden Eckpunkten:

1. Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 222/4, 222/3 (Anliegerweg), 222 und 223/1, je Gemarkung Reichelsdorf sowie eine noch zu vermessende Teilfläche (gemäß Darstellung in beiliegender Flurkarte vom 13.08.2019) aus dem im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung - befindlichen Grundstück Fl. Nr. 378/21, Gemarkung Reichelsdorf sollen aus dem Stadtgebiet Nürnberg ausgegliedert und in das Stadtgebiet Schwabach eingegliedert werden.

2. Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 629 und 629/2 (Anliegerweg), je Gemarkung Worzeldorf sollen aus dem Stadtgebiet Schwabach ausgegliedert und in das Stadtgebiet Nürnberg eingegliedert werden.

3. Mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung soll das Ortsrecht der Stadt Schwabach für die unter Nr. 1 genannten Flurstücke und das Ortsrecht der Stadt Nürnberg für die unter Nr. 2 genannten Flurstücke gelten.

Änderung des Gebiets der Städte Schwabach und Nürnberg im Bereich des Ortseingangs von Wolkersdorf sowie des Katzwanger Bahnhofs

Die zuständigen Fachdienststellen der Städte Schwabach und Nürnberg haben folgende Vorschläge zur Änderung ihrer Gemeindegebietsgrenze im Bereich des Ortseingangs von Wolkersdorf (Schwabach) und im Bereich des Katzwanger Bahnhofs (Nürnberg) ausgearbeitet:

1. Umgemeindung aus dem Nürnberger in das Schwabacher Stadtgebiet im Bereich der Mühlhofer Hauptstraße (Nürnberg) bzw. des Ortseingangs von Wolkersdorf (Schwabach) (Ausgliederungsflächen)

   Hierbei sollen jeweils der Gemarkung Reichelsdorf die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn.
   - 222/4 (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81; unbebaut; 5.833 m² Fläche);
   - 222/3 (Anliegerweg von insgesamt 191 m² Fläche; dem Grundstück Fl. Nr. 222/4 (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81) sowie auch dem Grundstück Fl. Nr. 222 als Anlieger in Teilflächen zugezogen);
   - 222 (unbebaut, im Grundbuch als Ackerland vorgetragen; 3.410 m² Fläche) und
   - 223/1 (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86; bebaut mit Einfamilienhaus; 1.111 m² Fläche)

   sowie
   - eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 755 m² des Grundstücks Fl. Nr. 378/21, Gemarkung Reichelsdorf (im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung)

   aus dem Stadtgebiet Nürnberg ausgegliedert und in das Stadtgebiet Schwabach eingegliedert werden.

   Der Umgriff der vorgesehenen Ausgliederungsflächen von insgesamt ca. 11.300 m² ist aus der beiliegenden Flurkarte ersichtlich. Dabei ist der aktuelle Verlauf der Stadtgrenze blau markiert; die vorgeschlagene neue Grenzziehung ist in roter Linie dargestellt.

   Anlass gibt die angestrebte, städtebaulich sinnvolle Folgenutzung in Form einer Wohnbebauung für das Grundstück an der Mühlhofer Hauptstraße 81 (Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf). Die Stadt Schwabach unterstützt ausdrücklich eine Entwicklung des Grundstücks. Deren Realisierung gestaltet sich als Folge der besonderen Lage des Grundstücks planungsrechtlich sehr schwierig und ist nur sehr eingeschränkt möglich.
   Das Grundstück liegt an der Bundesstraße 2 unmittelbar an der Stadtgrenze zum Ortsteil Wolkersdorf der Stadt Schwabach. Bei räumlich-geographischer Betrachtung stellt sich das Grundstück, aufgrund der bis zur nächstgelegene Bebauung im Ortsteil Mühlhof auf Nürnberger Seite bestehenden baulichen Zäsur, als städtebauliche Anbindung an und damit als Teil von Wolkersdorf dar. Trotz des Siedlungszusammenhangs mit dem Ortsteil Wolkersdorf liegt das Grundstück planungsrechtlich im „Außenbereich“. Dies hat seinen Grund darin, dass das Grundstück sich deutlich vom Ortsteil Mühlhof auf Nürnberger Stadtgebiet absetzt und wegen der Planungshoheit der Stadt Schwabach der Bebauungszusammenhang mit Wolkersdorf unberücksichtigt bleiben muss.
   Die bisherigen Prüfungen in Nürnberg und Schwabach sehen daher für die Verwirklichung einer Wohnnutzung des Grundstücks Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf eine Umgemeindung aus dem Nürnberger in das Schwabacher Stadtgebiet als zielführend an. Mit der Grenzänderung kann die Stadt Schwabach zügig die Voraussetzungen für eine städ-

tebaulich sinnvolle Folgenutzung schaffen und dabei ihre ortsgestalterischen Vorstellungen im Ortseingangsbereich verwirklichen. Das Abstimmungsgebot zwischen den beiden Städten entfällt.
Die Grenzänderung ermöglicht zudem die Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen: Das Grundstück liegt außerhalb des Erschließungsbereichs der angrenzenden Bundesstraße. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks kann jedoch über die Straße „Unterer Grund“ auf Schwabacher Stadtgebiet erfolgen.
Die Grenzänderung wird es der Stadt Schwabach zudem ermöglichen, die aus der verkehrlichen Erschließung des potentiellen Baugrundstücks entstehenden finanziellen Lasten auf die Eigentümer des Baugrundstücks umzulegen. Wesentlich vereinfacht wird auch die Abrechnung der noch ausstehenden Erschließungsbeiträge für die Straße „Unterer Grund“ auf Schwabacher Stadtgebiet.

Als Teil von Wolkersdorf erscheint bei räumlich-geographischer Betrachtung auch das Grundstück Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86). Es liegt dem Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81 (Grundstück Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf) an der B2 gegenüber.
Da sich das Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86 bei einer Umgemeindung nur des Anwesens Mühlhofer Hauptstraße 81 in das Schwabacher Stadtgebiet als Enklave darstellen würde, soll auch das Grundstück Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf in eine Grenzänderung mit einbezogen werden.

Aufgrund der weiteren Verhandlungen zwischen Nürnberg und Schwabach ist vorgesehen, die Umgemeindung auf das private Wegegrundstück Fl. Nr. 222/3 der Gemarkung Reichelsdorf zu erstrecken.
Dieses Wegegrundstück ist dem Grundstück Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81) sowie auch dem unbebauten, im Grundbuch als Ackerland vorgetragenen Grundstück Fl. Nr. 222 der Gemarkung Reichelsdorf als Anlieger in Teilflächen zugeordnet. Um den Anliegern dieses Weges eine aufwendige Zerlegung des Wegegrundstücks zu ersparen, ist deshalb auf Anregung von Geo und in Abstimmung mit der Stadt Schwabach beabsichtigt, das private Wegegrundstück Fl. Nr. 222/3 der Gemarkung Reichelsdorf nicht nur, wie zunächst angedacht, hinsichtlich einer zum Grundstück Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf gezogenen Teilfläche, sondern komplett in die vorgesehene Grenzänderung mit einzubeziehen.
Diese Wegegrundstücksfläche ist als Feld- und Waldweg genutzt und erschließt landwirtschaftliche Flächen von der Mühlhofer Hauptstraße bzw. Wolkersdorfer Hauptstraße. Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 222/4 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 81) ist sie Teil der notwendigen Erschließung über die Straße „Unterer Grund“ auf Schwabacher Stadtgebiet. Im weiteren Verlauf nach Osten liegt der Feld- und Waldweg auf Schwabacher Stadtgebiet. Bei Einbeziehung in die Grenzänderung läge das Wegegrundstück sodann durchgängig auf Schwabacher Stadtgebiet; an der Erschließung würde sich nichts ändern.

Die Verhandlungen zwischen Nürnberg und Schwabach hatten zudem zum Ergebnis, eine noch zu vermessende Teilfläche der Verkehrsfläche der Bundesstraße 2 (aus dem Grundstück Fl. Nr. 378/21 der Gemarkung Reichelsdorf) von ca. 755 m² gemäß der Darstellung in beiliegender Flurkarte ebenfalls in die Umgemeindung aus dem Nürnberger in das Schwabacher Stadtgebiet einzubeziehen. Mit der Einbeziehung der südlich der Verlängerung der Nordgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86) und östlich des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 liegenden Teilfläche wird den von SÖR im Rahmen des Instruktionsverfahrens vorgetragenen bei-

tragsrechtlichen Bedenken Rechnung getragen. Außerdem ermöglicht die Einbeziehung dieser Teilfläche in das Stadtgebiet Schwabach eine Verlagerung des Ortseingangs von Schwabach vor das Grundstück Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf, womit dort eine Entschärfung der verkehrlichen Gefahrenlagen erreicht werden kann.

Die demnach zunächst vorgesehenen Ausgliederungsflächen von insgesamt ca. 7.890 m² sollen auf Wunsch der Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 222 der Gemarkung Reichelsdorf um dieses Grundstück erweitert werden. Die Grundstückseigentümerin wurde im Rahmen der Anhörung hinsichtlich des privaten Wegegrundstücks Fl. Nr. 222/3 der Gemarkung Reichelsdorf beteiligt. Hierbei brachte sie vor, dass durch die Umgemeindung der Flurstücke Nrn. 222/3 und 222/4, je Gemarkung Reichelsdorf ursprünglich zusammengehörende Flurstücke nun zwischen Gemeinden (hier Nürnberg und Schwabach) geteilt würden. Besonders die Umgemeindung des Flurstücks Nr. 222/3 birge in ihren Augen jedoch Probleme. Dieses Flurstück diene als Zufahrt zu dem Flurstück Nr. 222, mithin könnten und würden ggf. in diesem Flurstück auch Versorgungsanschlüsse für das Flurstück Nr. 222 eingebracht werden. Weiterhin wäre eine Zufahrt zum Flurstück Nr. 222 (Stadt Nürnberg) mithin nurmehr über das dann zur Stadt Schwabach gehörende Flurstück Nr. 222/3 möglich.
Nach Auffassung von Ref. VI / Stpl, kann dem Anliegen zugestimmt werden. Dies auch, weil mit der Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet der Rednitz eine Bauflächenentwicklung sowohl heute als auch bei einer zukünftigen Zugehörigkeit zu Schwabach ausgeschlossen ist. Aus Sicht der Stadt Schwabach kann dem Wunsch der Eigentümerin ebenfalls entsprochen werden, auch wenn die Umgemeindung dieses Flurstücks nach ihren Aussagen keinen Mehrwert habe. Die Stadt Schwabach bestätigt, dass sich die Grundstücksfläche Fl. Nr. 222 der Gemarkung Reichelsdorf nach Umgemeindung im planungsrechtlichen Außenbereich befindet und von ihrer Seite nicht zur baulichen Entwicklung vorgesehen wird. Ein zusätzlicher Flächentausch geht damit nicht einher.

2. Umgemeindung aus dem Schwabacher in das Nürnberger Stadtgebiet im Bereich des Umfelds des Katzwanger Bahnhofs (Eingliederungsflächen)

Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn.
- 629 (unbebaut) und
- 629/2 (Anliegerweg; dem Grundstück Fl. Nr. 629 als Anlieger zugeordnet),

je Gemarkung Worzeldorf sollen aus dem Stadtgebiet Schwabach ausgegliedert und in das Stadtgebiet Nürnberg eingegliedert werden.

Der Umgriff der vorgesehenen Eingliederungsflächen von insgesamt ca. 8.300 m² ist aus der beiliegenden entsprechenden Flurkarte ersichtlich. Dabei ist der aktuelle Verlauf der Stadtgrenze blau markiert; die vorgeschlagene neue Grenzziehung ist in roter Linie dargestellt.

Als Ausgleich für die Verkleinerung des Nürnberger Stadtgebietes an der Mühlhofer Hauptstraße ist ein „Grundstückstransfer“ aus dem Schwabacher in das Nürnberger Stadtgebiet vorgesehen.
Das hierfür vorgesehene, unbebaute Grundstück Fl. Nr. 629 der Gemarkung Wolkersdorf im Umfeld des Katzwanger Bahnhofs schließt unmittelbar an die Stadtgrenze bzw. das Nürnberger Stadtgebiet an und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach als Wohnbaufläche dargestellt. Die Volckamerstraße bzw. in südöstlicher Weiterführung Wolkersdorfer Straße grenzen östlich an diese Fläche. Die vorgeschlage-

ne Eingemeindung erweitert damit das Nürnberger Stadtgebiet unmittelbar in nördliche Richtung.

Das private Wegegrundstück Fl. Nr. 629/2 der Gemarkung Wolkersdorf ist als Anliegerflurstück dem Grundstück Fl. Nr. 629 zugezogen und grenzt unmittelbar südlich an das Grundstück Fl. Nr. 629 an. Es ist deshalb in die Umgemeindung aus dem Schwabacher in das Nürnberger Stadtgebiet einzubeziehen.

Mit der vorgeschlagenen Änderung des Gemeindegebiets stehen einer ca. 11.300 m^2 umfassenden Ausgliederung im Bereich der Mühlhofer Hauptstraße ein Flächenzuwachs von ca. 8.300 m^2 im Bereich des Umfelds des Katzwanger Bahnhofs gegenüber.
Trotz dieser aus Nürnberger Sicht negativen Flächenbilanz sind die geplanten Gebietsänderungen sachgerecht. Die Stadt Schwabach wäre damit einverstanden gewesen, gemäß der ursprünglichen Planung mehr (Bau-) Fläche an Nürnberg abzugeben als einzugemeinden. Wenn sich das Flächenverhältnis nun aufgrund des nachvollziehbaren Wunsches einer Grundstückseigentümerin zugunsten der Stadt Schwabach ändert, gibt es für die Stadt Nürnberg ebenfalls keinen Anlass, auf einer Kompensation zu bestehen.

In der beiliegenden Flurkarte (Gesamtübersicht) sind die vorgeschlagenen Umgemeindungsflächen der Ausgliederung und der Eingliederung in der räumlichen Übersicht gemeinsam dargestellt.

3. Ergebnisse der Instruktionsverfahren innerhalb der Stadtverwaltung Nürnberg

Die Instruktionsverfahren innerhalb der Stadtverwaltung Nürnberg wurden durchgeführt. Die beteiligten Dienststellen der Stadt Nürnberg haben gegen die geplante Grenzänderung keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Die gegebenen Hinweise auf die Folgen der Umgemeindungen können von den Fachdienststellen der beiden Städte bewältigt werden. Besonders zu erwähnen ist Folgendes:

SchA weist bezüglich des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf darauf hin, dass mit der Regierung von Mittelfranken und der Stadt Schwabach zu klären sei, ob und wie die vorhandenen Schulsprengel angepasst werden müssen. Nach Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken kann dies nicht im Rahmen der Rechtsverordnung zur Grenzänderung erfolgen, sondern ist als Folge der Grenzänderung zwischen dem Schulbereich und dem zuständigen Sachgebiet der Regierung von Mittelfranken zu klären.

Den von SÖR hinsichtlich des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf zunächst vorgetragenen beitragsrechtlichen Bedenken wird mit der Einbeziehung der südlich der Verlängerung der Nordgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf (Anwesen Mühlhofer Hauptstraße 86) und östlich des Grundstücks Fl. Nr. 223/1 liegenden Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 378/21 der Gemarkung Reichelsdorf Rechnung getragen.
SÖR weist außerdem auf den auf der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 378/21 stehenden Straßenbeleuchtungsmast 5533-027 hin. In Absprache werden die Kosten der Umstellung der Stromversorgung von der Stadt Schwabach übernommen.

SUN stellt hinsichtlich der Ausgliederungsflächen seitens der beiden Stadtentwässerungen zusammenfassend fest, dass die Entsorgung des Abwassers in jedem Fall dauerhaft gesichert und damit die Erschließung der Anwesen auch weiterhin gegeben ist. Die Ent-

sorgung des Abwassers ist damit kein Hinderungsgrund für die Gebietsänderung. Die Stadtentwässerungen klären die künftigen Zuständigkeiten außerhalb des Verfahrens zur Gemeindegebietsänderung.
Zudem verweist SUN auf die in den betroffenen Grundstücken liegenden Entwässerungsanlagen. Die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse und sonstigen dinglichen Rechte werden durch eine Gebietsänderung jedoch nicht berührt.

Die ursprünglichen Bedenken von Ref. III, dass nach einer Aufgabe der Planungshoheit eine Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 222 der Gemarkung Reichelsdorf (Überschwemmungs-, FFH-Gebiet) nicht mehr verhindert werden könne, wurden durch die unter Nr. 1 genannten Zusagen der Stadt Schwabach ausgeräumt.

4. Ergebnisse der Anhörung der Betroffenen

Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 222/4, 222/3 und 222 sowie der noch zu vermessenden Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 378/21, je Gemarkung Reichelsdorf sowie auch der Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 629 und 629/2 der Gemarkung Worzeldorf haben jeweils ihr Einverständnis mit der geplanten Änderung der Gemeindegebiete erklärt.
Der Eigentümer (und Bewohner) des Grundstücks Fl. Nrn. 223/1 der Gemarkung Reichelsdorf hat gegen eine Eingemeindung nach Schwabach ebenfalls keine grundlegenden Einwendungen erhoben, jedoch eine Reihe von Umsetzungsfragen aufgeworfen bzw. Forderungen (wie etwa Stromversorgung, Aufwendungsersatz) gestellt. Um diese kümmert sich intensiv die Stadt Schwabach. Es ist davon auszugehen, dass die noch offenen Detailfragen einvernehmlich geklärt werden können.

5. Weitere Verfahrensfragen

Für das von der Regierung von Mittelfranken durchzuführende Grenzänderungsverfahren bedarf es der Vorlage von Fortführungsnachweisen, deren Erstellung beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur entsprechenden katastertechnischen Behandlung der beabsichtigten Grenzänderungen zu beauftragen ist.
Die beiden Städte sind sich einig, dass jede die Kosten für die ihre Gebietserweiterung betreffenden Maßnahmen trägt. Tatsächliche Kosten werden jedoch voraussichtlich allenfalls für die Vermessung der Teilfläche aus dem Grundstück Fl. Nr. 378/21 der Gemarkung Reichelsdorf (Verkehrsfläche der Bundesstraße 2) anfallen.

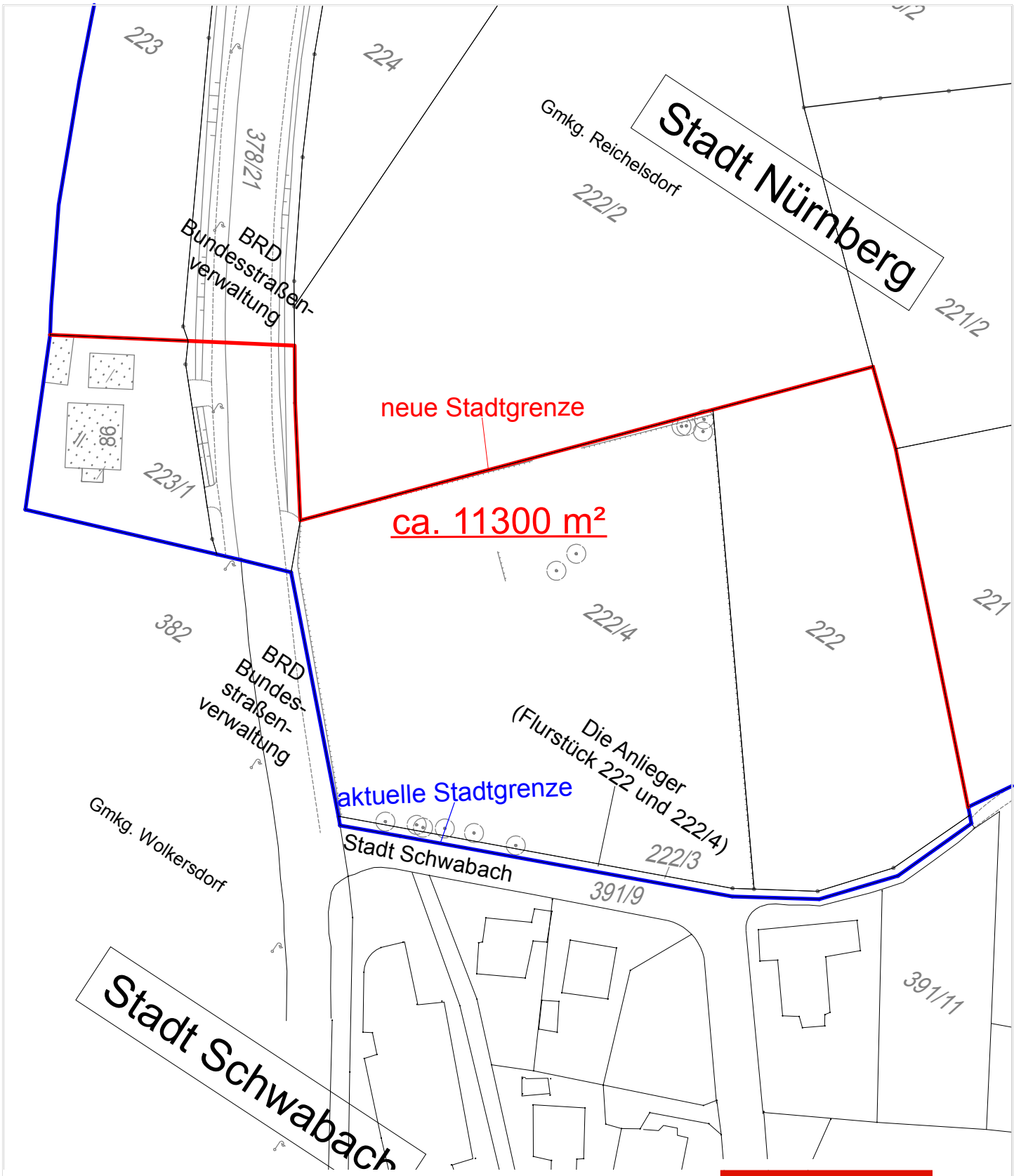
Wie üblich soll mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung das Ortsrecht der Stadt Schwabach für die ausgegliederten Flurstücke und das Ortsrecht der Stadt Nürnberg für die eingegliederten Flurstücke gelten.

In Abstimmung mit der Stadt Schwabach soll die Antragstellung auf Änderung des Gebiets der Städte Nürnberg und Schwabach bei der Regierung von Mittelfranken durch die Stadt Nürnberg erfolgen.

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

NÜRNBERG

Nürnberg, den	13.08.19	Flurstücksnummer:	
Bearbeiter:	Herr Schmidpeter	Gemarkung:	Wolkersdorf/Reichelsdorf
Telefon:	231-4410	Bemerkung:	
Maßstab:	1:1000	Projekt:	KL_Grenze Nürnberg_Schwabach



Lage: UTM 32
Höhe: NHN 2016

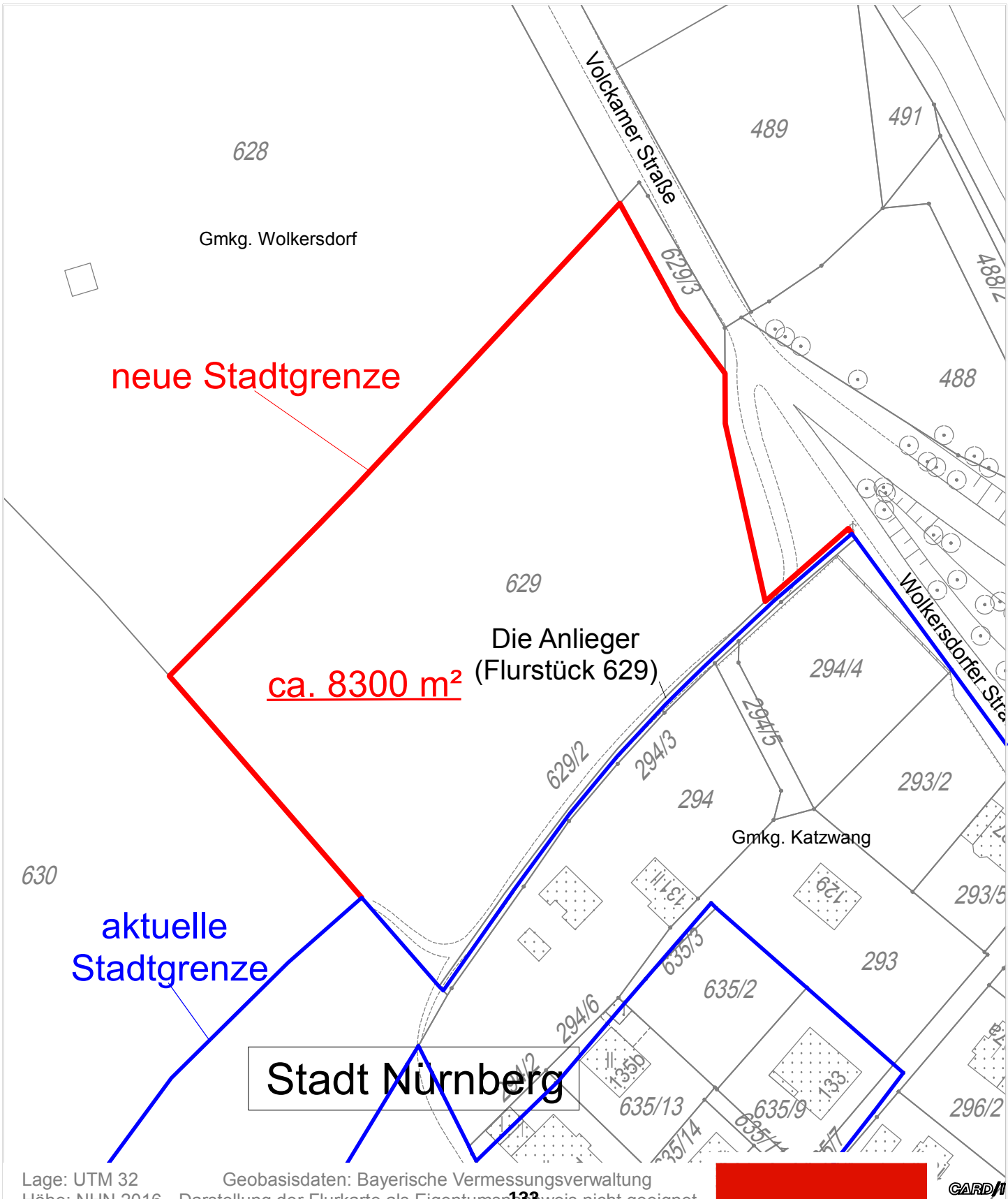
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

CARD/1

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

NÜRNBERG

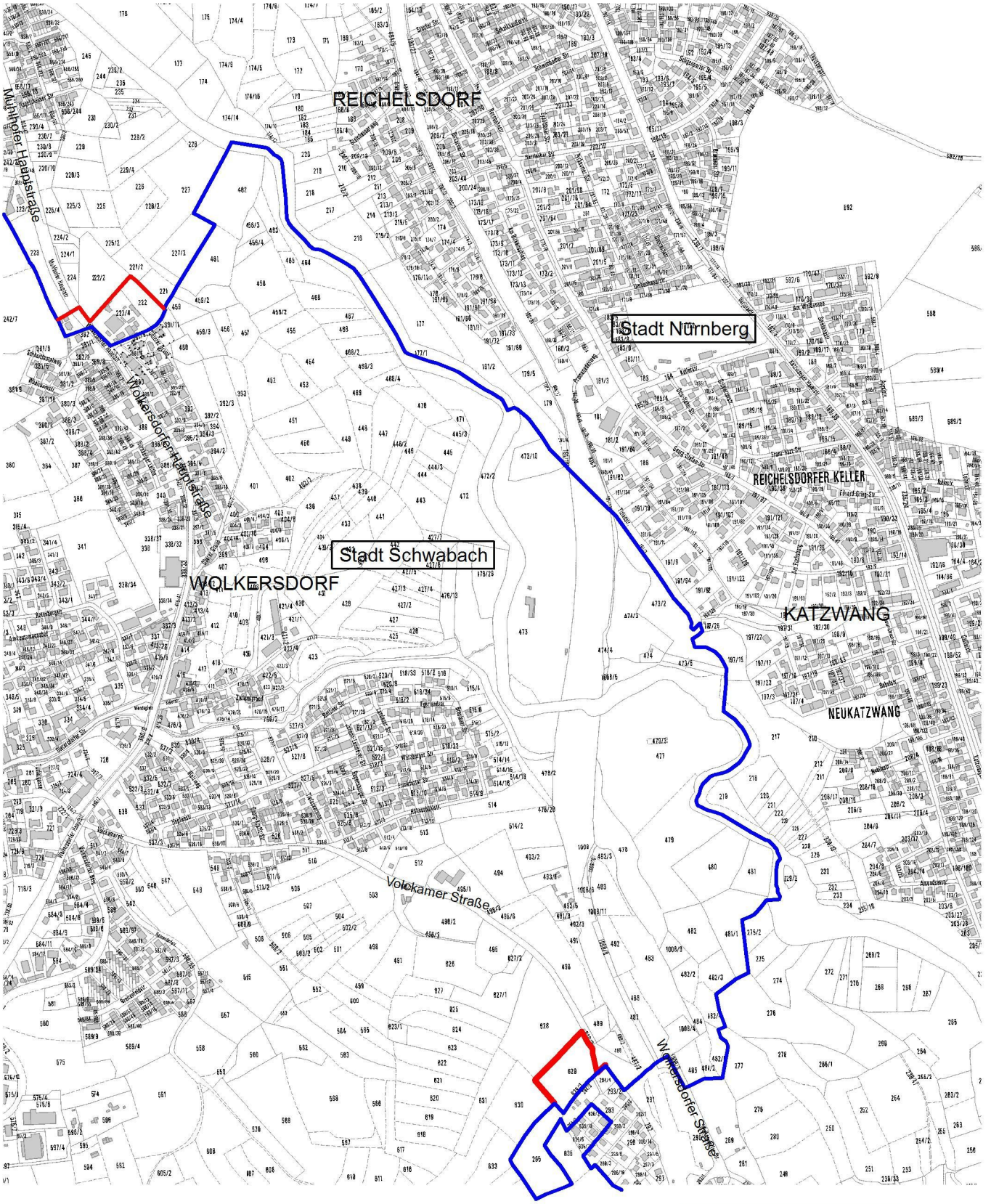
Nürnberg, den	13.08.19	Flurstücksnummer:	
Bearbeiter:	Herr Schmidpeter	Gemarkung:	Wolkersdorf/Katzwang
Telefon:	231-4410	Bemerkung:	
Maßstab:	1:1000	Projekt:	KL_Grenze Nürnberg_Schwabach



NÜRNBERG

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Nürnberg, den	13.08.19	Flurstücksnummer:	
Bearbeiter:	Herr Schmidpeter	Gemarkung:	
Telefon:	231-4410	Bemerkung:	
Maßstab:	1:10000	Projekt:	KL_Grenze Nürnberg_Schwabach



Lage: UTM 32
Höhe: NHN 2016

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

CARD/1

Berichtsvorlage
WiF/023/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	öffentlich	Bericht

Betreff:

Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B
Zwischenbericht
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 06.08.2019

Anlagen:
Antrag_Wasserstoff-Forschung_CSU
Sachverhalt

Bericht:

Am 5. September 2019 gründete die Bayerische Staatsregierung das „Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B“ in Nürnberg. Aufgabe des Zentrums ist es, zentrale Akteure in Wirtschaft, Wissenschaft und Politik zusammenzubringen, um das Thema „Wasserstoffwirtschaft“ und insbesondere Wasserstoff in der Mobilität in Bayern schnellstmöglich voranzubringen und den Einsatz von Wasserstoff in der breiten Praxisanwendung zu erreichen. Den Vorstand des Zentrums übernehmen Frau Professorin Dr. Veronika Grimm und Herr Professor Dr. Peter Wasserscheid, beide Mitglieder des Energie Campus Nürnberg.

Das neue Zentrum Wasserstoff.Bayern bringt einen deutlichen Innovationsschub für den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Nürnberg. Die hervorragende Forschung am Energie Campus Nürnberg und die technologischen Kompetenzen in den Unternehmen der Region geben die Weichenstellung für die weitere Entwicklung der Wasserstoff-Technologie in Bayern. Dies ist auch von Bedeutung für die gesamte Metropolregion Nürnberg als Automobil- bzw. Automobilzulieferer-Standort, denn ca. zehn Prozent der Arbeitsplätze der deutschen Automobilindustrie befinden sich in der Metropolregion. Mit dem Zentrum Wasserstoff.Bayern hat Metropolregion hat die Chance, zu einem technischen Pionier und Treiber der Mobilitäts- und Energiewende zu werden.

Das „Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B“ wird unterstützt vom „Wasserstoffbündnis Bayern“. Unter den 16 Partnern des Bündnisses sind auch bedeutende Unternehmen aus der Region, wie MAN Truck & Bus SE, NürnbergMesse GmbH, Robert Bosch GmbH, Schaeffler Technologies AG & Co. KG, Siemens AG, Hydrogenious LOHC Technologies GmbH oder das Helmholtz-Institut Erlangen-Nürnberg für Erneuerbare Energien.

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 DIP 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:

Es sind derzeit keine Anhaltspunkte bekannt, dass von dem Zentrum Wasserstoff.Bayern eine Benachteiligung von Personen ausgehen wird.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

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

RWA

OBERBÜRGERMEISTER
07. AUG. 2019 /.....Nr.....

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

i.V. B

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

06.08.2019
König

Wasserstoff-Forschung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

neue, saubere und nachhaltige Mobilität ist eine der größten Herausforderungen in allen Ballungsräumen. Dies gilt auch für Deutschland und insbesondere für die Metropolregion Nürnberg als einer der größten Automobil-Zuliefererstandorte in Deutschland.

Über 10 % der Beschäftigten der deutschen Automobilindustrie arbeiten in der Metropolregion Nürnberg. Damit sind neue Mobilitäts-Technologien ein Zukunftsthema für den gesamten Wirtschaftsstandort Metropolregion Nürnberg. Daher begrüßt die CSU-Stadtratsfraktion, dass die bayerische Wasserstoff-Forschung am Energie Campus Nürnberg gebündelt und damit Nürnberg zum Zentrum der bayerischen Wasserstoff-Forschung werden wird.

Damit geht von Nürnberg ein Signal für nachhaltige, saubere Mobilität von Morgen aus. Dank hervorragender Forschungseinrichtungen wie dem Energie Campus Nürnberg und Kompetenzen in vielen Unternehmen ist hier bereits Expertise im Wasserstoff-Sektor vorhanden. Diese Aktivitäten können nun gebündelt und verstärkt werden.

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

Antrag:

- Die Verwaltung berichtet über das neue bayerische Zentrum für Wasserstoff-Forschung am Energie Campus Nürnberg und die bisherige Arbeit des Energie Campus Nürnberg.

- Die Verwaltung unterstützt die Aktivitäten für das neue Zentrum insbesondere durch Netzwerk-Arbeit, damit möglichst viele Unternehmen in das Zentrum einbezogen werden und von dessen Arbeit profitieren.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Fraktionsvorsitzender

N 2025 NÜRNBERG KULTUR HAUPTSTADT EUROPAS WIR BEWERBEN UNS

Beilage

Zwischenbericht: Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B

Sachverhaltsdarstellung:

Am 5. September 2019 gründete die Bayerische Staatsregierung das „Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B“ (www.h2.bayern) in Nürnberg. Aufgabe des Zentrums ist es, zentrale Akteure in Wirtschaft, Wissenschaft und Politik zusammenzubringen, um das Thema „Wasserstoffwirtschaft“ und insbesondere Wasserstoff in der Mobilität in Bayern schnellstmöglich voranzubringen und den Einsatz von Wasserstoff in der breiten Praxisanwendung zu erreichen.

Das neue Zentrum Wasserstoff.Bayern bringt einen deutlichen Innovationsschub für den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Nürnberg. Die hervorragende Forschung am Energie Campus Nürnberg und die technologischen Kompetenzen in den Unternehmen der Region geben die Weichenstellung für die weitere Entwicklung der Wasserstoff-Technologie in Bayern. Dies ist auch von Bedeutung für die gesamte Metropolregion Nürnberg als Automobil- bzw. Automobilzulieferer-Standort, denn ca. zehn Prozent der Arbeitsplätze der deutschen Automobilindustrie befinden sich in der Metropolregion. Mit dem Zentrum Wasserstoff.Bayern hat Metropolregion hat die Chance, zu einem technischen Pionier und Treiber der Mobilitäts- und Energiewende zu werden.

Das „Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B“ wird unterstützt vom „Wasserstoffbündnis Bayern“. Unter den 16 Partnern des Bündnisses sind auch bedeutende Unternehmen aus der Region, wie MAN Truck & Bus SE, NürnbergMesse GmbH, Robert Bosch GmbH, Schaeffler Technologies AG & Co. KG, Siemens AG, Hydrogenious LOHC Technologies GmbH oder das Helmholtz-Institut Erlangen-Nürnberg für Erneuerbare Energien.

1. Potenzial der Wasserstoffwirtschaft

Wasserstoff gilt als Energieträger der Zukunft. Als am häufigsten auf der Erde vorkommendes Element hat er das Potenzial, als Energiespeicher und Brennstoff, in Mobilität und Industrie auf klimafreundliche Weise die Energieversorgung von morgen mitzubestimmen.

Vorteile:

- Wasserstoff (H_2) ist als Energiespeicher, Energietransportvektor und Brennstoff für die bayerische Mobilität, Industrie und Energieversorgung von morgen von zentraler Bedeutung.
- Komplementär ergänzt durch Batterietechnologien, sind H_2-Technologien der Schlüssel für eine nachhaltige, CO_2-freie Mobilität und Energieversorgung.
- Innovative H_2-Technologien eröffnen große Chancen für die Transformation der heimischen Industrie und schaffen enorme Potenziale für den Export bayerischer High-Tech-Produkte.

Anwendungen in der Mobilität sind gerade für Stadt und Region Nürnberg mit den Kfz-Zuliefererunternehmen und für Bayern und Deutschland mit seinen führenden Fahrzeugherstellern sehr wichtig. Im Bereich der Mobilität ist Wasserstoff dort besonders interessant, wo große Strecken zurückgelegt werden oder schwere Lasten transportiert werden müssen, etwa für den Einsatz in Langstrecken-PKW, den Antrieb von Schiffen, Zügen, LKW, Bussen, Servicefahrzeugen, Baumaschinen. Dies sind Bereiche, in denen bisher vor allem der Dieselantrieb genutzt wird.

Wesentliche Impulse für die Energiewende kommen aus Nürnberg. Am Energie Campus Nürnberg (EnCN) hat die FAU gemeinsam mit anderen Forschungseinrichten bereits eine hervorragende Position im Bereich innovativer Technologien für die Wasserstoffwirtschaft erarbeitet.

2. Zentrum Wasserstoff.Bayern (H2.B)

Um die Technologieführerschaft in dem wichtigen Zukunftsfeld der Wasserstoffwirtschaft zu festigen und auszubauen, wurde das *Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B* vom Freistaat Bayern gegründet und wird mit einem zweistelligen Millionenbetrag gefördert. Damit verfolgt der Freistaat das Ziel, zentrale Akteure in Wirtschaft, Wissenschaft und Politik zusammenzubringen, um das Thema „Wasserstoffwirtschaft" und insbesondere Wasserstoff in der Mobilität in Bayern schnellstmöglich voranzubringen und den Einsatz von Wasserstoff in der breiten Praxisanwendung zu erreichen.

Die Aktivitäten des Zentrums gliedern sich in drei Bereiche:

1) Entwicklung einer Wasserstoffstrategie für Bayern in Kooperation mit den zentralen Akteuren aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft mit dem Ziel, den Einsatz von Wasserstoff in der breiten Praxisanwendung zu erreichen. In den Strategieprozess werden auch die Kommunen eingebunden.
2) Initiierung, Koordination und Evaluation von Demonstrationsprojekten mit dem Ziel, Akteure und ihre Expertise zusammenzubringen, Synergieeffekte zu heben und Erkenntnisse aus Demonstrationsprojekten nutzbar zu machen für die Weiterentwicklung und die großflächige Umsetzung der Wasserstoffwirtschaft in Bayern.
3) Netzwerkaktivitäten und Öffentlichkeitsarbeit, um den Aufbau nationaler und internationaler Kooperationen zu beschleunigen und um die allgemeine Wahrnehmung der Technologien und ihrer Perspektiven zu steigern sowie Kooperation mit anderen Landes- und Bundesinitiativen.

Die Geschäftsstelle des H2.B ist im Energie Campus Nürnberg. Vorerst werden dort vier Personen die oben genannten Aufgaben übernehmen.

Die Vorstände des neuen Zentrum Wasserstoff.Bayern - H2.B, Prof. Dr. Veronika Grimm und Prof. Dr. Peter Wasserscheid, sind schon lange gemeinsam am Energie Campus Nürnberg in der Energieforschung aktiv. Grimm leitet den Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre, insbes. Wirtschaftstheorie an der FAU und ist Vorsitzende der Wissenschaftlichen Leitung des Energie Campus Nürnberg. Wasserscheid ist Inhaber des Lehrstuhls für Chemische Reaktionstechnik der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg und zugleich Direktor am Helmholtz-Institut Erlangen-Nürnberg für Erneuerbare Energie (HI ERN).

3. Ziel der Bayerischen Wasserstoffstrategie

Das H2.B entwickelt auf einer kurzen Zeitschiene und unter Einbeziehung zentraler Akteure eine Wasserstoffstrategie für Bayern. Diese umfasst die folgenden technologischen Handlungsfelder:

- **Erzeugung** von grünem H_2 bzw. H_2-Erzeugung ohne fossile CO_2-Emissionen (z.B. Elektrolyse mit erneuerbarem Strom, *biomass to hydrogen*, *blue hydrogen*, etc.)
- H_2-**Logistik** - bayernweit, national, europäisch, global (Druck- und Kryo-Technologien, LOHC, Power-to-X)
- H_2-**Nutzung in der Mobilität** (H_2-betriebene Fahrzeuge, flächendeckendes H_2-Tankstellennetz)
- H_2-**Nutzung in Industrie und Energiewirtschaft** (z.B. H_2 im Stahlwerk oder in der Glashütte)
- **Industrielle Fertigung von Schlüsselkomponenten** einer zukünftigen H_2-Wirtschaft (Elektrolyseure, Brennstoffzellen, Wasserstoffspeicher, etc.)

Die Entwicklung der Handlungsfelder soll in Zusammenarbeit mit bayerischen Unternehmen auf einer ambitionierten Zeitschiene im Rahmen von Netzwerktreffen und Netzwerkkonferenzen vorangetrieben werden. Der Fokus in den einzelnen Handlungsfeldern liegt auf:

- Bayernweite Vernetzung der H_2-spezifischen Expertise in Wirtschaft, Wissenschaft, Verbänden und Kommunen.
- Schaffung erstklassiger Infrastrukturen für die weitere Entwicklung, Erprobung und Umsetzung von H_2-Technologien (Demonstratoren, spezialisierte Technika, Testfelder, Feldversuche etc.).
- Demonstration innovativer H_2-Technologien aus Bayern im Realbetrieb gemeinsam mit der Industrie.
- Erarbeitung von geeigneten energiepolitischen und regulatorischen Rahmenbedingungen für die H_2-Wirtschaft in Bayern.
- Stärkung der H_2-spezifischen Akzeptanz und Unterstützung von H_2-Projekten mit starker Bürgerbeteiligung.
- Attraktion von EU- und Bundes- und Industriemitteln zur Förderung von H_2-Technologien in Bayern.

4. Wasserstoffbündnis Bayern

Zur Unterstützung des Zentrums Wasserstoff.Bayern dient das **Wasserstoffbündnis Bayern**. Das Bündnis ist ein Zusammenschluss von Unternehmen und Institutionen der Wasserstoffwirtschaft. Absicht der Beteiligten am Bündniss ist, zur Stärkung und zum Ausbau der Technologiekompetenz Bayerns im Bereich innovativer Wasserstofftechnologien beizutragen und die Aktivitäten des Zentrums Wasserstoff Bayern zu unterstützen.

Bereits im Rahmen der Gründungsveranstaltung des H2.B am 5. September 2019 unterzeichneten einige Institutionen und Unternehmen die Absichtserklärung „Wasserstoffbündnis Bayern“. Das Bündnis ist offen für weitere Partner, für die Wasserstoff große Chancen birgt. Eine Kontaktaufnahme ist jederzeit über die Homepage des Zentrums möglich: www.h2.bayern.

Gründungspartner

• AUDI AG	• Hydrogenious LOHC Technologies GmbH
• BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH	• Linde plc
• Bayernwerk AG	• MAN Energy Solutions SE
• BayWa AG / BayWa r.e. renewable energy GmbH	• MAN Truck & Bus SE
• BMW AG	• NürnbergMesse GmbH
• ESTW - Erlanger Stadtwerke AG	• Robert Bosch GmbH
• H2 MOBILITY Deutschland GmbH & Co. KG	• Schaeffler Technologies AG & Co. KG
• Helmholtz-Institut Erlangen-Nürnberg für Erneuerbare Energien	• Siemens AG

Über das Zentrum Wasserstoff.Bayern und das Wasserstoffbündnis Bayern wird in einer der nächsten RWA-Sitzungen ausführlich berichtet.

Anmerkung zur Diversity-Relevanz
Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Maßnahme bestimmte Personengruppen, beispielsweise unterschiedlichen Geschlechts, verschiedener ethnischer Herkunft, mit Behinderungen, unterschiedlichen Alters, sozialer Lage bevorteilt oder benachteiligt. Das Vorhaben ist damit nicht Diversity-relevant. Die Maßnahme hat weder diskriminierende Auswirkungen noch erschließt sie Potenziale für Gleichberechtigung bzw. Gleichstellung und Chancengleichheit.

Referat VII

Beschlussvorlage
Ref.VII/061/2019

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	18.09.2019	nicht öffentlich	Gutachten
Stadtrat	25.09.2019	nicht öffentlich	Beschluss

Betreff:

Ehemaliges Quelle-Areal an der Fürther Straße/ Wandererstraße (jetzt: "The Q")
a) Anmietung von Büroräumen, eines Veranstaltungssaales, von PKW-Tiefgaragenstellplätzen und Fahrradabstellplätzen für Bedarfe der Stadt Nürnberg
b) Mietvertragsgenehmigung gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Lageplan
Grundrisspläne
Vorläufiger Bauzeitenplan

Sachverhalt (kurz):

Im ehemaligen Quelle-Areal an der Fürther Straße (jetzt: "The Q") sollen künftig das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien (J), das Amt für Existenzsicherung und soziale Integration (SHA) und das Amt für Digitalisierung, IT und Prozessorganisation (DIP) untergebracht werden. Über das Stadtgebiet verstreute Organisationseinheiten können dadurch gebündelt und Synergieeffekte erzielt werden. Mit dem Eigentümer des Areals, der Düsseldorfer Gerch Group AG, wurden daher in den letzten Monaten intensive Mietvertragsverhandlungen geführt. Es wurde Einigung darüber erzielt, dass Flächen im Umfang von ca. 42.000 m² (einschließlich Veranstaltungssaal) und 150 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage angemietet werden. Die Laufzeit des Mietvertrages soll 25 Jahre - beginnend ab der für Anfang 2024 vorgesehenen Baufertigstellung - betragen. Anschließend kann die Stadt eine Option über weitere fünf Jahre Festmietzeit ausüben. Die Miete pro m² liegt bei 16,95 €/mtl., für einen PKW-Stellplatz bei 95 € pro Monat. Die Miete wird nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Die Verwaltung kommt im Wege einer Argumentenbilanz, die von dem Baratungsunternehmen Partnerschaften Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH begleitet wurde, zu dem Ergebnis, dass die Anmietung gegenüber einer Eigenbau-Variante an einem fiktiven Standort vorzuziehen ist.

Das Mietobjekt liegt im Sanierungsgebiet Weststadt. Der Mietvertrag bedarf daher nach § 144 Baugesetzbuch der Genehmigung der Gemeinde.

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	255.000.000 €	**Folgekosten**	8.500.000 € pro Jahr
		☒ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	8.500.000 € pro Jahr
davon konsumtiv	255.000.000 €	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 haushaltsrechtlichen Voraussetzungen müssen noch geschaffen werden. Eine teilweise Deckung kann durch entsprechende Abmietungen und Immobilienverkäufe erfolgen.

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 DIP 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **BgA**

☐

☐

Gutachtenvorschlag (RWA am 18.09.2019):

zu a)
Der Ausschuss begutachtet die Anmietung auf dem The-Q-Areal zu den nachfolgenden wesentlichen Konditionen und empfiehlt dem Stadtrat, diese zu beschließen:

Vermieter:
Marathon Nürnberg The Q 1 UG (haftungsbeschränkt) und Marathon Nürnberg The Q 4 UG (haftungsbeschränkt), beide Emmericher Straße 26, 40474 Düsseldorf

1. Mietobjekt:

- ca. 42.000 m² (Aufmaß nach GIF) in Bauteil 1 und Bauteil 4, verteilt über EG bis 5. OG
- 150 Tiefgaragenstellplätze
- Außenanlagen und Innenhöfe zur gemeinschaftlichen Mitnutzung mit den anderen Mietern

2. Mietvertragslaufzeit:

Das Mietverhältnis beginnt mit dem Tag der Übergabe des Mietobjekts, voraussichtlich im 1. Quartal 2024. Festmietzeit 25 Jahre. Anschließend Optionsrecht für weitere fünf Jahre zugunsten der Stadt Nürnberg. Wird die Option nicht ausgeübt, so verlängert sich das Mietverhältnis um ein Jahr, wenn es nicht von einer der Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zehn Monaten gekündigt wird.

3. Miete/Nebenkosten:

3.1 Grundmiete:
Die Raummiete wird bei Mietvertragsabschluss mit 16,95 €/m²/mtl vereinbart.
Die Miete pro Tiefgaragenstellplatz beträgt 95 € pro Monat.

3.2 Indexierung:

3.2.1 Während der Festlaufzeit:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (derzeit Basis 2015 = 100) um 3% oder mehr gegenüber dem für den Monat der Übergabe der Mietsache festgestellten Indexwert, so erhöht oder ermäßigt sich die Nettokaltmiete zum 01.01. des folgenden Kalenderjahres um 80 % der zu diesem Zeitpunkt eingetretenen Index-veränderung. Danach erfolgt jährlich zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres eine entsprechende Anpassung der Nettokaltmiete entsprechend dem Verhältnis der seit dem 01.01. des vergangenen Kalenderjahres eingetretenen Indexveränderung. Die angepasste jeweilige Nettokaltmiete ist jeweils ab dem 01.01. eines jeden Kalenderjahres fällig.

3.2.2 Bis zum Zeitpunkt der Übergabe:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) um 3% oder mehr gegenüber dem Zeitpunkt nach einem Jahr nach Mietvertragsunterzeichnung festgestellten Indexwert, so erhöht oder ermäßigt sich die ursprünglich vereinbarte Nettokaltmiete zum Mietbeginn um 80% der zwischen einem Jahr nach Unterzeichnung des Mietvertrages und dem Mietbeginn eingetretenen Indexveränderung. Die so ermittelte Nettokaltmiete ist erstmals in dem Monat des Mietbeginns fällig.

3.3 Nebenkosten:

Zur Grundmiete wird zusätzlich eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 4,17 €/m²/mtl. fällig.

4. Sonstiges:

Die vollständige und fristgerechte Baufertigstellung ist durch entsprechende Sicherungsabtretungen zu gewährleisten.

Das Recht zum Rücktritt vom Mietvertrag ist für beide Seiten nur unter bestimmten Voraussetzungen und nur unter Einhaltung entsprechender Fristen möglich.

Die übrigen Bedingungen des Mietvertrages können dem Ergebnis der Vorverhandlungen entsprechend vereinbart werden.

zu b)
Der Ausschuss begutachtet die Erteilung der Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für diesen Mietvertrag und empfiehlt dem Stadtrat, diese zu erteilen.

Beschlussvorschlag (StR am 25.09.2019):

1. Entsprechend dem Gutachten des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit vom 18.09.2019 wird die Anmietung von Büroräumen, eines Veranstaltungssaals, von Pkw-Tiefgaragenstellplätzen und Fahrradabstellplätzen für Bedarfe der Stadt Nürnberg beschlossen.

2. Die entsprechenden haushaltsmäßigen Voraussetzungen zur Deckung der Mietaufwendungen sind im Rahmen der Planungen im Haushaltsplan der Stadt Nürnberg zu schaffen.

3. Für den Abschluss des betreffenden Mietvertrages wird die Genehmigung gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch erteilt.