Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

* TOP Ö 1 Weiterentwicklung der Innenstadt: Zukunft durch Multifunktionalität - Sachstand Projekte

Bericht WiF/019/2022 5

Sachverhalt WiF/019/2022 9

Präsentation WiF/019/2022 11

* TOP Ö 1.1 Zukunft der Galeria Karstadt-Kaufhof Häuser in Nürnberg

Bericht WiF/018/2022 25

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.11.2022 WiF/018/2022 27

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.11.2022 WiF/018/2022 29

Antrag der Freien Allianz für Nürnberg vom 18.11.2022 WiF/018/2022 31

TOP Ö 2 Übergangswohnen für Flüchtlinge

Sitzungsvorlage LA/046/2022 33

Entscheidungsvorlage LA/046/2022 37

TAGESORDNUNG

Sitzung

Sitzung des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit

Sitzungszeit

Freitag, 02.12.2022, 09:00 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Weiterentwicklung der Innenstadt: Zukunft durch Multifunktionalität – Sachstand Projekte

- Unterlagen werden nachgereicht -

Fraas, Michael, Dr.

2. Übergangswohnen für Flüchtlinge Gutachten LA/046/2022

Fraas, Michael, Dr.

3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.10.2022, öffentlicher Teil

Berichtsvorlage
WiF/019/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	02.12.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Weiterentwicklung der Innenstadt: Zukunft durch Multifunktionalität - Sachstand Projekte

Bericht:

Im Rahmen diverser Projekte zur Belebung und Weiterentwicklung der Nürnberger Altstadt (siehe StR vom 21.07.2021 und RWA vom 16.02.2022) wurde unter Federführung der Wirtschaftsförderung Nürnberg u.a. eine Kartierung und Befragung der Geschäftslagen in der Lorenzer Altstadt und großen Teilen der Sebalder Altstadt nebst Frequenzmessungen in der Fußgängerzone beauftragt und zwar gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz als Teil des bundesweiten Projekts "Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung".

Wesentliche Ergebnisse der o.g. Erhebung:
- Nürnbergs Altstadt ist multifunktional und damit resilient.
- Der Nutzungsmix ist in Nürnberg breiter als in anderen Großstädten.
- Der Einzelhandel hat in der Nürnberger Altstadt nach wie vor eine Leitfunktion.
- Der Einzelhandel konzentriert sich auf die „Einkaufsgabel“ Karolinienstraße, Breite Gasse, Kaiserstraße und Königstraße. Dort sind die Angebote jeweils zielgruppenadäquat verteilt.
- Die Nürnberger Altstadt hat kein strukturelles Leerstandsproblem.
- Vorhandene Leerstände betreffen überwiegend kleinere Ladenlokale und sind nicht räumlich konzentriert.

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 Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Weiterentwicklung der Innenstadt: Zukunft durch Multifunktionalität - Sachstand Projekte

Sachverhaltsdarstellung:

Im Rahmen des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderten Projekts „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ hat das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat eine Kartierung und Befragung der Geschäftslagen der Nürnberger Innenstadt beauftragt. Deren Ergebnisse in Verbindung mit weiteren statistischen Daten und Fakten sowie Beobachtungen bieten eine gute und valide Grundlage für eine aktuelle Situationsbeschreibung der Nürnberger Altstadt. Auf die als Anlage beigefügte Präsentation mit den Ergebnissen wird verwiesen.

Im Wesentlichen geht aus den Folien hervor:

- **Folie 2:** Die Karte mit einer Übersicht über die der Nutzungsarten jeweils im Erdgeschoß zeigt die Leitfunktion des Einzelhandels, aber auch die multifunktionale Mischung in der Altstadt. Abgesehen von der „Einkaufsgabel“ in den Bereichen Karolinenstraße, Breite Gasse, Kaiserstraße und Teilen der Königstraße dominiert in den übrigen Teilen der Altstadt eine Mischung aus verschiedensten, häufig kleinteiligen Nutzungen. An den Rändern der Altstadt finden sich vor allem kulturelle, Unterhaltungs- und Erholungsangebote. Diese Multifunktionalität macht die Altstadt attraktiv für Besucherinnen und Besucher und gleichzeitig resilienter gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen und Umbrüchen bei einzelnen Nutzungen. Sie erhöht die Verweildauer in der Innenstadt und schafft eine Grundbelebung durch deren Bewohnerinnen und Bewohner.

- **Folie 3:** Auch auf Gebäudeebene zeigen sich die oben dargestellte Multifunktionalität und Nutzungsmischung.

- **Folie 4:** Auch in Nürnberg kommt dem Einzelhandel eine Leitfunktion für die Innenstadt zu. Rund ein Drittel (35 %) der Erdgeschoßlagen wird von Einzelhandelsgeschäften genutzt (ohne Berücksichtigung von Wohnnutzungen). Damit ist der Einzelhandel die im Vergleich der einzelnen Nutzungsarten am stärksten verbreitete Nutzung. Der Einzelhandelsanteil in den Erdgeschosslagen der Innenstadt ist in Nürnberg allerdings niedriger als in anderen Großstädten (München: 53 %, Dortmund: 49 %, Leipzig: 52 %). Gleichzeitig finden sich in rund zwei Drittel der Erdgeschossobjekte andere Nutzungen. Insbesondere ist hier der mit 23 % der Nutzungen hohe Anteil an gastronomischen Einrichtungen hervorzuheben. Dies bedeutet, dass die Mischung der Nutzungsarten in Nürnberg breiter ist als in anderen Großstädten.

- **Folie 5:** Der reine Versorgungseinkauf als wichtigster Besuchsgrund der Innenstadt verliert zunehmend an Bedeutung, während der sog. „Erlebniseinkauf“ zum neuen Leitmotiv für einen Innenstadtbesuch wurde. Der Innenstadtbesuch wurde von einer Notwendigkeit - der reinen Versorgung mit Waren - zu einem Element der Freizeitgestaltung. Damit traten andere Anforderungen an die Innenstädte in den Vordergrund: Aufenthaltsqualität und Erlebnis, die Möglichkeit, Neues zu entdecken, gastronomische und kulturelle Angebote.

- **Folie 6:** Die Karte zeigt die Verteilung der Gastronomie und der Nachtökonomie in der Innenstadt. Gastronomische, kulturelle, aber auch Wohnnutzungen sorgen für Aufenthalte in den Innenstädten auch in den Abendstunden und nachts.

- **Folie 7:** Die Leerstandsquote in den Erdgeschosslagen der Innenstadt lag zum Zeitpunkt der Erhebung (Sommer 2022) bei knapp 6 % und ist seitdem auf 4,5%

(November 2022) zurückgegangen. Im Großstadtvergleich ist das ein durchschnittlicher bis niedriger Wert. In der Altstadt gibt es daher keine Anzeichen für einen strukturellen Leerstand.

- **Folie 8:** Die Leerstände in der Altstadt betreffen überwiegend kleinere Ladenlokale und sind zu einem großen Teil außerhalb der definierten Einkaufslagen. Es ist keine räumliche Konzentration vor Leerständen feststellbar.

- **Folie 9:** Nürnberg hat im bundesweiten Großstadtvergleich die höchste Einkaufszentralität, d.h. die Einzelhandelsumsätze sind höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass zahlreiche Menschen aus dem Umland zum Einkaufen nach Nürnberg kommen.

- **Folie 10:** Die Passanten-Frequenz in der Karolinenstraße hat das Niveau der Zeit vor Corona wieder erreicht, ja sogar übertroffen:
  - 01.01.2022 - 07.11.2022: Karolinenstraße über 9,3 Mio. Passanten
  - bereits 7,4 % über Vor-Corona-Zeit 2019 (obwohl die ersten Monate im Jahr 2022 noch stark durch die Corona-Maßnahmen eingeschränkt waren).

- **Folie 11:** Zusammenfassung der Ergebnisse

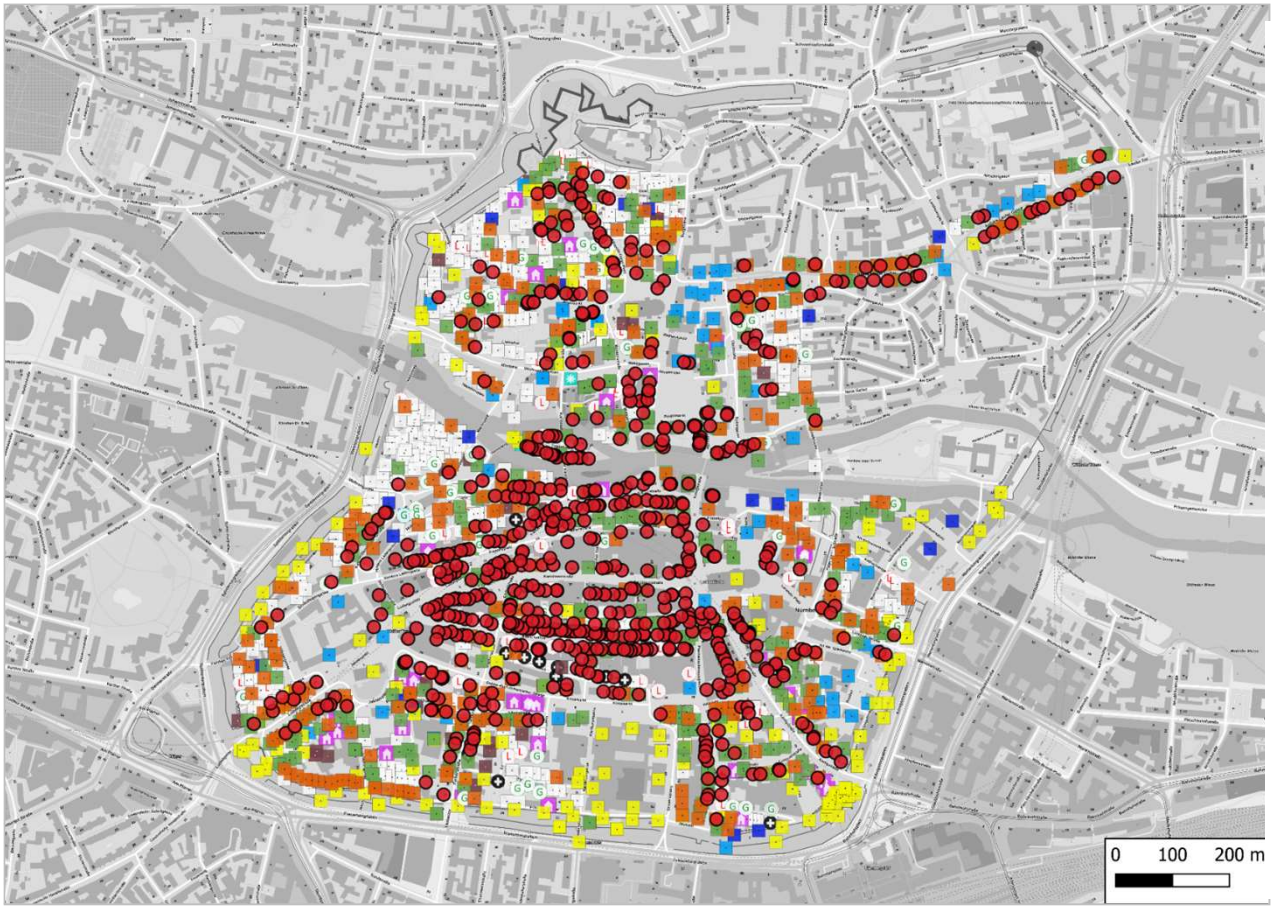
Fazit:
Die Nürnberger Altstadt kann aufgrund der stark ausgeprägten Multifunktionalität als äußerst robust und resilient eingestuft werden. Die breite Nutzungsmischung ist eine Qualität, die dem ansässigen Einzelhandel zu Gute kommt.

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.

Weiterentwicklung der Innenstadt: Zukunft durch Multifunktionalität

Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit (RWA), 02.12.2022

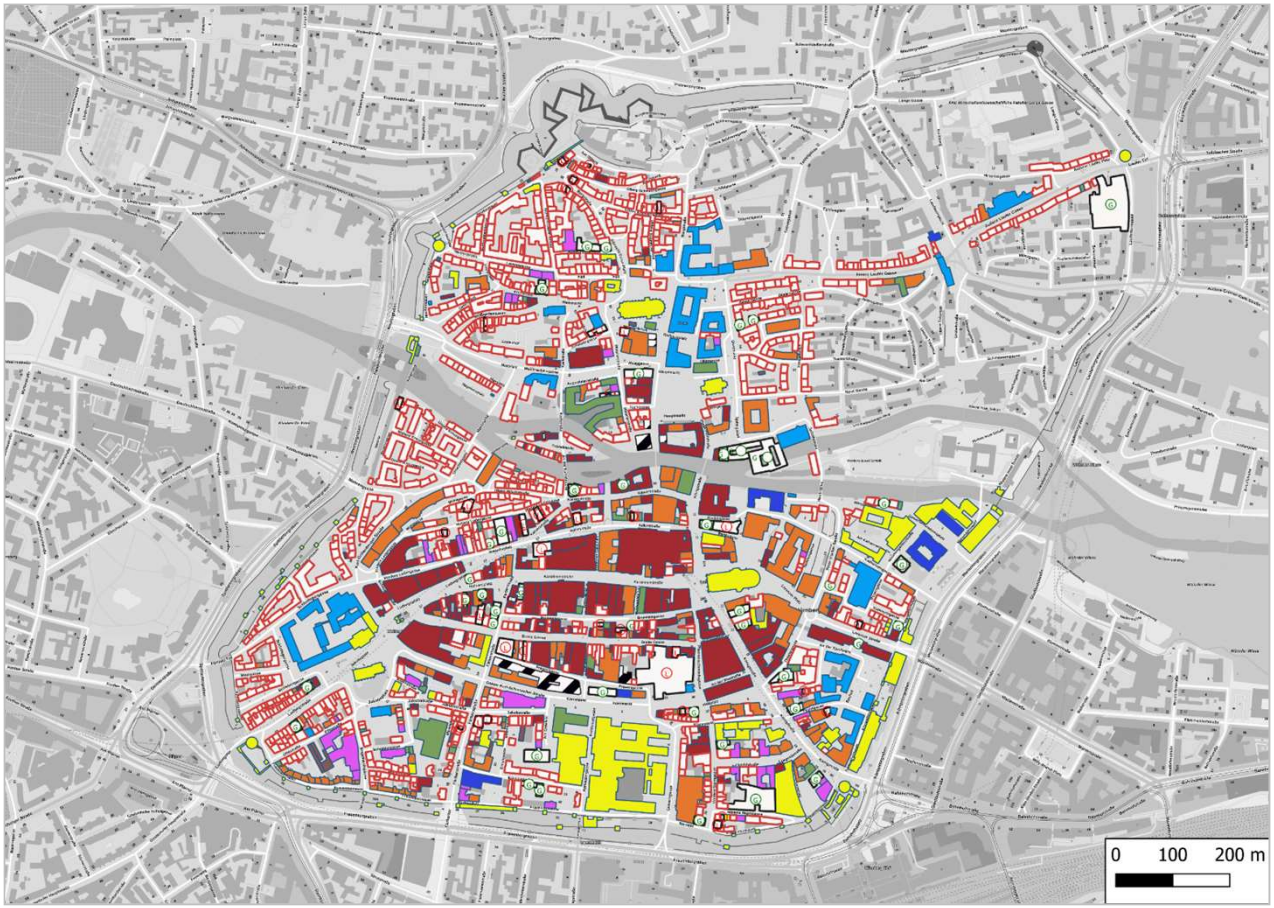
Nutzungsarten im Erdgeschoss (EG)



- Einzelhandel
- Leerstand
- Wohnen
- Dienstleistung
- Beherbergung
- Gastronomie
- Gesundheits- und Sozialwesen
- Kultur / Unterhaltung / Erholung / historische Gebäude
- Öffentliche Einrichtungen
- Erziehungs- und Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Mehrfachnutzung
- Showroom

Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 auf Basis eigener Erhebungen 2022, Adressdaten der Stadt Nürnberg (Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende), Stand: März 2022

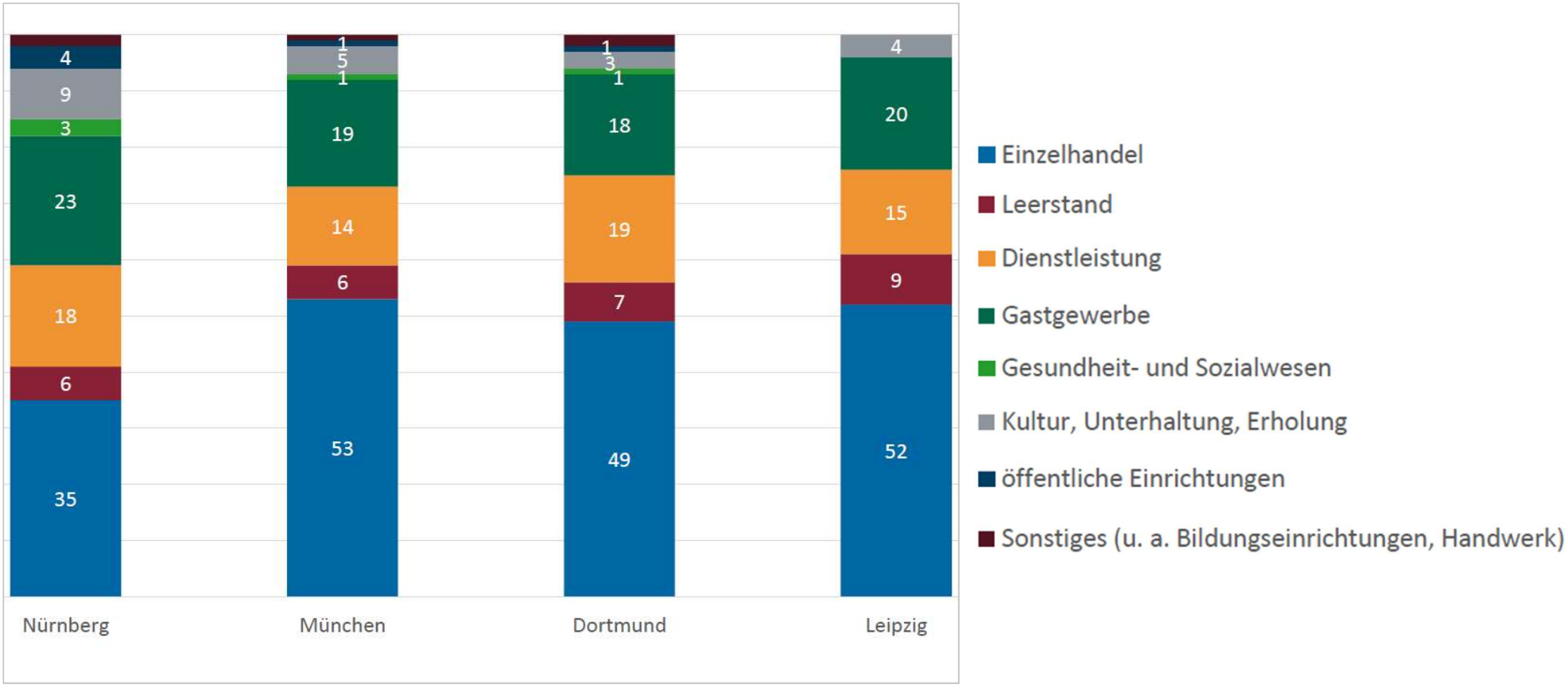
Häufigste Nutzung auf Gebäudeebene



- Einzelhandel
- Leerstand
- Wohnen
- Dienstleistung
- Beherbergung
- Gastronomie
- Gesundheits- und Sozialwesen
- Kultur / Unterhaltung / Erholung / historische Gebäude
- Öffentliche Einrichtungen
- Erziehung / Unterricht /Bildung
- Handwerk / Gewerbe
- Mehrfachnutzung
- Showroom

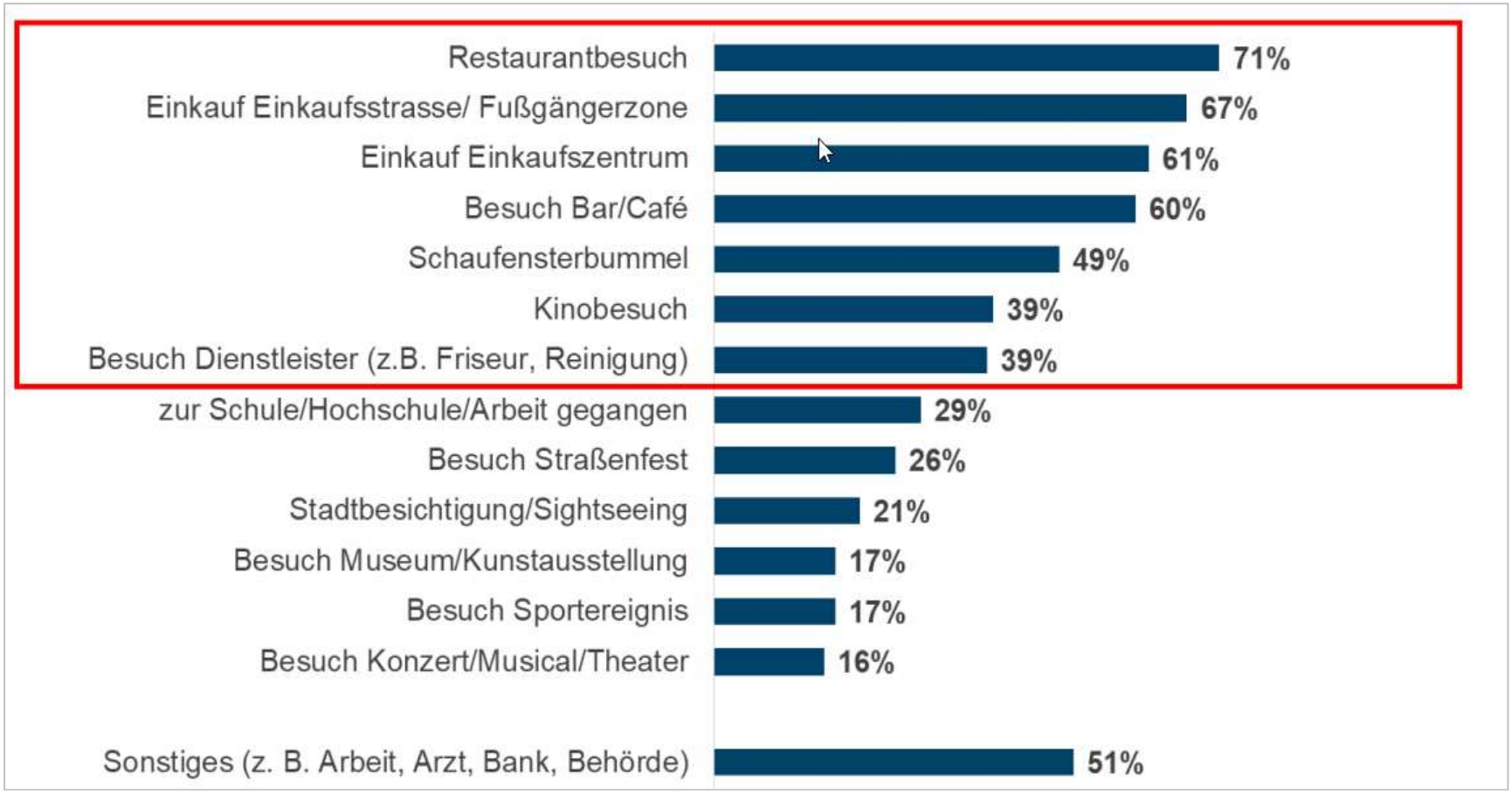
Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 auf Basis eigener Erhebungen 2022, Adressdaten der Stadt Nürnberg (Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende), Stand: März 2022

EG-Nutzungen im Innenstadt-Vergleich



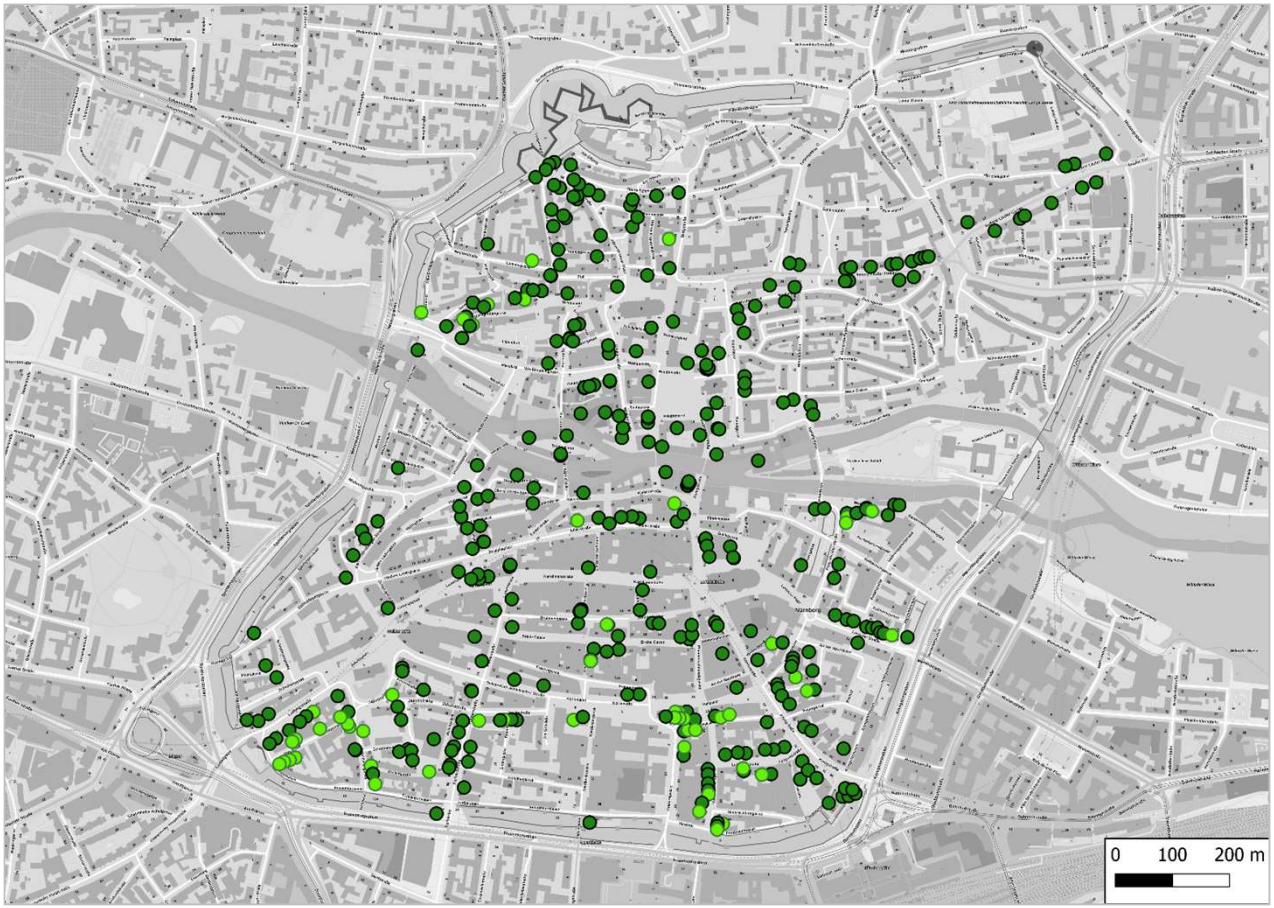
Quelle: Nürnberg: GMA-Nutzungskartierung 2022; München: GMA-Nutzungskartierung 2021; Dortmund: GMA-Nutzungskartierung; Leipzig: STEP Zentren; 3 / 2016; GMA-Bearbeitung 2022, Stand Nürnberg: März 2022

Aktivitäten beim Besuch der Innenstadt



Quelle: IFH Köln, Bürgerbefragung Nürnberg und Nürnberger Umland, In: Zukunftsstrategie Handelsstandort Nürnberg 2030, Stand: 2018

Gastronomienutzung im EG

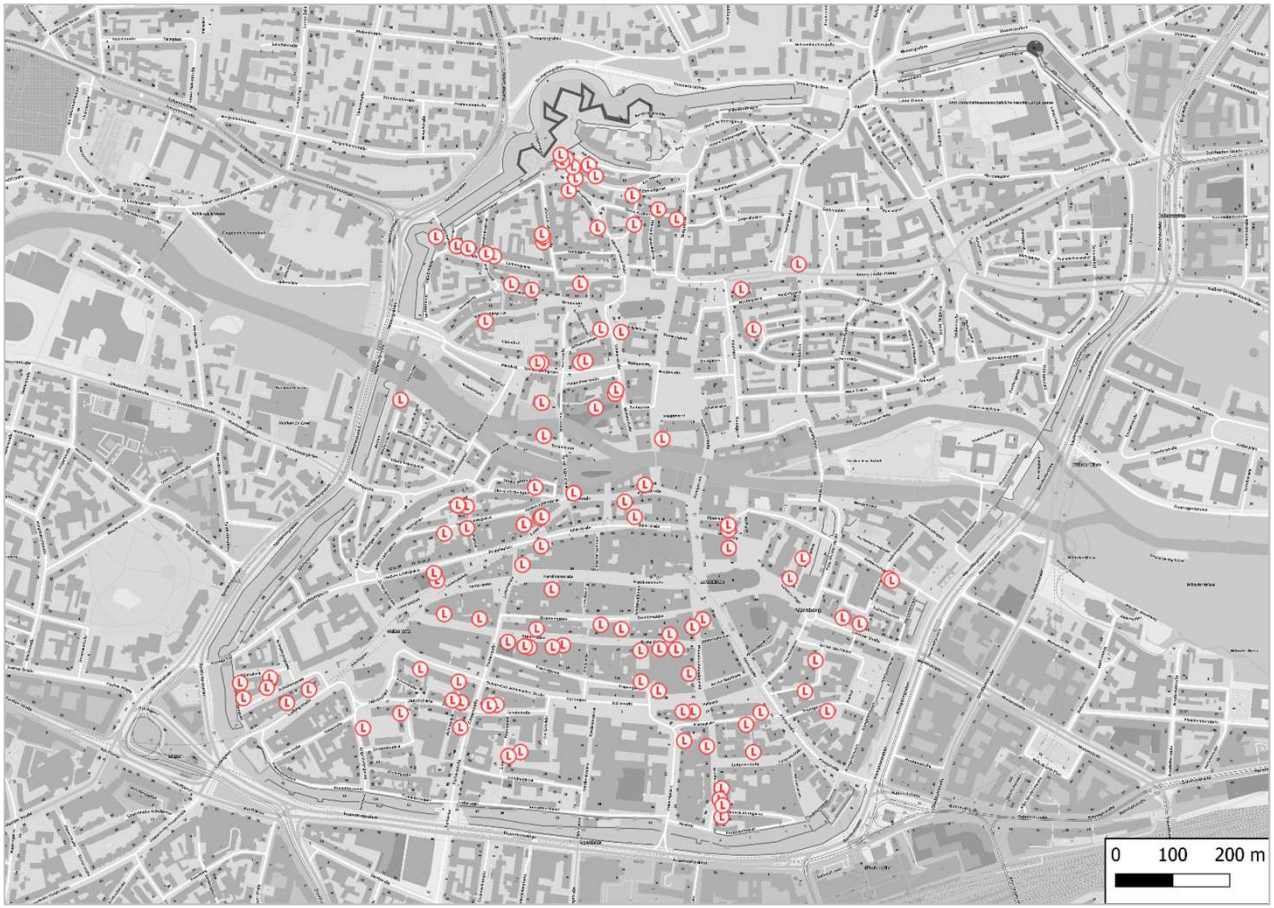


Restaurant / Café / Eiscafé / Bistro / Imbiss / Kneipe

Diskothek / Club / Bar / Vergnügungsstätte

Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 auf Basis eigener Erhebungen 2022, Adressdaten der Stadt Nürnberg (Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende), Stand: März 2022

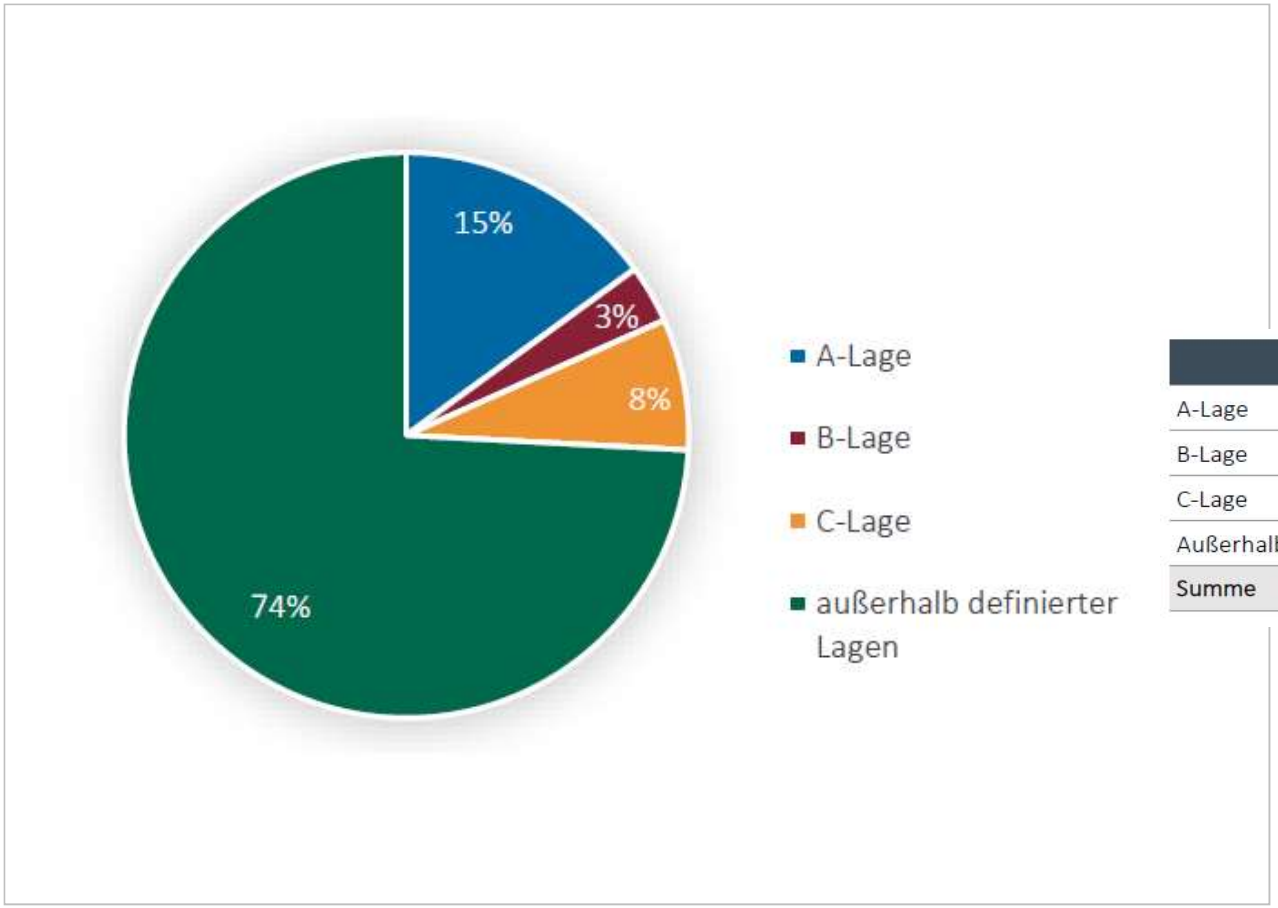
Leerstände im EG



- März 2022: **120 Leerstände** (Karte)
- November 2022: **91 Leerstände**

Quelle: GMA-Bearbeitung 2022 auf Basis eigener Erhebungen 2022, Adressdaten der Stadt Nürnberg (Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende), Stand: März 2022

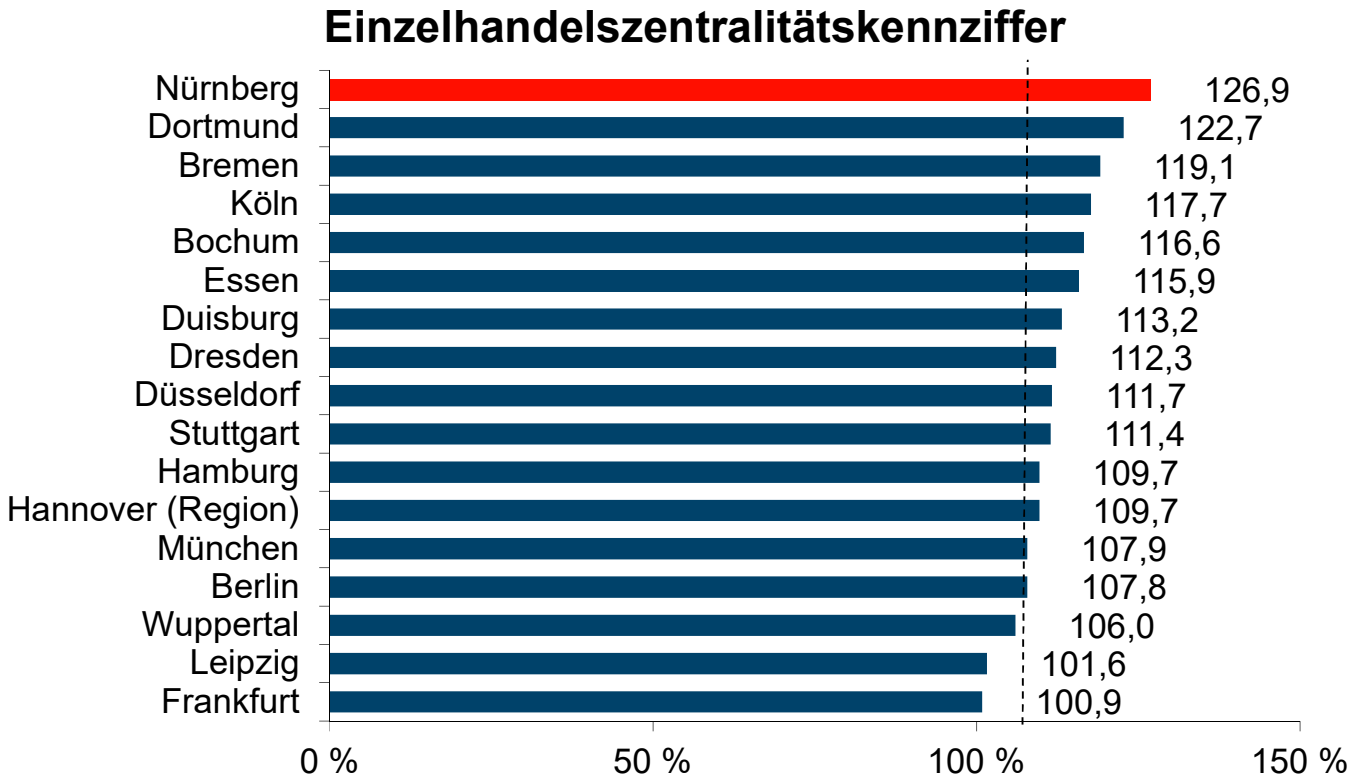
Leerstände nach Einkaufslagen in EG



Einkaufslagen	Anzahl der Leerstände
A-Lage	18
B-Lage	4
C-Lage	9
Außerhalb der definierten Einkaufslagen	89
Summe	120

Quelle: GMA-Nutzungskartierung 2022, Stand: März 2022

Attraktiver Einzelhandelsstandort



Verhältnis des Einzelhandels-Umsatzes zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft
Quelle: GfK-Basiszahlen 2022, eigene Darstellung

Passantenfrequenz über Vor-Corona-Niveau

Quelle: Hystreet.com | Foto: Wirtschaftsförderung Nürnberg
Stand: November 2022

Wichtigste Ergebnisse der Befragung

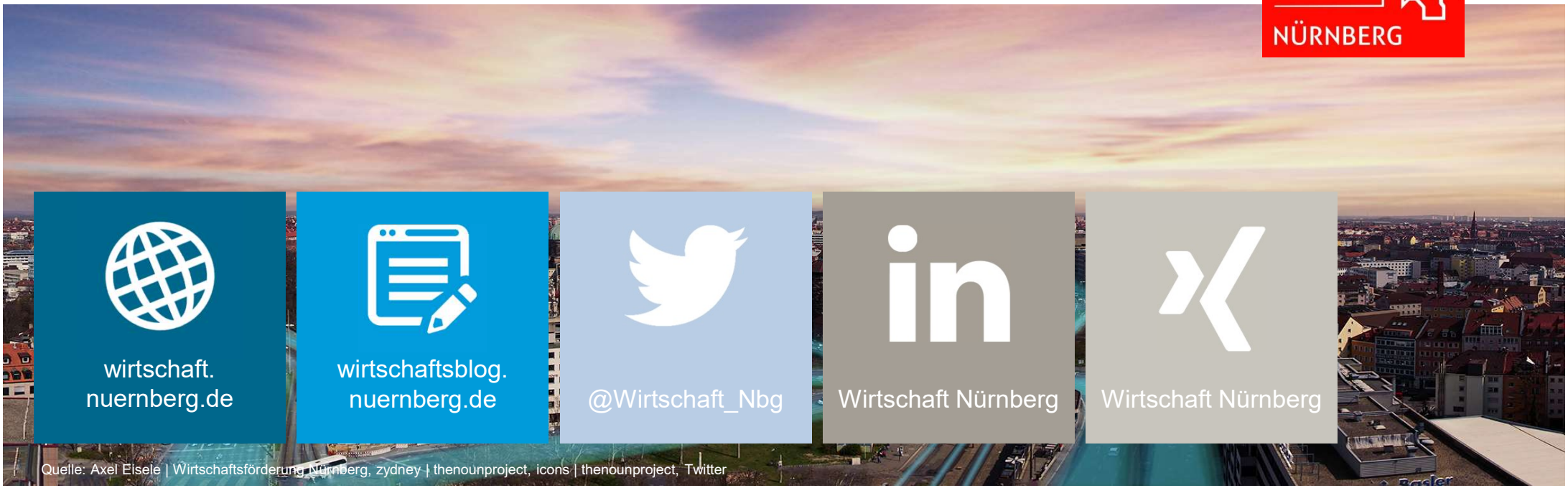
- Nürnbergs Altstadt ist multifunktional und damit resilient.
- Der Nutzungsmix ist in Nürnberg breiter als in anderen Großstädten.
- Der Einzelhandel hat nach wie vor eine Leitfunktion.
- Der Einzelhandel konzentriert sich auf die „Einkaufsgabel“ Karolinenstraße, Breite Gasse, Kaiserstraße und Königstraße, dort sind die Angebote zielgruppenadäquat verteilt.
- Die Altstadt hat kein strukturelles Leerstandsproblem.
- Vorhandene Leerstände betreffen überwiegend kleine Ladenlokale und sind nicht räumlich konzentriert.

Förderkulisse

Die Kartierung und Befragung durch GMA München fand im Rahmen des Projekts „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ statt, welches mit Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert wurde.

STADTLABORE FÜR DEUTSCHLAND
LEERSTAND UND ANSIEDLUNG

Gefördert durch:
Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages



Dr. Michael Fraas

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der

Stadt Nürnberg

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat

Theresienstraße 9

90403 Nürnberg

Trotz sorgfältiger Recherche können wir Urheberrechtsverletzungen nicht ausschließen. In diesem Fall bitten wir die Urheber, auf uns zuzugehen

Berichtsvorlage
WiF/018/2022

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	02.12.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Zukunft der Galeria Karstadt-Kaufhof Häuser in Nürnberg
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.11.2022
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.11.2022
Antrag der Freien Allianz für Nürnberg vom 18.11.2022

Sachverständige: Herr Thomas Vieweg, Betriebsrat des Hauses Karstadt a. d. Lorenzkirche (Haupthaus),
Frau Katharina Lorenz, Betriebsrätin des Hauses Karstadt im Franken Center Langwasser und
Frau Heike Boch-Jackson, Betriebsrätin des Hauses Kaufhof Königstraße

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 21.11.2022
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.11.2022
Antrag der Freien Allianz für Nürnberg vom 18.11.2022

Bericht:

Am 31.10.2022 hat die Galeria Karstadt Kaufhof GmbH erneut ein Schutzschirmverfahren nach § 270b der Insolvenzordnung beantragt, um sich in Eigenregie zu sanieren. Laut Presseberichten soll im Zuge der Sanierung mindestens ein Drittel der verbliebenen 131 Standorte in Deutschland geschlossen werden. Mit einer Veröffentlichung der zur Überprüfung anstehenden Standorte ist nicht vor Januar 2023 zu rechnen.

In Nürnberg betreibt die Galeria Karstadt Kaufhof drei Standorte mit rund 420 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern: Karstadt Lorenzkirche, Karstadt Franken Center und Kaufhof Königstraße.

Es erfolgt mündlicher Bericht.

Als Sachverständige sind Herr Thomas Vieweg, Betriebsrat des Hauses Karstadt a. d. Lorenzkirche (Haupthaus), Frau Katharina Lorenz, Betriebsrätin des Hauses Karstadt im Franken Center Langwasser und Frau Heike Boch-Jackson, Betriebsrätin des Hauses Kaufhof Königstraße eingeladen.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 - 2907
Telefax: 0911 231 - 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

21.11.2022
Antragsteller: Pirner

Nürnberger Filialen von Galeria Karstadt Kaufhof

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Berichte über mögliche Schließungen von Galeria Karstadt Kaufhof-Filialen sind besorgniserregend, wenngleich zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht, welche Standorte zur Überprüfung anstehen. Im Frühjahr 2020 ist es dank des Einsatzes von Oberbürgermeister Marcus König mit vereinten Kräften gelungen, eine Schließung der damals bedrohten Karstadt-Filialen Lorenzkirche und Langwasser zu verhindern.

Alle drei Nürnberger Galeria-Filialen – d.h. Karstadt Lorenzkirche, Kaufhof und Karstadt Langwasser – haben eine wichtige Bedeutung für Nürnberg als Einkaufsstandort. Auch hat die Nürnberger Innenstadt genügend Frequenz und Kaufkraft für zwei Galeria-Filialen in unmittelbarer Nähe. Wichtig ist aber, dass das Unternehmen in seine Häuser investiert. Denn das Geschäftsmodell Kaufhaus hat Zukunft, muss aber stets weiterentwickelt werden.

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

Antrag:

Die Verwaltung berichtet über den derzeitigen Sachstand zu den drei Nürnberger Filialen von Galeria Karstadt Kaufhof.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Ö 1.1

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

RWA

OBERBÜRGERMEISTER
10. NOV. 2022
Nr.
VII
X

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg

Nürnberg, 10. November 2022
Antragsteller: Dr. Blaschke, Arabackyj

Zukunft der Galeria Karstadt-Kaufhof Häuser in Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

durch einheitliches Eintreten von Stadt Nürnberg und Mitarbeitenden für unsere drei Galeria-Standorte in Nürnberg und auch durch intensive Vereinbarungen mit den Grundeigentümern des Gebäudes Karstadt an der Lorenzkirche zur Verbesserung des baulichen Umfeldes ist es in der Vergangenheit gelungen, alle drei Standorte der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH in Nürnberg zu halten.

Unabhängig von Weiterentwicklungsbedarfen im Einzelhandel bleiben Warenhäuser mit ihrer Zentralitätsfunktion ein wichtiger Fixpunkt für eine lebendige Innenstadt und ein herausragender Anlaufpunkt im Shoppingerlebnis der Besucherinnen und Besucher. Darüber hinaus sind die Warenhäuser bedeutende Arbeitgeber im Einzelhandel unserer Stadt.

Anlässlich der aktuellen Medienberichte über drohende Schließungen von Häusern stellt die SPD-Stadtratsfraktion zur Behandlung im Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit den folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet über ihren Kenntnisstand zur Erhaltung der drei Nürnberger Häuser der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH in Nürnberg und über die Wirkungen der geschlossenen Vereinbarungen zur Umfeldverbesserung in diesem Zusammenhang.

Es wird angeregt, Vertreter der Belegschaft der Galeria-Häuser als Sachverständige in den Ausschuss einzuladen.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

Dr. Ulrich Blaschke
Stadtrat

Claudia Arabackyj
Stadträtin

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Freie Allianz für Nürnberg

(vormals Freie Wähler Nürnberg e.V.)

Herrn OB Marcus König

Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

18.11.2022

Rettung von Galeria Karstadt Kaufhof in Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die angemeldete Insolvenz von Galeria Karstadt Kaufhof bedroht auch die Existenz der drei Standorte in Nürnberg. Bereits 2020 standen die Filialen in Nürnberg-Langwasser und an der Lorenzkirche kurz vor dem Aus, das durch ein starkes Engagement von Stadt und Beschäftigten der beiden Warenhäuser glücklicherweise noch verhindert werden konnte. Auch jetzt braucht es eine solche Kraftanstrengung. Schließlich geht es nicht nur um zahlreiche Arbeitsplätze, sondern auch um den unverzichtbaren Wert von Galeria Karstadt Kaufhof für eine attraktive Innenstadt.

Antrag:

Die Verwaltung gibt einen aktuellen Sachstandsbericht ab und berichtet über ihre Gespräche mit der Nürnberger Filialgeschäftsführerin Sabine Gladasch.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Dörfler

Alexander Damm

Stadtrat/Vorsitzender Jürgen Horst Dörfler, Dipl. Betriebswirt FH
Stadtrat Alexander Damm, Apotheker/Pharmazierat
Büro der AG: Theresienstraße 5, 90403 Nbg., Mo-Fr. 10-14 Uhr
Mail: die-ausschussgemeinschaft@stadt.nuernberg.de

Beschlussvorlage
LA/046/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	02.12.2022	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Übergangswohnen für Flüchtlinge

Anlagen:

Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Zur Umsetzung des Projekts "Übergangswohnen für Flüchtlinge" hat der Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit mit Beschluss vom 26.07.2017 und zuletzt der Stadtrat mit Beschluss vom 23.02.2022 die Verwaltung ermächtigt, Anmietungen ohne vorherigen Beschluss des nach LVVR zuständigen Entscheidungsgremiums (d.h. RWA oder Stadtrat) zu tätigen. Diese Ermächtigung soll bis Ende des Jahres 2024 verlängert 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:

Es geht um die Unterstützung eines benachteiligten Personenkreises bei der Erlangung von adäquatem Wohnraum.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SHA**

☐

☐

Gutachtenvorschlag (RWA am 02.12.2022):

Der Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

Die Verwaltung wird über den 31.12.2022 hinaus bis 31.12.2024 - in Abweichung von den Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und deren Verwaltung (LVVR) - ermächtigt, ohne weitere Beschlussfassung des nach den LVVR zuständigen Entscheidungsgremiums für das Projekt "Übergangswohnen für Flüchtlinge" unter strikter Einhaltung der folgenden Vorgaben Anmietverträge abzuschließen:

- Die Miete muss sich in der vom Nürnberger Mietenspiegel in der jeweils gültigen Fassung vorgegebenen Preisspanne bewegen;
- die Übernahme von zusätzlichen Kosten (z.B. Zuschläge für Umbauten etc.) oder unüblichen Nebenkosten ist nicht zulässig;
- als Vertragslaufzeit dürfen maximal 10 Jahre vereinbart werden.

Beschlussvorschlag (Stadtrat am 14.12.2022):

Entsprechend dem Gutachten des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit vom 02.12.2022 wird die Verwaltung weiterhin - zeitlich befristet bis zum 31.12.2024 - ermächtigt, unter Einhaltung der im Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 genannten Kriterien Anmietverträge abzuschließen.

Übergangswohnen für anerkannte Flüchtlinge

Entscheidungsvorlage:

1. Rückblick und aktueller Stand im Projekt

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist der Auszug aus einer Gemeinschaftsunterkunft in eine eigene Wohnung ein ganz entscheidender Schritt. Eine eigene Wohnung, Privatsphäre und das Führen eines eigenen Haushaltes sind maßgebliche Voraussetzung für eine gelingende Integration.

Um den Auszug in eine eigene Wohnung zu erleichtern wurde daher im Jahr 2017 durch den Stadtrat das Projekt „Übergangswohnen für anerkannte Flüchtlinge“ in der Fachstelle für Flüchtlinge des Sozialamtes ins Leben gerufen. Gegenstand des Projektes ist die Akquise und Anmietung von Wohnraum durch die Stadt und deren Untervermietung an anerkannte Flüchtlinge. Dadurch sollen zusätzliche Kapazitäten für diese auf günstigen Wohnraum angewiesene Bevölkerungsgruppe zur Verfügung gestellt werden.

Das Projekt wurde erstmals in der Sitzung vom 19.07.2017 durch den RWA begutachtet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung empfohlen. Der Stadtrat fasste in der Sitzung vom 26.07.2017 den Beschluss, dass die Verwaltung ermächtigt wird, ohne vorherige Beschlussfassung des RWA bzw. Stadtrats Anmietverträge abzuschließen, wobei über die Anmietungen dann im Nachgang berichtet wird. Das Projekt wurde durch den RWA am 24.10.2018 und den Stadtrat am 22.11.2018 bis einschließlich 31.12.2019, durch den RWA am 27.11.2019 und den Stadtrat am 18.12.2019 bis einschließlich 31.12.2020, durch den Stadtrat (Ferienausschuss) am 27.01.2021 bis einschließlich 31.12.2021 und zuletzt durch den RWA am 24.01.2022 und den Stadtrat am 23.02.2022 bis zum 31.12.2022 verlängert.

Anlass für das Projekt war neben den genannten Gründen auch die hohe Quote an sogenannten Fehlbelegern in städtischen Gemeinschaftsunterkünften, d. h. von anerkannten Geflüchteten, die zum Auszug berechtigt sind, aber aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes gezwungen sind, in den Unterkünften zu verbleiben.

Die Umsetzung dieser wichtigen sozialpolitschen Aufgabe erfolgt in bewährter Kooperation zwischen dem Liegenschaftsamt (LA) und dem Sozialamt (SHA).

Von Seiten des Sozialamtes wird die Wohnungsakquise im Rahmen des Projektes durchgeführt. Da die meisten Geflüchteten vor allem Familien im SGB II-Leistungsbezug sind, sind im Rahmen der Anmietungen die jeweils geltenden Mietrichtwerte einzuhalten.

Um die Kosten zu senken, wurde zum 30.06.2021 der seit Projektbeginn bestehende Verwaltervertrag mit der WBG Kommunal GmbH beendet und in eine vorhandene Planstelle umgewandelt, so dass die Verwaltung der Wohnungen nun ebenfalls durch SHA, Fachstelle für Flüchtlinge, erfolgt.

Als zentraler Dienstleister für das Sozialamt führt das Liegenschaftsamt die Verhandlungen mit den Vermietern, schließt die Verträge, wirkt bei der Übergaber der Wohnungen mit und übernimmt die Vertragsverwaltung.

Durch das Projekt sollten die Kosten für die Unterkünfte - die bei Bleibeberechtigten in der Regel als Kosten der Unterkunft (KdU) im SGB II auflaufen – gesenkt werden, aber vor allem auch die gesellschaftliche Integration durch den Auszug aus der Asylunterkunft gefördert werden. Der Kostendruck hat sich zwischenzeitlich durch die Einführung der Satzung über die Benutzung der Asylunterkünfte (Asylunterkünftebenutzungssatzung – AsylUBenS) und der Gebührensatzung für die Asylunterkünfte (AsylUGebS) zum 01.02.2019 verringert.

Die Aufwendungen im Jahr 2021 betrugen 3.141.297,27 Euro. Zum 01.09.2021 wurden die Beträge der Gebührensatzung nach einer Entscheidung des VGH München weiter reduziert, die Ausgaben für „Fehlbeleger“ betragen im Zeitraum 01.01.2022 – 15.10.2022 dennoch 864.693.84 Euro. Die Kosten für die Unterbringung von Asylbewerbern werden durch den Freistaat Bayern getragen.

Bis Februar 2022 war davon auszugehen, dass der Rückbau der städtischen Asylunterkünfte wie in den Vorjahren weitergehen wird. Zudem gab es bis Ende 2021 kaum Neuzuweisungen von Geflüchteten durch die Regierung von Mittelfranken. Zum Stand 28.02.2022 lebten in den städtischen Asylunterkünften 1436 Personen, davon 722 „Fehlbeleger“ und 714 Personen, die sich noch im Rechtskreis der Asylgesetzgebung befanden. Somit waren zum 28.02.2022 rund 50 % der Bewohnerinnen und Bewohner auszugsberechtigt.

Seit Anfang März 2022 finden nun auch Geflüchtete aus der Ukraine Zuflucht in Deutschland. Seit 08.03.2022 hat die Fachstelle für Flüchtlinge über 1000 Geflüchtete aus der Ukraine in den städtischen Asylunterkünften aufgenommen. Seither werden wieder neue Unterkünfte aufgebaut.

Die Geflüchteten aus der Ukraine fielen zunächst ebenfalls unter die Asylgesetzgebung und haben Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Seit 01.06.2022 haben Geflüchtete aus der Ukraine mit entsprechendem Aufenthaltstitel grundsätzlich Zugang zu Leistungen nach dem SGB II oder dem SBG XII. Der sogenannte Rechtskreiswechsel in das SGB II und SBG XII findet jeweils zum ersten des Folgemonats nach Ausstellung der Fiktionsbescheinigung oder des Aufenthaltstitels statt. In der Regel wird der Aufenthaltstitel durch die Ausländerbehörden sehr zügig erteilt.

Derzeit sind im Projekt Überganswohnen 95 Wohnungen im Bestand. Da die Wohnungen von der Stadt nur zeitlich befristet angemietet werden, sind einzelne Verträge bereits ausgelaufen.

Ein Überblick über die Entwicklung des Projektes kann aus der Tabelle entnommen werden.

	2018 (Stand 31.12)	**2019 (Stand 31.12)**	**2020 (Stand 31.12)**	**2021 (Stand 31.12)**	**2022 (Stand 31.07.)**
Wohnungen	42	54	83	95	95
Bewohner*innen	168	219	266	282	273
Durchschnittliche Leerstandsdauer	164 Tage	35 Tage	116 Tage	81,59 Tage	70
Kostendeckungsquote	73,85 %	85,38 %	86,2 %	96,5 %	103,12 %

Nicht abgebildet ist in dieser Tabelle, wie hoch die Fluktuation seit Beginn des Projektes war. Insgesamt konnten 38 Haushalte mit insgesamt 149 Personen aus einer Übergangswohnung des Projekts in ein privates Mietverhältnis auf dem freien Wohnungsmarkt einmünden. Als besonderer Erfolg wird gesehen, dass manche Eigentümer nach Ablauf des Vertrages mit der Stadt Nürnberg eine unbefristetes Mietverhältnis mit Mietern aus dem Projekt abgeschlossen haben.

Durch die Beendigung des Verwaltervertrages mit der WBG Kommunal zum 30.06.2021 konnte die Dauer des Leerstands durch den Wegfall einer Schnittstelle bereits für 2021 verringert werden, für 2022 ist nochmals eine deutliche Verringerung der Leerstandsdauer erkennbar. Erfreulich ist natürlich auch die Kostendeckungsquote, die durch die 2021 bereits gestiegen ist und 2022 auf über 100% angehoben werden konnte.

2. Ausblick, Weiterführung

Das Projekt wurde aus Sicht der Verwaltung zwischenzeitlich optimiert und hat sich bewährt.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt hat sich durch die Fluchtbewegung aus der Ukraine deutlich verstärkt. Dies hat auch Auswirkungen auf die noch in den Unterkünften lebenden Geflüchteten aus den ursprünglichen Fluchtländern, für die es noch schwieriger wurde, Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Zum 15.10.2022 leben wieder 2147 Personen in den städtischen Asylunterkünften, somit 711 Personen mehr als noch Ende Februar 2022. Davon sind

706 Personen mit Status „Asyl“,
577 Personen mit dem Status „Fehlbeleger“,
58 Personen aus der Ukraine ohne Fiktionsbescheinigung/Aufenthaltstitel,
806 Personen aus der Ukraine mit Fiktionsbescheinigung/Aufenthaltstitel.

Von den knapp 2150 Personen, die aktuell in den städtischen Asylunterkünften leben, sind nur rund ein Drittel tatsächlich verpflichtet, in einer Unterkunft zu leben. Zwei Drittel[1] der Bewohnerinnen und Bewohner leben aufgrund des nicht ausreichend vorhandenen Wohnraums in einer städtischen Asylunterkunft.

Neben den Geflüchteten aus der Ukraine kommen auch vermehrt wieder Geflüchtete aus dem anderen Herkunftsländern nach Deutschland, wobei Flüchtlinge aus Syrien und nun auch Afghanistan gute Aussichten auf eine Bleibeberechtigung haben.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Projekt „Übergangswohnen“ nach wie vor ein wichtiger Baustein zur Integration von Flüchtlingen in Nürnberg.

Dabei sollte das Projekt vor allem Geflüchteten aus den arabischen und afrikanischen Ländern den Schritt in die erste private Wohnung ermöglichen, aber auch Geflüchteten aus der Ukraine und anderen Herkunftsländern kann dadurch ein Auszug aus städtischen Asylunterkünften ermöglicht werden.

Die Kooperation zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Sozialamt soll in bewährter Form auch weiterhin gewährleistet bleiben. Um wie im bisherigen Projektverlauf schnell und flexibel auf Angebote reagieren zu können, schlägt die Verwaltung vor, die Ermächtigung zur Anmietung für zwei weitere Jahre zu verlängern und bittet um einen entsprechenden Beschluss.

<u>Diversity-Relevanz:</u>

Die Diversity-Relevanz für die geplanten Maßnahmen ist gegeben, da die Versorgung benachteiligter Gruppen mit Wohnraum sichergestellt werden soll. Dies bedeutet einen Fördereffekt für diese Personen.

[1] Geflüchtete aus der Ukraine sind auch ohne Fiktionsbescheinigung oder Aufenthaltstitel auszugsberechtigt