

**Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 „Innenstadt Lorenz“ – VorkRS Nr. 11**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation und Anlass**

Die Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft, ein allgemein verändertes Konsumentenverhalten und intensiver Wettbewerb sind nur einige der Entwicklungen, die die Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und innerstädtische Dienstleistungen bereits seit etlichen Jahren maßgeblich verändern. Onlineshopping und wohnortnahe Einkaufsoptionen bedienen das Bedürfnis der Konsumentinnen und Konsumenten nach Bequemlichkeit und wirken sich zu Lasten der innerstädtischen Lagen aus. Versorgungs- und Erlebniseinkauf werden zunehmend als zwei getrennte Aktivitäten gesehen. Auf der Anbieterseite führen eine zunehmende Filialisierung, Großflächenkonzepte, steigende Mieten und ein allgemeiner Strukturwandel im Einzelhandel dazu, dass die Zahl kleinbetrieblicher Anbieter und damit die Vielfalt in Deutschlands Innenstädten abnimmt.

Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklungen beschleunigt. Gleichzeitig gibt es kürzere Verweilzeiten in der Innenstadt. Wer sich kürzer in der Innenstadt aufhält, gibt dort weniger Geld aus – mit negativen wirtschaftlichen Konsequenzen für die Innenstadttakteure.

Unverändert ist, dass Erlebnis Trumpf ist und dieser Faktor attraktive von weniger attraktiven Innenstädten unterscheidet. Dem stationären Handel kommt hierbei eine zentrale Rolle zu. Er ist der wichtigste Besuchsgrund und die Beurteilung des Handelsangebots wirkt sich in hohem Maße auf die Gesamtattraktivität einer Innenstadt aus. Dennoch: Der Handel allein schafft keine hinreichende Gesamtattraktivität und Besuchsfrequenz.

Für die meisten Innenstadtbesucherinnen und –besucher ist die Innenstadt vor allem ein „Ort des Verweilens“. Eine neue Multi-Funktionalität trägt dazu bei, die Attraktivität sowie die wirtschaftliche und soziale Zukunft der Innenstädte aufrechtzuerhalten und zu stärken. Im Zusammenspiel zwischen Handel und anderen Branchen, z.B. der Gastronomie, der Kultur- und Kreativwirtschaft, Dienstleistungen und mit Freizeiteinrichtungen, werden Orte mit hoher Aufenthaltsqualität und Atmosphäre geschaffen. Hier trifft man sich in zwangloser Atmosphäre, verlebt Freizeit und tauscht sich aus. Diese Erlebnisqualitäten im realen Leben stellen einen der Vorteile des stationären Handels gegenüber dem Online-Handel dar.

Die Stabilität unserer Innenstadt beruht vor allem auf der „Multi-Funktionalität“ der Nürnberger Altstadt. Neben den Handelsfunktionen und dem Verwaltungszentrum sowie den touristischen Attraktionen verfügt die Altstadt über ein großes Kultur- und Freizeitangebot, vor allem aber wird in der Nürnberger Altstadt – anders als in vielen vergleichbaren Innenstädten – gewohnt: aktuell leben in der Sebalder Altstadt ca. 9.000 Nürnbergerinnen und Nürnberger, in der Lorenzer Altstadt ca. 5.000. Damit ist das Zentrum Nürnbergs auch robuster gegenüber strukturellen Veränderungen. Nichtsdestotrotz gibt es Anzeichen, dass der Wandel in den Schwerpunkträumen des Handels Auswirkungen auf die Gesamtsituation der Altstadt nach sich ziehen könnte.

Pandemiebedingte Geschäftsaufgaben, drohende Leerstände und nicht auszuschließende Nutzungsänderungen gefährden das über Jahrzehnte gewachsene Gefüge der Lorenzer Altstadt, ihre City-Funktion und die durch hohe Investitionen erreichten städtebaulichen Qualitäten im öffentlichen Raum.

**Städtebauliche Ziele und Maßnahmen**

Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für die Lorenzer Altstadt leiten sich aus dem vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Altstadt Nürnberg“ (INSEK) ab. Als Instrument um die beschlossenen Ziele zu erreichen, benennt das INSEK explizit auch eine

aktive Bodenpolitik. Diese erscheint in Anbetracht der drohenden Veränderungen in der Lorenzer Altstadt sinnvoll. Im Einzelnen umfassen die Ziele:

- Erhalt und Ausbau der Aufenthaltsqualität in der Altstadt, Gestaltung nicht nur der öffentlichen Räume, sondern auch der Fassaden hinsichtlich Qualität, Werbeanlagen, Begrünung.
- Sicherstellung von publikumswirksamen Erdgeschosszonen durch Handel, Gastronomie, Kultur oder öffentliche Dienstleistungen.
- Beibehaltung und Erhöhung der bestehenden Diversifizierung des Handels, Rückkehr inhabergeführter Geschäfte.
- Aus Sicht der Stadtentwicklung sollte Nutzungsänderungen, die den Einzelhandel oder gewachsene städtebauliche Qualitäten gefährden (v.a. an Ankerpunkten und Frequenzbringern) entgegengewirkt werden.

Inhaltliche Klammer und Leitmotiv des INSEK Altstadt ist „Qualität“. Tatsächlich wurde schon in der ursprünglichen Fassung vor zehn Jahren festgestellt, dass die Entwicklungsperspektiven der Altstadt insgesamt positiv sind, dass aber in vielen Bereichen Potenzial für qualitative Verbesserungen besteht, das gehoben werden muss. Eine besondere Chance bot schon damals eine noch bessere Vernetzung der Funktionen Wohnen, Einkaufen, Erholen, Genießen usw.

Während die Handelsfunktion damals als vergleichsweise stabil gesehen wurde, hat das INSEK Nachholbedarf vor allem in der qualitativen Vernetzung zu anderen Altstadtfunktionen definiert. Vieles davon konnte inzwischen verbessert werden. Kommt es nun allerdings zu strukturellen Veränderungen im Handelsbereich, muss das aufmerksam begleitet und ggf. gesteuert werden.

### **Rechtfertigung der Maßnahme**

Die Nürnberger Innenstadt ist zentraler Bestandteil der Identität der Stadt. Die Bedeutung der Innenstadt als Handelsplatz, als Ort der Begegnung, der Unterhaltung und der Identifikation reicht weit über die Stadtgrenzen hinaus.

Nürnberg hat einen Spitzenplatz bei der Einkaufszentralität (Relation von Einzelhandelsumsatz zu Kaufkraft) der Großstädte ab 350.000 Einwohnerinnen und Einwohner inne, d.h. der Handelsplatz ist bis weit in die Metropolregion hinein und auch darüber hinaus sehr attraktiv. Im Nürnberger Einzelhandel werden über 27 % mehr Umsatz gemacht als die Nürnbergerinnen und Nürnberger an Kaufkraft zur Verfügung haben. Dies macht sich auch in der Beschäftigungswirkung und beim Gewerbesteueraufkommen bemerkbar: Über 36.000 der am Arbeitsort Nürnberg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Handel tätig. Das entspricht einem Beschäftigtenanteil des Handels an der Gesamtbeschäftigung in Nürnberg von 12 %. Der Nürnberger Handel trägt mit 53 Mio. Euro zum Gewerbesteueraufkommen des städtischen Haushalts bei. Damit hat der Handel am Gewerbesteueraufkommen in Nürnberg einen Anteil von 13 % (inkl. Kfz-Handel und Reparaturen).

Beim Einzelhandelsumsatz pro Einwohnerin und Einwohner erreicht Nürnberg mit dem 2. Rang ebenfalls einen Spitzenplatz unter den Großstädten ab 350.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Dementsprechend hoch ist die Bedeutung der Innenstadt für den Wirtschaftsstandort Nürnberg. Um die Funktionen zu halten und in Teilbereichen zu stärken, sind angesichts der aktuellen Herausforderungen vorausschauend Handlungsspielräume zu schaffen, um gegebenenfalls städtebauliche Entwicklungen entsprechend der übergeordneten Interessen steuern zu können.

In die vorhandene Gestalt und Infrastruktur des Nürnberger Stadtzentrums sind über viele Jahre erhebliche Investitionen der öffentlichen Hand, Privater und der Kirchen geflossen, die in der Gesamtheit zum Bild der Stadt, zur hervorragenden Erreichbarkeit und der Erlebnisdichte dort beigetragen haben.

Auch aufgrund der Anhäufung verschiedener Anfragen einzelner Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer deutet vieles daraufhin, dass es in den nächsten Jahren zu weiteren Veränderungen im Altstadtbereich kommen wird.

Um der Stadt ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, wird der Erlass dieser Satzung vorgeschlagen.

Zur Sicherung der genannten städtebaulichen Ziele, die die Funktionsfähigkeit der Lorenzer Altstadt als Wohn-, Einkaufs-, Erlebnis- und zugleich als öffentlichen Aufenthaltsort für alle Nürnbergerinnen und Nürnberger gewährleisten, muss die Stadt alle verfügbaren Instrumente nutzen. Neben der Bebauungsplanung und den ausgewiesenen Stadterneuerungsgebieten wird aktuell auch eine Ausweitung der Fußgängerzone umgesetzt.

Die Vorkaufsrechtssatzung bildet ein weiteres, sehr wirksames Steuerungsinstrument. Sie räumt der Stadt Nürnberg bei bestehendem Sicherheitsbedürfnis und Allgemeinwohlinteresse besondere Vorkaufsrechte nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in einem räumlich begrenzten Geltungsbereich ein. Durch die Möglichkeiten, in Grundstückskaufverträge einzusteigen oder Abwendungsvereinbarungen mit Grundstückskäufern zu erzielen, erhält die Verwaltung ein effektives Instrument, die Entwicklung der Lorenzer Altstadt im Sinne der bestehenden Ziele zu steuern.

### **Kosten**

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts können erhebliche finanzielle Mittel erforderlich werden. Diese sind im Vorgriff nicht bezifferbar. Das von der Verwaltung bevorzugte Instrument der Abwendungsvereinbarung kann aber zur Begrenzung der benötigten Mittel beitragen.

### **Hinweis**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 24 Abs. 2 steht das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

### **Fazit**

Um die städtebauliche Zentralität und Attraktivität der Nürnberger Innenstadt dauerhaft zu sichern und zu erhalten, soll die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 11 beschlossen werden.