

Sitzungsvorlage Federführend: 1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2019/2229-R1 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 04.02.2019 Referent: Hinterstein Christian
Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg Wiederholt gestellter Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.11.2017	
Beratungsfolge:	
Datum Gremium 13.02.2019 Konversionssenat	Zuständigkeit Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

In der Sitzung des Konversionssenates am 12.07.2017 wurde über die Situation der zunehmenden Ferienwohnungen in der Stadt Bamberg berichtet. Diskutiert wurden sowohl der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung als auch die Steuerung über die sanierungsrechtlichen Möglichkeiten innerhalb der festgesetzten Sanierungsgebiete.

In der Sitzung am 12.07.2017 beschloss der Konversionssenat die Verwaltung zu beauftragen, die sanierungsrechtlichen Möglichkeiten für eine restriktive Haltung gegenüber Ferienwohnungsanträgen in Sanierungsgebieten zu nutzen. Vom Erlass einer Zweckentfremdungssatzung wurde Abstand genommen.

Mit Schreiben vom 13.11.2017 beantragte die GAL-Stadtratsfraktion den Erlass einer sogenannten Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg (Anlage 1).

Mit Schreiben vom 14.05.2018 (Anlage 2) wurde der Hinweis gegeben, dass es sich bei dem Antrag vom 13.11.2017 um einen wiederholt gestellten Antrag im Sinne des § 30 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bamberg handelt. Daher wäre zunächst eine Abstimmung darüber herbeizuführen, ob eine erneute Behandlung durch die Verwaltung erfolgen soll. Die Geschäftsordnungsregelung sieht vor, dass zunächst nur eine Diskussion darüber zu erfolgen hat, ob die Verwaltung erneut mit der Behandlung des Antrags betraut werden soll. Eine inhaltliche Diskussion findet daher zunächst nicht statt.

Die Antragstellerin bat mittlerweile um eine entsprechende Behandlung.

Die Vorlage für die Sitzung des Konversionssenates am 12.07.2017, VO/2017/1037-R1, liegt als Anlage 3 diesem Sitzungsvortrag bei. An der inhaltlichen Bewertung durch die Verwaltung haben sich seit der Berichterstattung im Konversionssenat am 12.07.2017 keine Änderungen ergeben. Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg kann weiterhin nicht empfohlen werden. Insbesondere darf weiterhin darauf hingewiesen werden, dass der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung im Ergebnis zu erheblichen Eingriffen in den gesamten Wohnraum-Mietmarkt in der Stadt Bamberg führen würde. Dies erscheint, zur Steuerung des Ferienwohnungsangebotes, nach Auffassung der Verwaltung aber nicht als sachgerecht und im Ergebnis auch nicht als verhältnismäßig. Mit Ausnahme der Landeshauptstadt München, ist der Verwaltung auch keine andere Stadt in Bayern bekannt, in welcher eine Zweckentfrem-

derungssatzung zur Steuerung von Ferienwohnungsangeboten, erlassen worden wäre. Auch dies belegt nach Auffassung der Verwaltung, die Schwierigkeiten im Umgang mit diesem Instrumentarium in der praktischen Anwendung.

Aus Sicht der Verwaltung sollte es daher bei dem Beschluss sowie dem Auftrag des Konversionssenates vom 12.07.2017 belassen werden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.11.2017 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1: Schreiben der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.11.2017

Anlage 2: Schreiben vom 14.05.2018

Anlage 3: Sitzungsvortrag VO/2017/1037-R1

GAL-Fraktionsbüro Grüner Markt 7 96047 Bamberg

Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB
10. Nov. 2017

96047 Bamberg

Bamberg, 13. November 2017

Antrag

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit dem Antrag in der Bausenatssitzung im Februar 2016 beantragte ich die Prüfung einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg, veranlasst durch die hohe Anzahl von ungenehmigten Ferienwohnungen. Im Konversionssenat (Juli 2017) nahm die Stadtverwaltung dazu Stellung und gab eine ablehnende Einschätzung. Im Verlauf der Sitzung einigte man sich darauf, der Problematik „Häufung von Ferienwohnungen“ auf der Ebene der Bebauungsplanung entgegenzutreten. Dieser Weg wiederum stellte sich als nicht gut gangbar heraus, wie in der Septembersitzung 2017 des Bausenats dargelegt wurde.

Daher stellt sich nun erneut der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung als der einzig mögliche Weg dar, wenn wir ernsthaft die Zweckentfremdung von Wohnraum zumindest eindämmen wollen.

Die Bedenken der Stadtverwaltung bezogen sich hauptsächlich auf Erfahrungen der Stadt München. Man vermutet, dass dem Verwaltungsaufwand (Personaleinsatz) eine nur geringe Effektivität (tatsächliche Verbotsfälle von Zweckentfremdung) gegenübersteht. Dem ist jedoch die Erfahrung entgegenzuhalten, die wir ebenfalls aus München einholten: Die abschreckende Wirkung einer Zweckentfremdungssatzung (eine Zweckentfremdung von Wohnraum wird gar nicht erst begangen, weil das Verbot und die damit verbundenen Strafen bekannt sind) ist nicht zu unterschätzen, aber eben auch schlecht quantifizierbar.

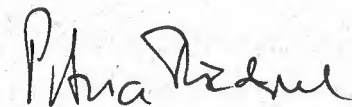
Die Bedenken der Stadtverwaltung, dass eine Zweckentfremdungssatzung ein zu weitgehender Eingriff in das Eigentumsrecht von Hauseigentümer*innen sei, teilen wir nicht. Im Gegenteil halten wir es für eine dringend gebotene Notwendigkeit, im Sinne des Gemeinwohls dafür zu sorgen, dass Wohnraum nicht aus reiner Gewinnorientiertheit vernichtet wird.

Ich **beantrage** deshalb:

Die Stadt Bamberg erlässt eine Zweckentfremdungssatzung, angelehnt an die Satzung der Stadt München.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



Petra Friedrich

Andreas Starke
Oberbürgermeister
Bezirkstagsvizepräsident

I. Schreiben an:

Frau Stadträtin
Petra Friedrich
Hemmerleinstraße 3
96050 Bamberg

**Ihr Ansprechpartner:
Herr Hinterstein**
Rathaus Maximiliansplatz
Maximiliansplatz 3
96047 Bamberg
Telefon 0951 87-1004
Telefax 0951 87-1975
christian.hinterstein@
stadt.bamberg.de
www.bamberg.de

14.05.2018

**Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg
Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.11.2017 (Nr. 2017-180)
Behandlung als wiederholt gestellter Antrag**

Sehr geehrte Frau Friedrich,

mit Schreiben vom 13.11.2017 beantragte die GAL-Stadtratsfraktion den Erlass einer sogenannten Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg.

Ein Antrag auf Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg wurde zuletzt in der Sitzung des Konversionssenates am 12.07.2017 behandelt, ebenfalls auf Initiative der GAL-Stadtratsfraktion (Antrag vom 03.02.2016). Im Ergebnis wurde der Antrag seinerzeit abgelehnt.

Bei dem Antrag vom 13.11.2017 handelt es sich somit um einen wiederholt gestellten Antrag im Sinne des § 30 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bamberg. Nach § 30 der Geschäftsordnung ist vor einer inhaltlichen Behandlung des Antrages zunächst eine Abstimmung darüber herbei zu führen, ob eine erneute Behandlung durch die Verwaltung erfolgen soll.

In der Sitzung des Konversionssenates am 05.06.2018 müsste daher zunächst die Abstimmung herbeigeführt werden, ob eine inhaltliche Bearbeitung durch die Verwaltung überhaupt erfolgen soll. Es wird um Mitteilung gebeten, ob eine Behandlung des Antrages vom 13.11.2018 als wiederholt gestellt gewünscht wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine inhaltliche Diskussion in der Sitzung des Konversionssenates am 05.06.2018 damit ausgeschlossen wäre.

Die Fraktionen sowie die Ausschussgemeinschaft erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Starke
Oberbürgermeister

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: Referat 1</p> <p>Beteiligt: Referat 6 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle 61 Stadtplanungsamt 62 Bauordnungsamt</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/1037-R1</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 30.06.2017</p> <p>Referent: Hinterstein Christian</p>						
<p>Ferienwohnungen - Genehmigungen und Zweckentfremdung</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.07.2017</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	12.07.2017	Konversionssenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
12.07.2017	Konversionssenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Genehmigungssituation:

Die Problematik der in Bamberg vorhandenen legalen und illegalen Ferienwohnungen und eine erhöhte Anzahl an Bauvoranfragen für eine Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen war Thema eines Sitzungsvortrags im Bau- und Werksenat am 03.02.2016 (VO/2015/1999-A6).

Die Folgezeit brachte ein sehr starkes bayernweites mediales Interesse in Presse, Funk und Fernsehen. Zudem wurde eine gut besuchte Info-Veranstaltung des städtischen TKS für Ferienwohnungsbetreiber angeboten. Deshalb sind die betroffenen Bürgerinnen und Bürger nun sehr gut mit Informationen zur Genehmigungsthematik ausgestattet.

Dadurch ausgelöst sind bei der städtischen Bauverwaltung eine Vielzahl von Beratungsgesprächen geführt und telefonische Auskünfte erteilt worden. 96 Bauanträge zu Ferienwohnungen sind bis Mitte Juni 2017 eingegangen. Darin werden 150 Ferienwohnungen beantragt.

Zu der im Sitzungsvortrag am 03.02.2016 ebenfalls thematisierten umstrittenen Rechtslage hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eine Baurechtsnovellierung auf den Weg gebracht. Dazu wurde gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (difu) ein „Planspiel“ zur Begleitung der Novellierung durchgeführt, an dem die Stadt Bamberg neben anderen ausgewählten Kommunen teilgenommen hat.

Zu dem Planspiel und zu den Entwürfen für eine Änderung der Baunutzungsverordnung im Hinblick auf Ferienwohnungen lässt sich feststellen, dass diese sehr stark durch die Situation der Gemeinden an den Nord- und Ostseeküsten geprägt waren. Von dort stammt auch eine – für uns nicht nachvollziehbare - verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, die zu einer Bundesratsinitiative von Mecklenburg-Vorpommern geführt hatte. Diese Situation war der Anlass für das Tätigwerden des Ministeriums zu diesem Thema.

In Folge dessen war es in den ersten Terminen mit dem Ministerium und dem difu unser Anliegen, die völlig anders gelagerte Problematik eines stark touristisch frequentierten aber sonst auch sehr wohl prosperierenden Oberzentrums einzubringen. Das BMUB verfolgte aber einen Gesetzentwurf, der einem liberalen Grundsatz folgt.

Dies bestätigt zwar grundsätzlich die bisherige Verwaltungspraxis in der Stadt Bamberg. Der Gesetzesentwurf ist folglich geeignet, Rechtssicherheit zu schaffen. Der Gesetzesentwurf ist aber nicht geeignet, den Gemeinden griffige Steuerungsinstrumente an die Hand zu geben.

Die vom Bundesministerium vorgeschlagene Regelung im Hinblick auf die Ferienwohnungen wurde von den städtischen Teilnehmern (Planungsamt und Fachbereich Baurecht) folglich eher kritisch beurteilt.

Im Ergebnis wurde auf Initiative des zuständigen Bundesministeriums eine Gesetzesänderung beschlossen, die sich von dem ursprünglichen Entwurf zur Thematik Ferienwohnungen (d.h. „Küstenregelung“) nicht unterscheidet. Die städtischen Teilnehmer an diesem Planspiel sind mit ihrer Mitwirkung trotzdem nicht unzufrieden, da z. B. im Hinblick auf weitere Änderungen im BauGB, wie z.B. die neuen „Urbanen Gebiete (MU)“, wichtige Änderungen erreicht werden konnten.

Parallel zu planungsrechtlichen Überlegungen hat die Bauverwaltung auch geprüft inwieweit sanierungsrechtliche Instrumente zum Einsatz kommen könnten. Zumindest in denjenigen bestehenden Sanierungszonen, in denen eine Stärkung des Wohnens als Sanierungsziel formuliert ist, kann dies durchaus nutzbar gemacht werden, wenn zudem in den jeweiligen Satzungen eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht festgeschrieben ist. Diese Voraussetzungen sind in den Sanierungszonen „Sand“, „Bamberg-Mitte“ und „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“ erfüllt und decken damit eine erhebliche Fläche im Bereich des Welterbes ab.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, dass das Baureferat in diesen Gebieten auf der Basis des Sanierungsrechtes eine restriktive Linie verfolgt. Betroffen hiervon sind aktuell 7 Anträge bezüglich 27 Ferienwohnungen.

Die Stadtratsfraktion „Freie Wähler Bamberg“ (nun „Bamberger Allianz“) hat zum Thema Ferienwohnungen am 06.05.2016 den Antrag gestellt, „die Erteilung von Baugenehmigungen für Ferienwohnungen zunächst zurückzustellen“.

2. Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg:

Hierzu liegen aktuell zwei Anträge vor:

- Antrag Nr. 2016-82 der Bamberger Allianz vom 06.05.2016,
- Antrag Nr. 2016-10 der GAL vom 03.02.2016.

Inhaltlich wird in beiden Schreiben die Sorge vorgetragen, dass die Zahl der Ferienwohnungen, insbesondere in sensiblen Stadtbereichen, immer weiter steige und zum Teil schon bedenkliche Dimensionen angenommen habe. Es wird befürchtet, dass hierdurch preisgünstige Wohnungen vor allem für Familien und Studenten dem Markt entzogen würden.

Die Problematik der Ferienwohnungen wurde in der Sitzung des Bau- und Werkssenates am 03.02.2016 behandelt. Im Sitzungsvortrag wurde eine Anzahl von 330 Ferienwohnungen festgestellt. Im Rahmen der Volkszählung 2011 wurden 204 Ferienwohnungen festgestellt. Insgesamt gab es zum Stichtag 09.05.2011 in Bamberg 41.138 Wohnungen, davon 28.037 Mietwohnungen. Damit errechnet sich ein aktueller Ferienwohnungs-Anteil von 0,8% bezogen auf alle Wohnungen und von 1,2% bezogen auf Mietwohnungen. Der allgemeine Leerstand betrug zur Volkszählung 3,3 %.

Zum Stand Mai 2017 befinden sich 149 Ferienwohnungen im Genehmigungsverfahren. Wie die Daten der Volkszählung belegen, existiert jedoch eine Dunkelziffer.

Angesichts des im Verhältnis zur Wohnungsanzahl, trotz „Dunkelziffer“, doch relativ geringen Anteils an Ferienwohnungen ist aus Sicht der Verwaltung die Anwendung des Instrumentariums einer „Wohnraumzweckentfremdungssatzung (gem. Art. 2 ZWEWG (Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von

Wohnraum, aktuell auf unbefristete Zeit verlängert) kritisch zu diskutieren.

Zweckentfremdungssatzung

Es gilt das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG). Danach erfasst eine kommunale Zweckentfremdungssatzung generell die Umwandlungen von Wohnraum in Nichtwohnraum. Eine Reduzierung ausschließlich auf Ferienwohnungen wäre danach rechtlich nicht zulässig.

Insbesondere wären daher die folgenden Vorgänge betroffen:

- Überlassung oder Verwendung des Wohnraumes für gewerbliche oder berufliche (selbständige) Zwecke
- Überlassung zum Zweck einer dauernden Fremdenbeherbergung
- Bauliche Veränderungen, dass Wohnraum nicht mehr als solcher genutzt werden kann.
- Wohnungszusammenlegung
- Leerstand länger als 3 Monate
- Beseitigung

Die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung hätte daher über die Wirkung einer Verhinderung von Ferienwohnungen hinaus einen deutlich größeren Einwirkungsbereich in die Stadtgesellschaft. Hinzu kommt, dass nach dem ZwEWG die Satzung nur für das gesamte Gemeindegebiet erlassen werden kann, daher alle Bereiche des Stadtgebietes erfasst würden. Die Auswirkungen auf andere Bereiche als den Ferienwohnungsmarkt, wie beispielsweise die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum, sind daher nicht oder bestenfalls nur grob überschlägig abzuschätzen.

Weiterhin erforderte die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung einen nicht unerheblichen bürokratischen Aufwand, der einen entsprechenden Einsatz an Personal- und Sachkosten notwendig machen würde. Neben der Prüfung und Verbescheidung von Genehmigungen oder Versagungen, sind auch sog. Negativatteste auszustellen, Ausgleichsmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen anzuordnen sowie entsprechende Außendienste zu organisieren und erforderlichenfalls auch die entsprechenden Ordnungswidrigkeitsverfahren durchzuführen sowie ggf. Gerichtsverfahren zu begleiten.

Dieser mit der Einführung einer Zweckentfremdungssatzung verbundene, zusätzliche Aufwand könnte nicht innerhalb der bestehenden Strukturen abgebildet werden. Nach den Erfahrungen anderer Kommunen müsste hierfür voraussichtlich zumindest eine Stelle, wahrscheinlicher jedoch zwei Stellen, neu geschaffen werden. Für den erforderlichen ersten Schritt der Feststellung des Ist-Zustandes (=Datenbasis), insbesondere bei der erstmaligen Erfassung des Leerstandes, müsste daneben temporär zusätzliches Personal bereitgestellt werden.

Problematisch kann nach den Erfahrungen anderer Städte in der Umsetzung insbesondere die Thematik der Zweckentfremdung bei Leerstand sein. Faktisch sähen sich Eigentümer und Verwalter mit einem Vermietungsgebot konfrontiert, was allerdings im Vollzug rechtlich fragwürdig und damit nur bedingt umsetzbar ist.

Sanierungssatzung

In Sanierungsgebieten, in denen eine Stärkung des Wohnens als Sanierungsziel formuliert ist, kann eine Umwandlung von Wohnraum in Nichtwohnraum verwaltungsrechtlich verhindert werden. Da Sanierungsgebiete zeitlich befristet sind, greift irgendwann diese Möglichkeit nicht mehr.

Die Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Missstände in einzelnen, bestimmten Bereichen, beispielsweise durch eine städtebaulich nicht mehr verträgliche Ballung von Ferienwohnungen in definierten Straßenzügen etc., könnte – im Einzelfall – auch mit bauleitplanerischen Festsetzungen begegnet werden.

Das Sanierungsrecht und die Bauleitplanung haben jedoch umfassende Nachteile der räumlichen Begrenzung, der langen Verfahrensdauer und der umfangreichen Abstimmungsverfahren. Insbesondere die räumliche Begrenzung führt sofort zum Vorwurf der Willkür und Ungleichbehandlung. Ein nachhaltiger Erfolg wird seitens der Verwaltung nicht erwartet. Daher können diese Instrumente von der Verwaltung nicht empfohlen werden.

Beispiel Bayern:

In Bayern verfügt aktuell allein die Landeshauptstadt München über eine Zweckentfremdungssatzung. Städte wie Nürnberg, Augsburg und Regensburg haben dies bislang abgelehnt. Die Erfahrungen der Landeshauptstadt München finden sich in einigen Medienveröffentlichungen jüngerer Zeit – insbesondere im Zusammenhang mit der Diskussion um die geplanten Überarbeitung des ZW EWG – wieder. Demnach ist der Wirkungsgrad der Zweckentfremdungssatzung nicht durchschlagend. Zweckentfremdung findet weiterhin statt, die Kontrolldichte wird als nicht sehr hoch beschrieben.

In der Stadtverwaltung München existiert hierzu eine eigene Abteilung mit ca. 25 Mitarbeitern, davon 8 Mitarbeiter im Außendienst. Die Aufgabenstellung dieser Abteilung Wohnraumerhaltung beschäftigt sich zu ca. 2/3 mit den Aufgaben der kommunalen Zweckentfremdungssatzung und zu ca. 1/3 mit der Aufgabe Vollzug von kommunalen Erhaltungssatzungen. Mit dem Vollzug der Wohnraumzweckentfremdungssatzung sind somit in München ca. 17 Mitarbeiter beschäftigt – umgerechnet auf die Größenverhältnisse von Bamberg würde dies die Neuschaffung von ca. 1,5 bis 2 Planstellen bedeuten. Nach Auskunft der Kollegen aus München erfordert der Vollzug der kommunalen Zweckentfremdungssatzung für privaten Wohnraum nicht nur einen erheblichen Verwaltungsaufwand für Genehmigungen, Ablehnungen, Negativatteste, Ersatzzahlungen und Anordnung von Ersatzwohnraum sondern auch für die Überwachung dieser Anordnungen, für den Außendienst sowie für Ordnungswidrigkeiten- und Klageverfahren. Im Ergebnis ist nach den Erfahrungen der Stadt München ein erheblicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand für den Vollzug einer solchen kommunalen Zweckentfremdungssatzung mit deren Einführung zwingend verbunden.

Beispiel Berlin

Auch in Berlin fällt die Bilanz der dortigen Zweckentfremdungssatzung bescheiden aus.*“Von den ohnehin lediglich rund 6100 Ferienwohnungen, die nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den Bezirken bis zum Stichtag 30. April 2016 fristgerecht angemeldet waren, wurden bislang nur rund 2500 "dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt", wie es im Behördenjargon der Verwaltung heißt. Die Dunkelziffer der ungemeldeten Wohnungen dürfte weitaus größer sein. Nach Angaben einer Studie des Immobilienentwicklers GBI gab es 2016 in Berlin 14.393 Wohnungen, die komplett und das ganze Jahr Berlin-Besuchern zur Verfügung standen...“* (Berliner Morgenpost, 30.04.2017). Für die Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung gibt es in Berlin aktuell ca. 60 Personalstellen.

Fazit

Eine sog. Zweckentfremdungssatzung führt im Ergebnis zu erheblichen Eingriffen in den gesamten Wohnraummietmarkt in der Stadt. Dies allein mit dem Erfordernis der Steuerung des Ferienwohnungsangebotes zu begründen erscheint angesichts der aufgezeigten Relation der bekannten Ferienwohnungen zum vorhandenen Mietwohnraum nur mehr bedingt verhältnismäßig. Zudem steht zu befürchten, dass nach den Erfahrungen anderer Städte, mit der Einführungen dieses Instrumentariums Erwartungen geweckt werden könnten, welche im praktischen Vollzug jedoch nicht erfüllt würden.

Bei Abwägung des potenziell möglichen Nutzens für die Entlastung des örtlichen Wohnungsmarktes einerseits und des zwingend notwendigen, zusätzlichen sachlichen und finanziellen Verwaltungsaufwandes für den Vollzug einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung andererseits, kann der Erlass einer solchen Satzung nicht empfohlen werden. Vielmehr sollten alle Ressourcen auf die notwendige Stärkung des Wohnungsneubaus in der Stadt Bamberg gebündelt werden, Genehmigungszeiten verkürzt und Bauland geschaffen werden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat beauftragt die Verwaltung die sanierungsrechtlichen Möglichkeiten für eine restriktive Haltung gegenüber Ferienwohnungsanträgen in Sanierungsgebieten zu nutzen.

3. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion (Nr. 2016-10) vom 03.02.2016 und der Antrag der BA-Stadtratsfraktion (Nr. 2016-82) vom 06.05.2016 sind geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Antrag GAL vom 03.02.2016 (Anlage 1)
- Antrag Freie Wähler / Bamberger Allianz vom 06.05.2016 (Anlage 2)

Verteiler:

Referat 6
Amt 15
FB 6A
Amt 61
Amt 62

Petra Friedrich
GAL-Stadtratsfraktion
Grüner Markt 7

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB
03. Feb. 2016

TOP 3, Bausenat 03.02.2016

Ferienhäuser – die Einnahmequelle mit Abseignung Baurecht

Antrag: Zweckentfremdungssatzung (à la München)

Der Sitzungsvortrag zum TOP Ferienwohnungen zeigt auf, dass sich eine steigende Tendenz zu Nutzungsänderungsanträgen in Ferienwohnung abzeichnet.

Bamberg benötigt dringend preisgünstigen Wohnraum für Familien und Studierende. Durch Umnutzung wird entsprechender Wohnraum verknappt und dem Markt entzogen. Die Negativfolgen von ständig wechselnden Nutzern sind im Sitzungsvortrag ausreichend aufgelistet. zur Vermeidung einer unverträglichen Erhöhung von Umnutzungen von abgeschlossenen Wohneinheiten zu Ferien- bzw. temporär genutzten Wohnungen mit hohem Nutzerwechsel.

Die Stadt Bamberg versucht gerade durch prämierte Aktionen nachbarschaftliches Zusammenleben zu fördern, Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen konterkarieren den Aufruf, solche Aktionen ans Amt zu melden.

Namens meiner Fraktion beantrage ich in Änderung der
Beschlussvorlage:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen für Erstellen einer Zweckentfremdungssatzung in Bamberg vorliegen, Beispiel geben kann die Satzung der Stadt München.
2. Im Falle des Vorliegens wird die Verwaltung dazu beauftragt, das Erstellen einer Satzung vorzubereiten und vor der Sommerpause 2016 im Senat für vorgelegt.
3. Vorläufig werden Nutzungsänderungsanträge in die monatliche Antragsliste mit aufgenommen und gegebenenfalls im Bausenat behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Pötzner

Datum 3/2/2016

Fraktionssprecher GAL-Fraktion



Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

vom 12. Dezember 2013

Stadtratsbeschluss: 27.11.2013
Bekanntmachung: 30.12.2013 (MüABl. S. 550)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2013 (GVBl. S. 77, BayRS 2330-11-I), folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) In der Landeshauptstadt München ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage).
- (2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München.

Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange für den Verfügungsberechtigten eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht.

§ 2 Zuständigkeit

- (1) Vollzugsbehörde ist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 1, 2, 3, 4 und 5 ZwEWG; § 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht).

§ 3 Wohnraum

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die Verfügungsberechtigte bzw. der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

- (3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn
 1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
 2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten des Verbots am 01.01.1972 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
 3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,

WohnraumzweckentfremdungS 999

4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
6. der Wohnraum nicht mehr erhaltenswürdig ist,
7. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 4 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten und/oder die Mieterin bzw. den Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin bzw. den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs.1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird,

§ 5 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung Rechnung getragen wird.

(4) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31.05.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

WohnraumzweckentfremdungS 999

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin bzw. den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(6) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 4 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von zwölf Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben.

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Etwas anderes gilt, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin bzw. vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).
4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin bzw. der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 8 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

WohnraumzweckentfremdungS 999

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Münchner Bruttokaltmiete für Wohnraum in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 9 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 10 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 3 Abs. 3) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

§ 12 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Auf der Grundlage des Art. 4 Satz 1 ZWEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.

(2) Auf der Grundlage des Art. 4 Satz 2 ZWEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

§ 13 Anordnungen

(1) Befugnisnorm für Anordnungen ist Art. 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LStVG in Verbindung mit Art. 5 ZWEWG.

(2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und/oder Instandhaltung innerhalb der nächsten zehn Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.

WohnraumzweckentfremdungS 999

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann nach Art. 5 ZWEG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Eine nach Art. 5 ZWEG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2014 in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt mit Ablauf des 31.12.2018 außer Kraft.



Stadtratsfraktion FREIE WÄHLER Bamberg

Hans-Jürgen Eichfelder | Dr. Ursula Begele | Herbert Lauer | Dieter Weinsheimer | Wolfgang Würmann

FREIE WÄHLER-Fraktion im Bamberger Stadtrat

An den
Oberbürgermeister der Stadt Bamberg
Herrn Andreas Starke

Rathaus Maxplatz
96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB

09. Mai 2016

Herbert Lauer
Babenbergering 102
96049 Bamberg
Tel. 0951-900201

e-Post: herbert.lauer@bcw-bamberg.de

Fraktionsbüro (nur Montagsbesuch)
Grüner Markt 7, 96047 Bamberg

Bamberg, 06.05.2016

Ferienwohnungen in Bamberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Verwaltung hat in der Sitzung des Bausenats am 03.02.2016 einen Sachstandsbericht zu Ferienwohnungen in Bamberg erstattet und erneute Berichterstattung zu gegebener Zeit zugesichert.

Inzwischen sind zahlreiche Baugenehmigungen für Ferienwohnungen beantragt worden und ein erstes Treffen im Rahmen des Planspiels in Berlin durchgeführt worden.

Nach meinen Informationen will das Baureferat nun Genehmigungen erteilen, wenn die Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb eingestuft werden können und auch die sonstigen baurechtlichen Vorschriften beachtet sind.

Gleichzeitig befasst sich aber das Konversionsamt mit der Frage, ob mit einer Zweckentfremdungssatzung Ferienwohnungen verhindert werden sollen. Es soll erst im Herbst berichtet werden.

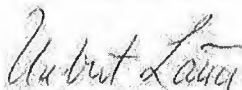
Baugenehmigungen sollten daher bis dahin zurückgestellt werden und auch keine Fristen versäumt werden, weil einige Antragsteller davon ausgehen, dass nur ein Genehmigungsfreistellungsverfahren erfolgen muss.

Namens der FW-Stadtratsfraktion stelle ich deshalb folgenden

Antrag:

Die Erteilung von Baugenehmigungen für Ferienwohnungen wird zunächst zurückgestellt und spätestens in der ersten Sitzung des Bau- und Werkssenats nach der Sommerpause ein Sachstandsbericht erstattet.

Mit freundlichen Grüßen


Herbert Lauer
FW-Stadtrat