

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2019/2305-A6
Federführend: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle		Status:	öffentlich
Beteiligt: 61 Stadtplanungsamt 62 Bauordnungsamt		Aktenzeichen: Datum: Referent:	13.03.2019 Beese Thomas
Zweckentfremdungssatzung			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.04.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

1. Das Thema Zweckentfremdungssatzung wurde zuletzt im Konversionssenat am 13.02.2019 behandelt. Es war dabei nicht zu einer endgültigen Beschlussfassung gekommen, sondern die Behandlung wurde in eine 2. Lesung verwiesen. Diese findet – im Kontext der Berichterstattung über die Situation der Ferienwohnungen in Bamberg in gleicher Sitzung – im Bau- und Werksenat statt. Ziel dieser Vorlage ist es, den Weg in Richtung einer Zweckentfremdungssatzung weiter zu verfolgen.
2. Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZWewG) vom 10.12.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017, ermächtigt Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung festzulegen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinden zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden darf. Ob im Gemeindegebiet tatsächlich Wohnraumangel herrscht und diesen Anspannungen mit anderen Maßnahmen begegnet werden kann, beurteilt die Gemeinde selbst. Durch die Gesetzesänderungen im Jahr 2017 wurden die Ferienwohnungen nun explizit aufgenommen.

Die Bayer. Staatsregierung hat sich verschiedentlich offensiv für den Erlass von Zweckentfremdungssatzungen in Bayern eingesetzt, so vom damaligen Innen- und Baustaatssekretär Gerhard Eck mit Presseerklärung vom 30.05.2017 (Anlage 1) und mit Schreiben der stellvertretenden Ministerpräsidentin Ilse Aigner vom 19.09.2018 (Anlage 2).

In Bayern wird diese Möglichkeit seit vielen Jahren durch die Landeshauptstadt München genutzt. Aber auch kleinere Gemeinden, wie z. B. die Stadt Puchheim im Landkreis Fürstentfeldbruck (rund 20.000 Einwohner) haben eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

Diese Möglichkeit besteht auch in anderen Bundesländern und wurde beispielsweise auch von den Städten Freiburg, Heidelberg, Konstanz, Tübingen, Bonn und Münster genutzt (Beispiele für Städte, die auch starken Tourismus und viele Studenten haben).

3. Dass in Bamberg ein Mangel an Wohnraum besteht, dürfte unstrittig sein. Der Stadtrat und die Verwaltung haben verschiedene Anstrengungen unternommen, dieser Wohnungsnachfrage mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln entgegen zu wirken. Trotzdem befriedigt das bisherige Ergebnis nicht.

Die Verwaltung spricht sich deshalb dafür aus, sämtliche Möglichkeiten der Wohnraumgewinnung bzw. des Entgegenwirkens gegenüber einer möglichen Wohnraumreduzierung zu nutzen. Die „schleichende“ Veränderung eines Wohnquartiers kann durch eine Zweckentfremdungssatzung verhindert werden, wie die Erfahrungen zeigen.

4. Ein Zusammenhang besteht hier auch mit dem Beschluss des Stadtrates, das Hotelkonzept für die Stadt Bamberg zu aktualisieren. Wenn die Ferienwohnungen in Bamberg weiter ausufern, wird dies den Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten in Hotels sicherlich schmälern. In diesem Zusammenhang gibt es Überschneidungen der Bedarfe für echte touristische Nutzungen mit Kurzfrist-Wohnen in beruflichen bzw. Ausbildungszusammenhängen. Es sollen bei verschiedenen aktuell geplanten Projekten auch sogenannte Boardinghäuser erstellt werden. Boardinghäuser und Hotels bieten im Übrigen nicht nur Kleinsteinheiten an, sondern auch Appartements in Kleinwohnungsgröße. Unterkunftsmöglichkeiten von Hotels haben Priorität vor der Schaffung von Ferienwohnungen, um gewachsene Strukturen zu respektieren.
5. Der Vollzug einer Zweckentfremdungssatzung ist mit höherem Arbeitsaufwand und notwendigem Personaleinsatz für die Umsetzung und Kontrolle verbunden. Insofern darf auf die Ausführungen in der Vorlage des Konversionssenates vom 13.02.2019 bzw. vom 12.07.2017 Bezug genommen werden.
Andererseits reduziert eine Zweckentfremdungssatzung Arbeitsaufwand dort, wo Anträge nicht mehr gestellt werden bzw. nicht mehr materiell geprüft werden müssen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Praxis auf die Personalsituation auswirkt.
6. Wenn der Stadtrat grundsätzlich eine Zweckentfremdungssatzung befürwortet, kann die Verwaltung zeitnah - noch vor der Sommerpause 2019 - einen beschlussfähigen Satzungstext für die Stadt Bamberg erarbeiten.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung mit der Vorlage des Entwurfes einer Zweckentfremdungssatzung bis zur Sommerpause 2019.
2. Die Anträge der BA-Stadtratsfraktion vom 11.02.2019, der SPD-Stadtratsfraktion vom 12.02.2019 und der GAL-Stadtratsfraktion vom 11.03.2019 sind damit 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:

Anlage/n:

- Anlage 1: Presseerklärung vom 30.05.2017
- Anlage 2: Schreiben von Ilse Aigner vom 19.09.2018
- Anlage 3: Antrag der BA-Stadtratsfraktion vom 11.02.2019
- Anlage 4: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 12.02.2019
- Anlage 5: Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 11.03.2019

Verteiler:

- Amt 61
- Amt 62
- Amt 15