
Sitzung des Bau- und Werkssenates

Sitzungstermin: Mittwoch, 06.07.2022, 16:00 Uhr

Ort, Raum: Spiegelsaal der Harmonie, E.T.A.-Hoffmann-Platz 1, 96047 Bamberg

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung

- 2 FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle
Zweckentfremdungssatzung
Sachstand und weiteres Vorgehen **VO/2022/5613-A6**

- 3 Bamberger Service Betriebe
Jahresabschluss BSB 2021
Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang **VO/2022/5488-BSB**

- 4 Bamberger Service Betriebe
Halbjahresbericht BSB 2022
Sachstandsbericht **VO/2022/5490-BSB**

- 5 61 Stadtplanungsamt
Interessengemeinschaft "Aktive Mitte"
- Sachstandsbericht **VO/2022/5507-61**

- 6 61 Stadtplanungsamt
Maximiliansplatz
Weitere Vorgehensweise **VO/2022/5432-61**

- 7 FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle
Widmung von Straßen und Wegen:
Ortsstraße "Kammermeisterweg" (Fl. Nr. 5871/1) gemäß Art. 6 des
Bayer. Straßen- und Wegegesetzes vom 05.10.1981
Antrag auf Widmung **VO/2022/5598-A6**

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 8 | FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle
Widmung von Straßen und Wegen:
Ortsstraße "Ohmstr" (Fl. Nr. 4816) gemäß Art. 6 des Bayer. Straßen-
und Wegegesetzes vom 05.10.1981
Antrag auf Widmung | VO/2022/5596-A6 |
| 9 | FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle
Widmung von Straßen und Wegen:
Ortsstraße "Kronacher Str." (Fl. Nr. 6570/17 und 6472/1) gemäß Art. 6
des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes vom 05.10.1981
Antrag auf Widmung | VO/2022/5595-A6 |
| 10 | 62 Bauordnungsamt
Haushaltsanträge 2023 - Denkmalpflege | VO/2022/5487-62 |

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2022/5613-A6
Federführend: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	24.06.2022
		Referent:	Thomas Beese
Zweckentfremdungssatzung			
Sachstand und weiteres Vorgehen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.07.2022	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

1. Vorgang

Bereits in den 1990er Jahren hatte die Stadt Bamberg eine Zweckentfremdungssatzung, die seinerzeit auch ohne besondere Vorkommnisse vollzogen worden ist.

Durch die verstärkt aufkommende Ferienwohnungsdiskussion vor rund 10 Jahren ist die Zweckentfremdungssatzung wieder zum Thema geworden. Auch hatte der Gesetzgeber diesbezüglich reagiert. Während in den 1990er Jahren die Fremdenbeherbergung keine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellte, ist im aktuellen Zweckentfremdungsgesetz des Freistaates Bayern (ZwEWG) auch diese Thematik mit aufgenommen worden.

Vor diesem Hintergrund hat der Bamberger Stadtrat am 23. 07.2019 eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen. Diese wurde am 26.07.2019 zunächst bekannt gemacht.

Leider geschah hierbei ein Ausfertigungsmangel. Damit war die Satzung – im Nachhinein betrachtet – nie in Kraft getreten und rechtlich nicht existent. Nachdem dies im Rahmen eines ersten Normenkontrollverfahren bemerkt wurde, gleichwohl aber der Wunsch in Verwaltung und Stadtrat nach einem Erhalt der Zweckentfremdungsregelungen bestand, wurde die Satzung im Herbst 2020 nunmehr – erstmals - korrekt ausfertigt und am 04.12.2020 erneut bekannt gemacht.

Gegen die „Satzung“ vom Juli 2019 und gegen diejenige vom Dezember 2020 wurde jeweils Normenkontrollklage erhoben. Aufgrund des Ausfertigungsmangels der ersten wurde die Unwirksamkeit dieser Satzung in 2021 festgestellt. Mit Beschluss (ohne mündliche Verhandlung) am 03.06.2022 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) nunmehr auch die Satzung vom Dezember 2020 verworfen.

In dem 18-seitigen Beschluss (Anlage 1) befasst sich der VGH nicht nur mit den Gründen seiner Entscheidung, sondern er trägt auch zugleich umfassend seine Anforderungen an die Ausgestaltung

von Zweckentfremdungssatzungen in Bayern vor. Insofern geht der VGH in seiner Entscheidung über den eigentlichen Entscheidungsgegenstand hinaus und gibt Hinweise sowohl an die Stadt Bamberg, aber natürlich auch an andere Kommunen mit entsprechenden Satzungen, zu den zu stellenden rechtlichen Anforderungen. Insofern kommt der Entscheidung durchaus auch eine Signalwirkung zu.

2. **Begründung des Urteils**

2.1 Neuausfertigung im Herbst 2020

Der VGH bestätigt zunächst die bisherige Rechtslage bezüglich der Neubekanntmachung von einmal beschlossenen Satzungen dahingehend, dass bei der Inkraftsetzung eines einmal gefassten, unbeeinflusst feststehenden und inhaltlich unveränderten Willensentschlusses der Gemeindevertretung ein erneuter Beschluss grundsätzlich entbehrlich ist. Diese Konstellation vermag der VGH jedoch im vorliegenden Fall nicht zu erkennen:

Zwar sei es zutreffend, dass der Oberbürgermeister bei der erneuten Ausfertigung der Satzung zu prüfen hatte, ob die Sach- und Rechtslage noch besteht. Der VGH postuliert, dass sich im vorliegenden Fall die Sachlage derart geändert habe, dass die den Beschluss „vollziehende“ Verwaltung (Art. 36 S. 1 GO) nicht mehr davon ausgehen können, dass der Wille des willensbildenden Organs (Stadtrat) die Bekanntmachung durch ihn trage. Auch die Tatsache, dass der Beschluss über die Zweckentfremdungssatzung im Bamberger Stadtrat im Jahr 2019 nur eine Gegenstimme erfahren hatte, hat den VGH offensichtlich nicht davon abhalten können, zu postulieren, dass im Jahr 2020 keine Mehrheit mehr im Bamberger Stadtrat für den Beschluss der Zweckentfremdungssatzung vorhanden gewesen wäre.

Der VGH begründet seine Auffassung damit, dass die Satzung nicht rückwirkend, sondern im Jahr 2020 auf der Basis des Beschlusses von 2019 erneut mit einer Geltungsdauer von 5 Jahren bekannt gemacht worden ist. Wie sich unschwer errechnen lässt, hätte die Geltungsdauer der ursprünglichen Satzungsbekanntmachung im Falle einer korrekten Ausfertigung bis zum Juli 2024 gewährt. Durch die Bekanntmachung im Dezember 2020 währt die nunmehrige Satzung bis zum Dezember 2025. Folglich habe sich das Ende der Geltungsdauer um fast 1 ½ Jahr nach hinten geschoben. Hieraus erwachse, so der VGH eine „viel weitergehende“ zeitliche Geltungsdauer. Es handle sich um eine „erhebliche“ zeitliche Differenz und eine „massive“ Prolongierung.

Weil der Stadtrat 2019 von einer fünfjährigen Geltungsdauer ausgegangen sei, sich durch eine Bekanntmachung im Dezember 2020 jedoch ein Ende der Geltungsdauer erst nach fast 6 ½ Jahren einstellen würde, hätte diese Bekanntmachung nicht ohne erneuten Stadtratsbeschluss erfolgen dürfen.

2.2 Nichtigkeit des „Satzungsfestaufstellungsverfahrens“

Nach bisheriger Rechtsauffassung ist bei sämtlichen Satzungsbekanntmachungen grundsätzlich zu unterscheiden zwischen dem Sitzungsaufstellungsverfahren und dem Satzungsbekanntmachungsverfahren. Während sich die Sitzungsaufstellung nach dem jeweiligen Fachgesetz – hier also dem ZwEWG - richtet und jeweils durch den entsprechenden Stadtratsbeschluss zum Abschluss gelangt, richtet sich die Sitzungsausfertigung und -bekanntmachung grundsätzlich immer nach der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und ist unabhängig von der fachrechtlichen Grundlage des Sitzungsaufstellungsverfahrens.

Dies bedeutete in der Vergangenheit stets, dass ein Mangel in der Ausfertigung geheilt werden konnte, ohne dass das gesamte Sitzungsaufstellungsverfahren wiederholt werden müssen. Der VGH erklärt nunmehr, dass auch das Sitzungsaufstellungsverfahren (er spricht von „Satzungsfestaufstellungsverfahren“) durch die Verwerfung der Satzungsbekanntmachung aus dem Jahr 2019 komplett unwirksam geworden sei. Der Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2019 sei infolge des Ausfertigungsmangels obsolet geworden und nicht heilbar.

2.3 Begründungsdefizit

Der VGH definiert die Anforderungen an die Begründung einer Zweckentfremdungssatzung und betont das besondere Begründungserfordernis bei einer Zweckentfremdungssatzung, weil diese ihrem Charakter nach in einen Konflikt mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes trete.

Der VGH kommt zu der Auffassung, dass in der seinerzeitigen Sitzungsvorlage die Zweckentfremdungssatzung nicht oder nicht hinreichend begründet worden sei. Allenfalls seien Begründungen erst durch die Verwaltung im Rahmen der Normenkontrollklage nachgeschoben worden. Der Stadtrat sei aber als normsetzendes Organ gehalten, selbst über die Begründung zu beschließen.

2.4 Allgemein zugängliche Veröffentlichung der Begründung

Der VGH kommt weiterhin zu der Auffassung, dass die Begründung, soweit es überhaupt eine gäbe, nicht angemessen veröffentlicht worden sei.

3. Einschätzung der vorgenannten Ausführungen

Zu 2.1 : Neuausfertigung im Herbst 2020“

Kritisch ist zu der durch den VGH geäußerten Rechtsauffassung anzumerken, dass bezüglich der zunächst ohne gültige Ausfertigung bekanntgemachten Satzung keine „normale“ Nichtigkeit vorliegt und ausgesprochen wurde, sondern der Parallelfall einer Nichtexistenz einer Satzung vorlag. Dieser Umstand wurden durch den städtischen Verfahrensbevollmächtigten auch mehrfach schriftlich vorgetragen. Dies kann dementsprechend auch nicht das Verfahren nach ZwEWG betreffen, sondern nur den Teil nach der GO.

Nach dieser Sichtweise wurde die Geltungsdauer nie über 5 Jahre hinaus verlängert, denn die Wirkung setzte ja auch später ein. Die Stadt hatte im Verwaltungsvollzug deshalb auch Fälle, die unter eine im Juli 2019 geltende Satzung gefallen wären, nicht jedoch unter die vom Dezember 2020. Diese Antragsteller/innen konnten deshalb ihre Objekte tatsächlich noch umnutzen, eben weil ihnen die ZwEWS nicht wirksam entgegen gehalten werden konnte. Im Ergebnis war diese Satzung vom Dezember 2020 also nach dieser Auffassung immer noch vom Willen des Stadtrates gedeckt.

Zu 2.2 : „Nichtigkeit des Satzungsfestaufstellungsverfahrens“

In dieser Konsequenz weitergedacht, liegt nach hiesiger Einschätzung ein Widerspruch zwischen der ersten Begründung (unter 2.1) des VGH zur zweiten Begründung des VGH vor: Folgt man der zweiten Begründung, derzufolge bereits das Satzungsaufstellungsverfahren (bzw. „Satzungsfestaufstellungsverfahren“) unheilbar obsolet ist, so kann es nicht mehr darauf ankommen, was der jeweilige Wille des Stadtrates im Jahr 2019 oder 2020 gewesen ist. Gleichwohl hat sich der VGH damit beschäftigt, was durchaus als widersprüchlich angesehen werden kann.

Zu 2.3 : „Begründungsdefizit“

Die diesbezüglichen Einlassungen des VGH stehen nach hiesiger Einschätzung nicht mit dem Sachvortrag der Stadt und des städtischen Bevollmächtigten im Verfahren in Einklang: Der VGH stellt darauf ab, was auch zutreffend ist, dass die Sitzungsvorlage sich ausdrücklich auf das Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt vom Februar 2019 berufen hat, welches der Freistaat Bayern in Auftrag gegeben hatte. Er definiert in seiner Entscheidung aber wesentlich weitergehende Anforderungen für kommunale Zweckentfremdungssatzungen, nämlich, dass sich die Kommunen nicht nur auf das Gutachten mit den Aussagen für die jeweilige Gemeinde stützen können, sondern die Zahlen und Daten für die Kommune noch weiter „individualisieren“ müssten.

Das Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt vom Februar 2019 hat ausdrücklich zum Ziel, die „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ zu definieren. Diese Begrifflichkeit bezieht sich auf das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und die dort vom Bundesgesetzgeber hineinformulierte Ermächtigung für die Länder, durch Rechtsverordnung in bestimmten Gebieten die sogenannte Mietpreisbremse festzulegen.

Der Bundesgesetzgeber wiederum hat im § 556 (d) Absatz 2 BGB detailliert, aber nicht abschließend formuliert, welche Kriterien insbesondere herangezogen werden können, um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu definieren. Dies sind folgende vier:

1. Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
4. es besteht bei großer Nachfrage geringer Leerstand.

In der „Arbeitshilfe zum Bayerischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ des „Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“ (in Anlage 2 in der aktuellen Fassung von Dezember 2021) heißt es in dem Kapitel „Voraussetzung und Erlass einer Zweckentfremdungssatzung“ ausdrücklich: Es muss sich um ein Gebiet handeln, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Und weiter:

„Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht mit nahezu wortgleichen Formulierungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten verschiedene Instrumente zum Schutz der Mieter vor, nämlich die sogenannte Mietpreisbremse (...) die Senkung der Kappungsgrenze (...) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (...). Die Staatsregierung hat zuletzt mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung-MiSchuV) vom 16.07.2019 die Gebiete festgelegt, in denen die genannten Instrumente zum Schutz der Mieter gelten. Für die Gemeinden in mindestens einer dieser Gebietskulissen spricht ein starkes Indiz dafür, dass sie nach Artikel 1 Satz 1 auch zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen berechtigt sind.“

Die Stadt Bamberg hatte sich beim Satzungserlass auch strikt an diese Arbeitshilfe des Staatsministeriums gehalten.

In dem Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt für Februar 2019 heißt es bezüglich der Stadt Bamberg ausdrücklich:

- Bedingung „niedriger Leerstandsrate“ erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger),
- Bedingung „überdurchschnittlich hoher Mietbelastungsquote“ erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr) und
- Bedingungen des „§ 556 (d) Absatz 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage“ erfüllt.

Dies waren die Begründungen, die dem Stadtrat in seiner Beschlussfassung im Jahr 2019 vorlagen. Nachdem dieselben Begründungen der Staatsregierung am 16.07.2019 dem Stadtrat vorliegend eingeleuchtet haben, um Bamberg in den Anwendungsbereich der verschiedenen Mieterschutzvorschriften aufzunehmen, erscheint es absolut schlüssig und lückenlos begründet, dass die Stadt Bamberg nur eine Woche später am 23.07.2019 mit denselben Gründen und entsprechend der Arbeitshilfe des Ministeriums die Zweckentfremdungssatzung beschlossen hat.

Der VGH weist in seiner Entscheidung darauf hin, dass die Satzungsbeurteilung durch das zuständige Kommunalorgan selbst nachvollzogen und beschlossen werden müsse. Soweit ergänzender Sachvortrag durch die Verwaltung im Zuge des Verfahrens eingebracht wurde, wird dies in der Entscheidungsbeurteilung wiederholt als „nachgeschobene“ Erklärungen und „bloß nachträgliche“ Begründung klassifiziert. Nach hiesiger Auffassung wird dabei nicht ausreichend beachtet, dass es vor dem Satzungsbeschluss bereits einen Auftragsbeschluss zur Vorlage eines Satzungsentwurfes an die Verwaltung gegeben hat, in welchem sich der Stadtrat mit den Voraussetzungen des Satzungserlasses nach dem ZWEG beschäftigt hat. In diesem Zusammenhang dürfte es auch eine Rolle spielen, dass die Stadt Bamberg mehrfach ausdrücklich eine mündliche Verhandlung beantragt, der VGH jedoch ohne mündliche Verhandlung beschlossen hat. Dies ist zwar nach den Vorgaben der VwGO für Normenkontrollverfahren grundsätzlich möglich, im konkreten Fall wurde damit aber der Stadt die Möglichkeit zu einer ausführlichen Erörterung mit dem Gericht genommen. Dies kann bereits für sich genommen einen Revisionsgrund darstellen, wenn die nächste Instanz zu der Einschätzung gelangt, dass dadurch der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt wurde.

Zu 2.4 Zu „Allgemein zugängliche Veröffentlichung der Begründung“

Der VGH weist in der Entscheidungsbeurteilung darauf hin, dass nach dessen Rechtsauffassung die Satzungsbeurteilung bzw. die diese wesentlichen tragenden Informationen nicht allgemein zugänglich veröffentlicht worden seien. Nach der hiesigen Auffassung stellt sich auch insofern die Frage nach einer ausreichenden gerichtlichen Sachverhaltsaufklärung:

Die gesamte Sitzungsvorlage steht in Allris seit dem Sommer 2019 weltweit zugänglich unverändert allen Menschen im Internet zur Verfügung

<https://www.stadt.bamberg.de/buergerinformationssystem/vo020.asp?VOLFDNR=7217>

Auch das Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2019 ist seit dem Jahr 2019 unverändert weltweit im Internet zugänglich. Dies allerdings nur über die Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz. Die Stadt ging bislang davon aus, dass die Internetseiten der StMJ als öffentlich zugängliche Quelle, gleichsam auch als „allgemein zugänglich“ anzuerkennen ist.

https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/gutachten_zur_identifizierung_von_gebieten_mit_angespannten_wohnungsmaerkten_in_bayern_des_instituts_wohnen_und_umwelt_stand_18022019.pdf

Richtig ist allerdings, dass das Gutachten des Freistaates im Internet nicht explizit „im Zusammenhang mit dem Satzungserlass“ veröffentlicht worden ist, wie es der VGH offenbar für zwingend erforderlich erachtet.

4. Weitere grundlegende Ausführungen des VGH

4.1 Anforderungen an die Begründung

Der Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ spielt inzwischen bei einer stetig wachsenden Anzahl von Gesetzen und Verordnungen eine Rolle. Vor diesem Hintergrund ist der Freistaat Bayern gleichsam selbst „in der Pflicht“, permanent Gutachten zu dieser Fragestellung erarbeiten zu lassen, sodass hierzu der Bayerischen Staatsregierung und dem Bayerischen Landtag regelmäßig verlässliches Zahlenmaterial vorliegt. Schlüssig argumentiert das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in seinem Leitfadens, dass die darin enthaltenen Daten stets „ein starkes Indiz“ dafür darstellen, dass auch die Voraussetzung zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung erfüllt sind.

Der VGH lässt in seiner Entscheidung erkennen, dass er diese Auffassung offensichtlich nicht teilt. Aus Sicht des VGH stellen die regelmäßigen Datengrundlagen des Freistaates „lediglich ein Indiz“ dar. Der VGH verlangt ausdrücklich umfangreiche, hierüber hinausgehende, nachvollziehbare Feststellungen „vor allem zum aktuellen Wohnungsbestand, zur Anzahl der Haushalte, zum Leerstand, zur Zahl der als wohnungssuchend Gemeldeten, zum Zubau neuer Wohnungen, zur Nachfrage – und Versorgungssituation im Umland usw.“ Der VGH konkretisiert nun in seiner Entscheidung die Ausgestaltung dieser „Indizwirkung“ für die Anforderungen an eine kommunale Satzung.

Inhaltlich nimmt der VGH Bezug auf Art. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG):

„Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnungsmangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit abhelfen könne“.

Der VGH hebt in seiner Entscheidung insbesondere das Erfordernis einer „besonderen Gefährdung“ hervor. Eine allgemeine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Wohnbevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen reicht keinesfalls aus, um eine Zweckentfremdungssatzung zu begründen. Des Weiteren beruft sich der VGH ausdrücklich auch auf die Anforderungen der „zumutbaren Mittel“ und der „angemessenen Zeit“. Auch diese Nachweise sei die Gemeinde zu führen verpflichtet. Die Gemeinde müsse in ihrer Begründung zur Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung explizit – bezogen auf ihr Gebiet - darlegen, dass jeder andere Weg zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen entweder finanziell unzumutbar oder rechtlich unzumutbar oder organisatorisch unzumutbar ist bzw. nicht in angemessener Zeit wirksam werden wird. Alle diese Nachweise müssten zwingend – in einer durch das Gericht überprüfbaren Art und Weise - geführt werden, um eine Zweckentfremdungssatzung erlassen zu dürfen.

Der VGH legt also die Begründungshürde für die einzelnen Gemeinden wesentlich höher, als er sie für die Bayerische Staatsregierung annimmt und auch die Staatsregierung selbst in ihrem Leitfaden als erforderlich ansieht.

4.2 Zeitweise Vermietung selbstgenutzten Wohnraums

Mit Beschluss vom 26.07.2021 hatte der VGH bereits die Zweckentfremdungssatzung der Stadt München teilweise verworfen. Die dort angeführten Beweggründe hat er inhaltsgleich – teilweise wörtlich – nun in sein Urteil über die Zweckentfremdungssatzung der Stadt Bamberg übernommen. Entsprechende Fallkonstellationen lagen der Bamberger Normenkontrollklage nicht zu Grunde und wurden im Verfahren auch von keiner Seite vorgetragen. Die entsprechenden Ausführungen des VGH werden daher als grundsätzliche Hinweise für den Fall eines Satzungsneuerlasses bzw. als Hinweis auf grundsätzliche Anforderungen an künftige Zweckentfremdungssatzungen (in ganz Bayern!) verstanden.

Der VGH weist für die Fallgestaltung, dass jemand beispielsweise den Winter in seinem Zweitwohnsitz am Mittelmeer verbringt und während dieses Zeitraumes seinen Erstwohnsitz in Bayern an jemand anderen vermietet, darauf hin, dass keine Gemeinde gegen dieses Verhalten vorgehen dürfe, weil zum einen keine gewerbliche Fremdenbeherbergung vorliege und weil zum anderen im Falle der Nichtvermietung die Wohnung dennoch diese nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugänglich gemacht werden kann, weil sie ja dauerhaft den Erstwohnsitz des Bewohners darstellt.

Tatsächlich wurde diese Fallgestaltung von der Stadt Bamberg immer in derselben Weise gesehen. Die Stadt Bamberg ist daher in solchen Fallgestaltungen nie tätig geworden, weil hierdurch der Begriff der Ferienwohnung eindeutig keinesfalls erfüllt ist. Insofern handelt es sich tatsächlich nicht um ein Vollzugsproblem, sondern um die Frage, was alles in einer Satzung geregelt werden muss.

Der VGH betont diese Thematik allerdings zum einen im Hinblick auf die Stadt München und zum anderen darauf, dass in Art. 1 Satz 2 Ziff. 3 ZwEWG vom Gesetzgeber definiert worden ist, dass eine Zweckentfremdung insbesondere dann vorliegt, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt 8

Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Vermutlich möchte der VGH damit zum Ausdruck bringen, dass in dieser Fallgestaltung („Überwinterung im Süden“) auch bei einer Vermietung von mehr als 8 Wochen Dauer im Kalenderjahr dennoch die Zweckentfremdungssatzung nicht greifen dürfe. Insofern dürften sich daher die Ausführungen des VGH primär an den Landesgesetzgeber und weniger an die Gemeinden richten. Anzumerken ist zudem, dass eine mehr als 8 Wochen dauernde (Unter-) Vermietung erst recht nichts mit dem Phänomen Ferienwohnung zu tun hätte.

4.3 Vorhaltung für Verwandtenbesuch

Der VGH setzt sich auch mit der Fallkonstellation auseinander, dass eine Wohnung für temporäre Verwandtenbesuche vorgehalten wird:

Es gibt Menschen, die zum einen in einer Wohnung wohnen und des Weiteren eine Wohnung besitzen, die sie an möglicherweise 350 Tagen im Jahr als Ferienwohnung vermieten, jedoch nicht an den übrigen 15 Tagen des Jahres, weil an diesen Tagen Verwandtschaft, die zum privaten Besuch in der Stadt ist, dort kostenlos untergebracht wird. Diese Fallgestaltung kommt sicherlich vor. Für diese Fälle erkennt der VGH, dass dann, wenn eine Gemeinde diese Vermietung als Ferienwohnung untersagt, dennoch die Wohnung nicht auf den freien Wohnungsmarkt für Dauerwohnutzung gelangen wird, weil dann die Eigentümer die Wohnung im Zweifelsfall an 350 Tagen im Jahr leer stehen lassen werden, um dennoch die Vorhaltung für die übrigen Tage im Jahr, an denen Verwandtschaft dort übernachtet, sicherzustellen. In der Folge wäre ein Tätigwerden der Gemeinde gegen die Ferienwohnungsnutzung im Zuge der Zweckentfremdungssatzung ein verfassungswidriger Eingriff in den Eigentumsschutz des Grundgesetzes.

Hinzuweisen ist darauf, dass es für diese Fallgestaltung in Bamberg noch keine Auseinandersetzungssituation gegeben hat. Auch die Klage gegen die Zweckentfremdungssatzung der Stadt Bamberg hat sich gerade nicht auf eine derartige Fallgestaltung gestützt. Der Klägerin ging es um eine Eigentumssituation, bei der eine Vielzahl von im Eigentum der juristischen Person stehenden Wohnungen gleichzeitig in einen Beherbergungsbetrieb bzw. in Ferienwohnungen umgewandelt werden sollen.

Die Ausführungen des VGH werden dahingehend verstanden, dass die geschilderte Ausnahmesituation explizit in jede Zweckentfremdungssatzung in Bayern aufgenommen werden muss. Die Satzung selbst muss also einen Ausnahmetatbestand enthalten, der etwa wie folgt lauten könnte: „Ausnahmsweise zulässig ist die Zweckentfremdung von Wohnraum zum Zwecke der Fremdenbeherbergung dann, wenn der Antragsteller im Zuge seines Ausnahmeantrages erklärt, dass er im Jahresverlauf zeitweise eigene Verwandte für mehrere Nächte entgeltlos in den entsprechenden Räumlichkeiten übernachten lassen wird.“

Im Ergebnis führt dies dazu, dass praktisch jedem Antragsteller damit grundsätzlich eine Ferienwohnung zugebilligt werden muss, weil die entsprechende Begründung so gut wie jeder Antragsteller angeben könnte bzw. dann auch angeben würde. Mit geschickter rechtlicher Gestaltung wären Ferienwohnungen so praktisch nicht mehr mittels einer kommunale Zweckentfremdungssatzung zu verhindern.

Da das Urteil insofern eine bayernweite Signalwirkung entfaltet, wäre allein der Landesgesetzgeber in der Lage für rechtliche Klarheit zu sorgen.

4.4 Weitere Anforderungen des VGH

Schlussendlich auferlegt der VGH noch den satzungserlassenden Gemeinden in Bayern, dass bereits im Zeitpunkt des Satzungserlasses nachvollziehbar aufzuzeigen und zu begründen ist, weshalb durch den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung „ein signifikanter Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation im unteren Angebotsbereich zu erwarten ist“. Es handelt sich aus hiesiger Sicht um eine neue, in bisherigen Verfahren so noch nicht formulierte, zusätzliche Anforderung an die kommunalen Satzungsgeber.

Zusätzlich zu den Voraussetzungen für den Satzungserlass mit den unbestimmten Rechtsbegriffen „besonders gefährdet“, „nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln“, „nicht auf andere Weise in angemessener Zeit“, die sich aus dem Gesetz ergeben, führt der VGH noch zusätzlich die Begrifflichkeit „signifikanter Beitrag“ ein. Hier kommt der Stadt Bamberg allerdings die fast dreijährige Vollzugserfahrung zu Gute, mit der die Wirksamkeit der Satzung belegbar ist (vgl. Anlage 3 – Statistik zum Vollzug der ZwEWS). Zusätzlich zu den belegbaren Fällen, die nicht in ein Verfahren münden, sondern bei denen nach einer Beratung der gewünschte Effekt erreicht wurde, gibt es ganz sicher auch eine hohe Anzahl von Fällen, in denen Wohnungseigentümer erst gar nicht versuchen eine Umnutzung einer Wohnung anzustreben, weil es ihnen sinnlos erscheint. Es darf dabei davon ausgegangen werden, dass die ganz überwiegende Zahl der Bürgerinnen und Bürger gewillt ist, nichts Illegales zu tun. Diese „generalpräventive“ Wirkung ist wissenschaftlich (Psychologie, Kriminologie) anerkannt.

4.5 Rechtsmittel

Der VGH hat in seinem Urteil die Revision zum Bundesverwaltungsgericht nicht zugelassen. Als Rechtsmittel steht der Stadt Bamberg somit die Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht zur Verfügung.

5. Schlussfolgerung

Der Beschluss des VGH vom 03.06.2022 weist nach hiesiger Auffassung Schwächen auf. Die mündliche Verhandlung wurde verwehrt. Die rechtlichen Argumentationen erscheinen teilweise un schlüssig oder widersprüchlich.

Eine Nichtzulassungsbeschwerde erscheint daher nicht von vornherein ohne Erfolgsaussichten zu sein. Eine Zulassung zum Bundesverwaltungsgericht bedeutete allerdings noch nicht, dass das Bundesverwaltungsgericht schlussendlich die Bamberger Satzung halten würde. Dies führte voraussichtlich zu einer Rückverweisung an den VGH zur Neuverhandlung. Die Zeitdauer eines solchen Rechtsmittelverfahrens wäre somit voraussichtlich recht lang und beinhaltete auch eine Situation der rechtlichen Unsicherheit. Endete eine Fortsetzung des Rechtsstreites vor dem Bundesverwaltungsgericht am Ende erneut mit einer Niederlage, so würde die Stadt Bamberg sich in jedem Falle die Frage einer Neuaufstellung einer neuen Zweckentfremdungssatzung stellen müssen. Zur Vermeidung der beschriebenen Unsicherheit sollte eine neue Satzung vorsorglich zeitnah angeschoben werden.

Aus dem Bamberg-Urteil und stärker noch aus dem München-Urteil folgt, dass der VGH das Zweckentfremdungsgesetz des Freistaates Bayern jedenfalls in Teilen für problematisch bzw. ergänzungsbedürftig erachtet. Jedenfalls sehen sich die Kommunen im Rahmen des Satzungserlasses auf Basis des Urteils vor der künftigen Notwendigkeit in ihre Satzungen Regelungen aufnehmen zu müssen, welche über die Vorgaben des Landesgesetzes hinausgehen, bzw. Teile der Vorgaben einschränkend definieren müssten. Es stellt sich die Frage, inwieweit vor diesen Hintergrund, ohne eine Klarstellung des Landesgesetzgebers, derzeit überhaupt rechtssicher Zweckentfremdungssatzungen erlassen werden könnten.

Die Anforderungen an die Datenerhebung, um überhaupt eine vor dem VGH bestehende Zweckentfremdungssatzung erlassen zu können, sind extrem hoch. Aktuell läuft der Zensus 2022, welcher zweifelsohne gerade im Bereich der Wohnungssituation zu verlässlichen aktuellen Zahlen führen wird. Möglicherweise sollte die Auswertung des Zensus erst vollständig vorliegen, um in ein neues Zweckentfremdungssatzungsaufstellungsverfahren eintreten zu können.

Ob dies allerdings alleine zielführend ist, erscheint insgesamt aber sehr fraglich, denn der VGH stellt auch die Anforderung, dass die Nachfrage- und Versorgungssituation im Umland mit einzu beziehen ist. Wenn also im Umland die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht besonders gefährdet, ja womöglich nicht einmal schlicht gefährdet ist, so würde der Stadt Bamberg nach dieser Ansicht wohl die Rechtsgrundlage fehlen, eine Zweckentfremdungssatzung rechtssicher erlassen zu können. Aus hiesiger Sicht stellt

die Umsetzung der Rechtsprechung des VGH an dieser Stelle einen Eingriff in das Grundrecht auf Freizügigkeit der Menschen als auch in das ebenfalls grundrechtsähnlich ausgestaltete Selbstbestimmungsrecht der Gemeinden gemäß Art. 28 GG dar, weil faktisch verlangt wird Bürgerinnen und Bürger zu zwingen in das Umland zu ziehen oder zumindest dabei tatenlos zuzusehen. Das träge naturgemäß vor allem weniger betuchte Familien, wodurch dies möglicherweise auch schon Diskriminierungs-Charakter hätte.

Zudem sind nach der Entscheidung des VGH die „besondere Gefährdung“ und der „signifikante Beitrag“ in einer „Prognoseentscheidung zur Wohnraummangellage“ nachzuweisen, die ihrerseits der vollständigen gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Beim „signifikanten Beitrag“ kommt der Stadt Bamberg allerdings zu Gute, dass wir bereits ca. 3 Jahre Vollzugserfahrung mit der ZwEWS gemacht haben, also von einem durchaus spürbaren positiven Effekt ausgehen können. Die Zahlen und Erläuterungen dazu finden sich in Anlage 3.

Der Münchner Fachanwalt RA Reitberger, der die Stadt Bamberg bereits vor dem VGH vertreten hat, wird in der Sitzung für Erläuterungen und die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die Einlegung der Nichtzulassungsbeschwerde zu mandatieren.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
x	2.	Kosten in Höhe von rund 10.000,--Euro , 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: Urteil des VGH vom 03.06.22

Anlage 2: IWU-Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 18.02.2019

Anlage 3: Statistik zum Vollzug der ZwEWS

Verteiler:

Ämter 61, 62 und 15

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof



Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach

Gegen Zustellungsnachweis

hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Fürstenrieder Str. 281
81377 München

Kopie an Mdt.: Stellungnahme	WV:
Eingegangen	
13. Juni 2022	
hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB	
Kopie an Mdt.: Rücksprache	zda
Kopie an Mdt.: Zahlung	

Ihr Zeichen	Bei Antwort bitte immer angeben Unser Zeichen	Tel.	Ansbach,
1115/21-de	12 N 21.1208	0981 9096- 735	08.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir übersenden Ihnen:

Beglaubigte Abschrift (1-fach)

Abdruck der Entscheidung (1-fach)

Mit freundlichen Grüßen
Im richterlichen Auftrag

die Geschäftsstelle

Dienstgebäude
Montgelasplatz 1
91522 Ansbach

Parteiverkehrszeiten
Mo. - Do. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Fr. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
13.00 Uhr - 14.00 Uhr

Telefon: 0981 9096-0
Telefax: 0981 9096-799

E-Mail: poststelle@vgh.bayern.de
Internet: <http://www.vgh.bayern.de>

Akteneinsicht nach vorheriger Vereinbarung

Gericht: VGH
Aktenzeichen: 12 N 21.1208
Sachgebietsschlüssel: 920
Rechtsquellen:

Art. 14 Abs. 1 u. 2 GG
§ 47 Abs. 2 VwGO
§ 47 Abs. 5 VwGO
Art. 1 Satz 1 ZwEWG
Art. 26 Abs. 2, Art. 51 BayGO



Hauptpunkte:

Zweckentfremdungssatzung
Fehlender Stadtratsbeschluss
Wohnraumangel
Begründungserfordernis

Leitsätze:

1. Darf eine Zweckentfremdungssatzung kraft vorrangigen Landesrechts nur eine Geltungsdauer von maximal fünf Jahren aufweisen (Art. 1 Satz 1 ZwEWG), die nach einem gescheiterten Ersterlass durch einen zweiten Vollzugsversuch um rd. 1 ½ Jahre prolongiert werden soll, ist ein erneuter Stadtratsbeschluss erforderlich, da der Normgeber jeweils eine neue Prognoseentscheidung über die weitere (Fort-) Dauer der Wohnraumangellage zu treffen hat und die maximale Geltungsdauer des Zweckentfremdungsverbots dadurch wesentlich in die Zukunft verschoben wird.
2. Zur sachgerechten Wahrnehmung der durch Art. 1 Satz 1 ZwEWG eingeräumten Rechtssetzungskompetenz ist es – jedenfalls bei erstmaliger Ausübung der insoweit eröffneten Befugnis – von Verfassungs wegen geboten, das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage bereits zum Zeitpunkt des Satzungserlasses in nachvollziehbarer Weise öffentlich darzulegen und zu begründen.
3. Die Grund- und Wohnungseigentümer, in deren Rechte aus Art. 14 Abs. 1 GG durch den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung eingegriffen wird, haben Anspruch

darauf, die Gründe zu erfahren, die aus der Sicht des Satzungsgebers den Normerlass tragen (sollen); denn nur so sind sie in der Lage, ihre Rechte sach- und interessengerecht wahrzunehmen (vgl. hierzu grundlegend BVerfG, U.v. 16.1.1957 – 1 BvR 253/56 –, BVerfGE 6, 32 [44] juris, Rn. 41 „Elfes“).

4. Der Normgeber hat sich über die tatsächlichen Grundlagen seines Handelns auf der Basis verlässlicher Quellen ein eigenes Bild zu verschaffen (vgl. BVerfG, B.v. 12.5.1992 – 2 BvR 470/90 u.a. –, BVerfGE 86, 90 [112] juris, Rn. 57). Hierzu muss er den maßgeblichen Sachverhalt ermitteln und hinreichend sichere Feststellungen, insbesondere über Art, Ausmaß und Gewicht des beabsichtigten Eingriffs in die Rechte des Einzelnen einschließlich etwaiger Folgewirkungen treffen, gegebenenfalls auch gegenläufige Interessen mitberücksichtigen, der Betätigung seines Rechtssetzungsermessens zugrunde legen (vgl. BVerfGE, 86, 90 [112] – juris, Rn. 57) und diese Erkenntnisse und Einschätzungen zeitgleich mit dem Normerlass in sinnvollerweise mit dem Normtext verbundener Art und Weise öffentlich allgemein zugänglich machen.
5. Eine bloße (nachträgliche) Begründbarkeit entspricht nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen einer im Lichte des Rechtsstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 3 GG) und der Garantie effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG) gebotenen Prozeduralisierung. Nicht die nachgeschobenen Erläuterungen der Verwaltung des Rechtsträgers, sondern ausschließlich die im Zeitpunkt der Rechtssetzung tatsächlich angestellten und zugleich auch dokumentierten Erwägungen des Normgebers, also des Kollegialorgans selbst, tragen den Satzungserlass.
6. Hat der Normgeber es nicht mit einem generellen Wohnraummangel, sondern „lediglich“ mit einem Fehlen besonders günstiger – „bezahlbarer“ – Wohnungen zu tun, so muss er im Lichte der von Verfassungs wegen gebotenen Verhältnismäßigkeitsprüfung unter dem Gesichtspunkt der „Geeignetheit“ bereits im Zeitpunkt des Satzungserlasses in der Sache nachvollziehbar aufzeigen und allgemein zugänglich begründen, weshalb durch den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung gleichwohl ein signifikanter Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation im unteren Angebotsbereich zu erwarten ist.

12 N 21.1208



Kopie an Mdt.: Stellungnahme	WV:
	Eingegangen
Kopie an Mdt.: Kernrisik.	13. Juni 2022
Kopie an Mdt.: Zahlung	hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
	zda

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Normenkontrollsache

EM Immobilien GmbH & Co. KG,

Tränkseeweg 8a, 96135 Stegaurach,

vertreten durch:

EM Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH,

diese vertreten durch den Geschäftsführer

Tränkseeweg 8 a, 96135 Stegaurach,

- Antragstellerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte Müller | Schell | Peetz,

Schützenstr. 23 a, 96047 Bamberg,

gegen

Stadt Bamberg,

vertreten durch den Oberbürgermeister,

Untere Sandstr. 34, 96049 Bamberg,

- Antragsgegnerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte hgrs Hoffmann/Gress/Reitberger/Sommer,

Fürstenrieder Str. 281, 81377 München,

wegen

Zweckentfremdungsrechts;

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 12. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Mayer,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Kurzidem,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Pfohl

ohne mündliche Verhandlung am **3. Juni 2022**
folgenden

Beschluss:

- I. Die Satzung der Antragsgegnerin über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwES) vom 20. November 2020 wird für unwirksam erklärt.
- II. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Die Entscheidung ist hinsichtlich der Verfahrenskosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Antragstellerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Der Streitwert wird auf 40.000 € festgesetzt.
- V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

- 1 Die Antragstellerin begehrt, im Wege der Normenkontrolle die Satzung der Antragsgegnerin über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwES) vom 20. November 2020 für unwirksam zu erklären.

- 2 1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin mehrerer Immobilien im Stadtgebiet der Antragsgegnerin. Der Stadtrat der Antragsgegnerin beschloss auf der Grundlage von Art. 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 182), in seiner Sitzung vom 23. Juli 2019 eine Zweckentfremdungssatzung (ZwES), die im Amtsblatt der Antragsgegnerin Nr. 14 – 2019 – vom 26. Juli 2019 veröffentlicht wurde.
- 3 2. Am 27. Juli 2020 stellte die Antragstellerin gegen diese Satzung beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag (Az. 12 N 20.1726). Sie vertrat die Auffassung, dass der Rechtssetzungsakt unwirksam und deshalb die Satzung nichtig sei. Gemäß Art. 26 Abs. 2 Satz 1 BayGO seien Satzungen auszufertigen. Zum Zwecke der Ausfertigung habe das dafür zuständige Organ (der Erste Bürgermeister oder der Stellvertreter, Art. 36, 39 BayGO) den beschlossenen Normtext unter Angabe des Datums handschriftlich zu unterschreiben. Die (erste) Satzung vom 26. Juli 2019 erfülle diese Voraussetzung nicht.
- 4 3. Unter dem 20. November 2020 fertigte die Antragsgegnerin diese Satzung erneut aus und machte sie am 4. Dezember 2020 (Amtsblatt Nr. 23 – 2020 – vom 4. Dezember 2020) mit dem Geltungsbeginn des auf den Bekanntmachungstag folgenden Tages bekannt. Die Antragsgegnerin vertrat daraufhin im Verfahren vor dem Senat mit dem Aktenzeichen 12 N 20.1726 zur Satzung vom 26. Juli 2019 die Auffassung, mit der rückwirkend zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der alten Satzung erfolgten erneuten Bekanntmachung der Satzung sei zugleich auch die bereits bekannt gemachte (alte) Satzung durch die neue vollständig ersetzt worden, da das neue Recht das ältere überlagere.
- 5 4. Der Senat wies mit Urteil vom 27. September 2021 (12 N 20.1726 – juris Rn. 18), mit dem er die Satzung der Antragsgegnerin vom 26. Juli 2019 für unwirksam erklärte, zugleich darauf hin, dass mit der zweiten Bekanntmachung vom 4. Dezember 2020 eine zweite Satzung mit einer erneut fünfjährigen Geltungsdauer in Kraft gesetzt worden sei, ohne dass die zweite Satzung – mangels entsprechender Anordnung – Rückwirkung entfalte, sodass – bis zur Unwirksamkeitsentscheidung mit Urteil vom 27. September 2021 (a.a.O.) – zwei inhaltlich gleichlautende Satzungen mit unterschiedlichen, sich sogar überschneidenden Laufzeiten bestanden hätten.

6 5. Mit Schriftsatz vom 23. April 2021 stellte die Antragstellerin Antrag auf Normenkontrolle betreffend die zweite Satzung vom 20. November 2020. Sie vertritt die Auffassung, dass für diese zweite Satzung ein erneuter Stadtratsbeschluss erforderlich gewesen sei, der jedoch nicht vorliege.

7 Die Antragstellerin beantragt sinngemäß,

8 die Satzung der Antragsgegnerin über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWS), ausgefertigt am 20. November 2020, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bamberg Nr. 23 am 4. Dezember 2020, für unwirksam zu erklären.

9 Die Antragsgegnerin beantragt,

10 den Antrag abzulehnen.

11 Eine erneute Beschlussfassung über die am 20. November 2020 ausgefertigte und anschließend am 4. Dezember 2020 öffentlich bekanntgemachte Satzung sei zwar nicht erfolgt. Ein entsprechender Beschluss sei jedoch entgegen der Auffassung der Antragstellerin überflüssig gewesen, da die am 20. November 2020 ausgefertigte und am 4. Dezember 2020 bekanntgemachte Satzung bereits in der Stadtratssitzung vom 23. Juli 2019 beschlossen worden sei. In den Jahren 2020 und 2021 habe es keinen erneuten Satzungsbeschluss mehr gegeben.

12 6. Die Antragstellerin hat mit Schriftsatz vom 17. Februar 2022 auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet. Nach einem Auflagen- und Hinweisbeschluss des Senats vom 30. März 2022 und weiteren Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten vom 1. April, 19. April, 3. Mai und 16. Mai 2022 teilte der Senat den Beteiligten durch Schreiben vom 19. Mai 2022 mit, dass beabsichtigt sei, im Beschlusswege zu entscheiden, worauf beide Beteiligte mit Schriftsätzen vom 20. Mai 2022 antworteten, die Antragsgegnerin dahingehend, dass sie auf einer mündlichen Verhandlung bestehe, wie sie dies bereits mit Schriftsatz vom 2. März 2022 mitgeteilt habe.

- 13 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte in diesem Verfahren sowie auf die vorgelegten Aufstellungsunterlagen der Antragsgegnerin ebenso wie auf die Gerichtsakten des Verfahrens 12 N 20.1726 Bezug genommen.

II.

- 14 Der zulässige Normenkontrollantrag der Antragstellerin, über den der Senat mit dem Einverständnis der Antragstellerin ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch Beschluss entscheidet (§ 47 Abs. 5 Satz 1 VwGO), hat Erfolg.
- 15 1. Vorliegend konnte im Beschlussverfahren entschieden werden. Für die nach richterlichem Ermessen zu treffende Entscheidung über den Verzicht auf eine mündliche Verhandlung nach § 47 Abs. 5 Satz 1 VwGO kommt es zunächst darauf an, dass der Entscheidung ein umfassend aufgeklärter Sachverhalt zugrunde liegt und dass die entscheidungserheblichen Rechtsfragen in den Schriftsätzen der Beteiligten eingehend und ausreichend erörtert worden sind (BayVGh, B.v. 05.03.2020 – 1 N 17.450 – Rn. 13, vgl. auch BVerwG, B.v. 01.12.2020 – 9 BN 6.19 – BeckRS 2020, 37194). Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Der für die Entscheidung erhebliche Sachverhalt wurde nach einem Aufklärungs- und Hinweisbeschluss des Senats vom 30. März 2022 und einem weiteren Gerichtsschreiben vom 25. April 2022 durch die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 16. Mai 2022 umfassend klargestellt.
- 16 1.1 Zwar gilt für die vorliegende Fallgestaltung Art. 6 Abs. 1 Satz 1 EMRK, wonach jede Person das Recht hat, dass über Streitigkeiten betreffend ihre zivilrechtlichen Ansprüche und Verpflichtungen in einem Verfahren verhandelt wird. Eine solche Sachlage liegt hier vor, da sich die angegriffene Satzung unmittelbar auf zivilrechtliche Rechte der Antragstellerin auswirkt. Indes besteht vorliegend die Ausnahme, dass die Antragstellerin selbst (um deren geschützten Rechte es in Art. 6 Abs. 1 Satz 1 EMRK geht) auf mündliche Verhandlung durch Prozessklärung verzichtet hat (Schriftsatz vom 17. Februar 2022; vgl. hierzu BVerwG, U.v. 16.12.1999 – 4 CN 9/98 – NVwZ 2000, 810, [813], Posser/Wolf, in BeckOK VwGO, Anm. 73 zu § 47 VwGO, Stand 01.01.2022). Zwingende rechtliche Vorschriften wie insbesondere Art. 6 Abs. 1 Satz 1 EMRK stehen mithin einer Entscheidung durch Beschluss nicht entgegen. Erachtet zudem – wie im vorliegenden Fall – der erkennende Senat eine umfassende Prüfung

des Rechtsbehelfs allein auf der Grundlage des gesamten Akteninhalts für möglich, kann er von einer mündlichen Verhandlung absehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Juli 2019 - 1 B 58.19 – juris Rn. 8, EuGH, Urteil vom 26. Juli 2017 – C 348/16 – juris Rn. 47). Dies gilt jedenfalls dann, wenn im Wesentlichen über Rechtsfragen gestritten wird, sich der Sachverhalt aus den Akten ergibt und die gegensätzlichen Rechtsstandpunkte der Beteiligten schriftlich umfassend und ausreichend ausgetauscht worden sind.

- 17 1.2 Der Senat sieht deshalb im Rahmen seines Ermessens nach § 47 Abs. 5 Satz 1 VwGO von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung ab. Im vorliegenden Fall geht es nach Ermittlung und Klarstellung des Sachverhaltes durch die Antragsgegnerin ausschließlich um Rechtsfragen. In Bezug auf den für die Entscheidung zugrunde zu legenden Sachverhalt steht fest, dass die beiden Satzungen vom 26. Juli 2019 und vom 20. November 2020 denselben Wortlaut haben, sowie dass der Stadtratsbeschluss vom 23. Juli 2019 Grundlage beider Satzungen war, es also für die Satzung vom 20. November 2020, um die es hier geht, keinen erneuten Stadtratsbeschluss gab. Nach dem Ermessen des Gerichts genügt für die Entscheidung über diesen Fall das Beschlussverfahren.
- 18 2. Die Jahresfrist für die Antragstellung nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist eingehalten. Durch die Bekanntmachung vom 4. Dezember 2020 hat die Antragsgegnerin eine neue, ab dem 5. Dezember 2020 geltende Satzung mit einer – erneuten – fünfjährigen Geltungsdauer in Kraft gesetzt, ohne dass sie dieser ausdrücklich Rückwirkung hat zukommen lassen (BayVGh, U.v. 27.09.2021 –12 N 20.1726 – juris Rn. 18). Sie hat die erste Satzung vom 26. Juli 2019 auch nicht aufgehoben, sodass bis zum Zeitpunkt der Unwirksamklärung durch das Urteil des Senats vom 27. September 2021 zwei inhaltlich gleichlautende Zweckentfremdungssatzungen mit unterschiedlichen, sich überschneidenden Fristen in den Raum gestellt waren. Der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 18.08.2015 – 4 CN 10.14 – BVerwGE 152, 379, [382]) und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (U.v. 16.06.2017 – 15 N 15.2769 – juris) zufolge beginnt bei einer bloßen Neubekanntmachung einer Satzung die Antragsfrist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erneut zu laufen, wenn – wie hier – der Neuerlass bzw. die Neubekanntmachung einer Satzung dazu dient, der Rechtsnorm überhaupt erst Geltung zu verschaffen. Dies war erklärtermaßen die Absicht der Antragsgegnerin.

- 19 3. Die Satzung der Antragsgegnerin über die Zweckentfremdung von Wohnraum auf der Grundlage von Art. 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 187), vom Stadtrat der Antragsgegnerin am 23. Juli 2019 beschlossen und im Amtsblatt der Antragsgegnerin Nr. 23 – 2020 am 4. Dezember 2020 veröffentlicht, ist nicht wirksam, da für sie kein erneuter Stadtratsbeschluss als notwendige Grundlage vorliegt.
- 20 3.1 Die von der Antragsgegnerin übersandten Normerlassunterlagen in Verbindung mit ihren Stellungnahmen ergeben exakt einen einzigen Beschluss zur bereits für unwirksam erklärten (ersten) Satzung vom 26. Juli 2019, beratend beschlossen vom Werkssenat am 3. Juli 2019 und endgültig beschlossen vom Stadtrat am 23. Juli 2019. Die streitgegenständliche Satzung vom 20. November 2020 ist jedoch nicht vom Beschluss des Stadtrats vom 23. Juli 2019 gedeckt. Zwar wirken Beschlüsse eines Gemeinde- oder Stadtrates grundsätzlich zeitlich nicht beschränkt, gar ggf. über Wahlperioden hinaus, es sei denn die Sachlage hat sich derart geändert, dass der den Beschluss „vollziehende“ Oberbürgermeister nicht mehr davon ausgehen kann, dass der Wille des willensbildenden Organs Stadtrat die Bekanntmachung durch ihn trägt. Letzteres ist hier der Fall. Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 23. Juli 2019 hat eine fehlerhafte Bekanntmachung stattgefunden (im Juli 2019), die erst im Dezember 2020 durch erneute Bekanntmachung vermeintlich „behoben“ wurde. Der Stadtrat hat aber nicht den Willen bekundet, dass zwei Satzungen, zumal in diesem zeitlichen Abstand, bekanntgemacht werden. Vor allem ging der objektiv erkennbare Wille des Stadtrates als zuständigem willensbildenden Organ in seiner Sitzung am 23. Juli 2019 nicht dahin, dass rd. 1 ½ Jahre nach der Erstbekanntmachung eine weitere Bekanntmachung mit einer um eineinhalb Jahre in die Zukunft verlängerten Geltungsdauer vorgenommen wird. Vielmehr hätte der Stadtrat insoweit erneut seinen Willen betätigen müssen.
- 21 3.2 Die veröffentlichte Satzung vom 20. November 2020 bedurfte damit eines erneuten Stadtratsbeschlusses nach Art. 51 BayGO und sodann, hierauf gründend, der Ausfertigung und Bekanntmachung nach Art. 26 Abs. 2 BayGO (vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2021 – 12 N 20.1726 – juris, Rn. 16). Die Satzung vom 20. November 2020 ist zwar ausgefertigt und bekanntgemacht worden (Art. 26 Abs. 2 BayGO). Die Ausfertigung ist aber nur der zweite Teil des Rechtssetzungsverfahrens. Der erste Teil des Normerlassverfahrens – der notwendige Stadtratsbeschluss über die Satzung vom 20. November

2020 – fehlt und von dem – einzigen – Stadtratsbeschluss vom 23. Juli 2019 wird die streitgegenständliche Satzung vom 20. November 2020 entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin nicht getragen, weil die vom Normgeber zugrunde gelegte Ausschöpfung der maximal möglichen Geltungsdauer von 5 Jahren ab der Veröffentlichung der ersten Satzung vom 26. Juni 2019 und der zweiten Satzung vom 20. November 2020 am 4. Dezember 2020 einander nicht entsprechen. Die am 20. November 2020 ausgefertigte Satzung wäre rd. 1 ½ Jahre länger in Kraft als die vom Stadtrat am 23. Juli 2019 beschlossene und am 26. Juli 2019 bekanntgemachte erste Satzung, ohne dass dem ein dokumentierter Rechtssetzungswille des Stadtrats in der Form einer erneuten Beschlussfassung korrespondieren würde. In der Sitzungsvorlage zur Stadtratssitzung am 23. Juli 2019, Seite 2, ist zwar ausdrücklich erwähnt, dass eine Laufzeitverlängerung der Satzung möglich ist. Dies bedeutet indes nur, dass hierüber der Stadtrat erneut zu befinden hätte.

- 22 Eines erneuten Gemeinderatsbeschlusses für einen wiederholten Vollzug bedarf es zwar nicht immer (vgl. auch BVerwG, B.v. 24.05.1989 – 4 NB 10.89 –, juris Rn 5 f., zum BauGB). Geht es „allein um die Inkraftsetzung eines einmal gefassten, unbeeinflusst feststehenden und inhaltlich unveränderten Willensentschlusses der Gemeindevertretung“ (BVerwG, B.v. 24.05.1989 – 4 NB 10.89 –, juris Rn 6), so ist ein erneuter Beschluss grundsätzlich entbehrlich. Davon kann aber im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden, denn die derzeit allein bestehende und streitgegenständliche Satzung der Antragsgegnerin vom 20. November 2020 über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWS), in Kraft getreten am 5. Dezember 2020, ist im Hinblick auf ihre viel weitergehende zeitliche Geltungsdauer eine andere Satzung als die im Juli 2019 beschlossene und bekanntgemachte, zwischenzeitlich mit Urteil des Senats vom 27. September 2021 – 12 N 20.1726 – für unwirksam erklärte (erste) Satzung. Eine lediglich erneute Ausfertigung des Textes der Zweckentfremdungssatzung vom 26. Juli 2019 unter dem 20. November 2020 und die erneute Bekanntmachung im Rathausjournal vom 4. Dezember 2020 waren nicht geeignet, den zwingend erforderlichen (erneuten) Stadtratsbeschluss über die Satzung vom 20. November 2020 überflüssig zu machen (vgl. bereits BayVGH, U.v. 27.09.2021 – 12 N 20.1726 – juris, Rn. 18), da die beiden in den Akten vorliegenden Satzungstexte in ihrer Geltungsdauer (Satzung vom 20. November 2020 mit erneut fünf Jahre währender Geltungsdauer ab 5. Dezember 2020) erheblich differieren. Die Stadtverwaltung selbst besaß insoweit nicht die erforderliche Organkompetenz, da die

gemeindliche Rechtssetzung keine Angelegenheit der laufenden Verwaltung darstellt (Art. 37 Abs. 1 BayGO).

- 23 3.3 Ein weiterer maßgeblicher Grund für die Notwendigkeit einer erneuten Beschlussfassung des Stadtrates liegt zudem darin, dass die Satzung kraft vorrangigen Landesrechts nur eine Geltungshöchstdauer von fünf Jahren haben darf (Art. 1 Satz 1 ZwEWG), die aber vorliegend durch die Verzögerung um rd. 1 ½ Jahre im Vergleich zum Stadtratsbeschluss vom 23. Juli 2019 massiv prolongiert würde (Geltungsende Dezember 2025 statt Juli 2024). Der Normgeber einer Zweckentfremdungssatzung muss indes stets eine Prognoseentscheidung zur Wohnraummangellage treffen. Er hat also mit anderen Worten nicht nur festzustellen, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung im Stadtrat eine Wohnraummangellage herrscht, sondern er muss sich zugleich auch im Rahmen der ihm gesetzlich eingeräumten Möglichkeit, diese für höchstens fünf Jahre festzustellen, dazu verhalten, für wie lange bzw. bis zu welchem Zeitpunkt diese Wohnraummangellage seiner Auffassung nach konkret besteht. Vorliegend indes ist völlig offen, ob der Stadtrat fast 1 ½ Jahre nach dem Beschluss vom 23. Juli 2019 die volle Geltungsdauer von fünf Jahren in Anspruch genommen hätte oder ob sich nicht vielmehr die Prognose im Beschluss vom 23. Juli 2019 – vom Zeitpunkt der Bekanntmachung bzw. des Inkrafttretens im Juli 2019 ab gerechnet fünf Jahre – bestätigt hätte, sodass der Stadtrat vor Erlass der Satzung vom 20. November 2020 für weitere fünf Jahre ab dem 5. Dezember 2020 erneut hätte Beschluss fassen müssen. Insofern ist die Satzung vom 20. November 2020 eine inhaltlich andere – weitergehende – Satzung als diejenige vom 26. Juli 2019, die seitens des Senats bereits aus anderen Gründen für unwirksam erklärt worden ist. Auch dies setzte eine erneute Beschlussfassung des Stadtrats voraus.
- 24 3.4 Hinzu kommt, dass der Senat nach der 2. Bekanntmachung (am 4. Dezember 2020) die Unwirksamkeit der 1. Satzung ausgesprochen hat (mit Urteil vom 27. September 2021) und die Unwirksamkeitsfeststellung ex tunc wirkt (vgl. Schenke, in Kopp/Schenke, VwGO, 27. Auflage 2021, Rn 144 zu § 47) mit der Folge, dass der Ausspruch im Verfahren 12 N 20.1726 das gesamte Satzungsfeststellungsverfahren bis hin zur Bekanntmachung am 26. Juli 2019 unwirksam macht (BayVGH, U.v. 19.2.2003 – 23 B 02.1109 – juris Rn. 26) und damit auch den Stadtratsbeschluss vom 23. Juli 2019, der untrennbar mit dessen misslungenem Vollzug eine Einheit bildet, von Anfang an obsolet werden lässt (fehlerhafter, nicht heilbarer Vollzug, s. BayVGH,

U.v. 27.9.2021 - 12 N 20.1726 - juris Rn. 18). Auch insoweit ist eine erneute Willensbetätigung des Stadtrates erforderlich.

- 25 Die Satzung vom 20. November 2020 ist deshalb ausdrücklich für unwirksam zu erklären (§ 47 Abs. 5 Satz 2, 1. Halbs. VwGO).
- 26 4. Ungeachtet dessen könnte die streitgegenständliche Norm – ohne dass es hierauf vorliegend allerdings noch entscheidungserheblich ankommt – auch den an eine Zweckentfremdungssatzung zu stellenden Begründungsanforderungen nicht genügen.
- 27 4.1 Gemäß Art. 1 Satz 1 ZwEWG können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, sofern sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.
- 28 Die grundgesetzlich geschützte Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) setzt insoweit eine sorgsame Prüfung der Verhältnismäßigkeit staatlicher Eingriffe anhand der Kriterien der Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit voraus, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen. Zur sachgerechten Wahrnehmung der durch Art. 1 Satz 1 ZwEWG eingeräumten Rechtssetzungskompetenz ist es deshalb – jedenfalls bei erstmaliger Ausübung der insoweit eröffneten Befugnis – von Verfassungs wegen geboten, das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage bereits zum Zeitpunkt des Satzungserlasses in nachvollziehbarer Weise öffentlich darzulegen und zu begründen.
- 29 Dabei sind zugleich auch gegenläufige Interessen zu berücksichtigen und mit den für den Satzungserlass sprechenden Gründen abzuwägen und gegebenenfalls zu einem verhältnismäßigen Ausgleich zu führen. Die Grund- und Wohnungseigentümer, in deren Rechte aus Art. 14 Abs. 1 GG durch den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung eingegriffen wird, haben Anspruch darauf, die Gründe zu erfahren, die aus der Sicht des Satzungsgebers den Normerlass tragen (sollen); denn nur so sind sie in der

Lage, ihre Rechte sach- und interessengerecht wahrzunehmen (vgl. hierzu grundlegend BVerfG, U.v. 16.1.1957 – 1 BvR 253/56 –, BVerfGE 6, 32 [44] juris, Rn. 41 „Elfes“).

- 30 Der Normgeber hat deshalb bereits zum Zeitpunkt des Satzungserlasses allgemein zugänglich und in der Sache nachvollziehbar darzulegen, dass die entsprechende Rechtssetzung aus Gründen des Allgemeinwohls (Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG) unabweisbar geboten ist. Ob Letzteres der Fall ist, kann nur auf der Grundlage einer von Anfang an begründeten Ausübung des Rechtssetzungsermessens durch den Normgeber selbst, nicht aber anhand lediglich seitens der Verwaltung des Rechtsträgers nachgeschobener Erklärungen beurteilt werden. Die Rechtssetzung ist keine Aufgabe der laufenden Verwaltung, sondern sedes materiae des allein zur Normsetzung berufenen Kollegialorgans. Nicht die nachgeschobenen Erläuterungen der Verwaltung des Rechtsträgers, sondern ausschließlich die im Zeitpunkt der Rechtssetzung tatsächlich angestellten und zugleich auch dokumentierten Erwägungen des Kollegialorgans tragen den Satzungserlass.
- 31 Der daraus resultierende Begründungszwang folgt des Weiteren auch aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) und der Garantie effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG). Der von Verfassungen wegen zu gewährende Schutz gegenüber unberechtigten staatlichen Eingriffen setzt voraus, dass Intention und Zweck aller hoheitlichen Anordnungen klar erkennbar sind, gleichviel ob sie als Verwaltungsakt, Rechtsverordnung oder Satzung ergehen. Die Begründungspflicht untergesetzlicher staatlicher Normen ist damit nicht nur notwendige Konsequenz, sondern zugleich auch denknötwendige Bedingung des grundgesetzlich verbürgten Rechtsschutzes (siehe hierzu näher Ossenbühl NJW 1986, 2805 [2809]; von Danwitz, Die Gestaltungsfreiheit des Ordnungsgebers, 1989, S. 213; Schmidt-Aßmann, in: Maunz/Dürig, GG, Stand: August 2020, Art. 19 Rn. 254). Damit kommt der Begründungspflicht staatlicher Entscheidungen nicht nur verfahrensrechtliche Bedeutung zu; sie hat vielmehr zugleich auch materiell-rechtlichen Gehalt, indem sie den Satzungsgeber zwingt, eine (vorherige) Verhältnismäßigkeitsprüfung nicht nur intern durchzuführen, sondern auch zeitgleich mit dem Normerlass unter Offenlegung der zugrundeliegenden Bewertungsmaßstäbe allgemein zugänglich darzulegen.
- 32 Im Lichte der Freiheitsverbürgung des Grundgesetzes ist jegliches staatliches Handeln rechtfertigungs- und damit zugleich auch begründungsbedürftiges Handeln (vgl.

Schmidt-Aßmann, a.a.O., Rn. 253). Staatliche Akte, gleichgültig ob Verwaltungsakt, Rechtsverordnung oder Satzung, die in den Anwendungs- und Schutzbereich des Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG fallen und damit potentiell zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen können, müssen ausnahmslos mit einer Begründung versehen werden, die spätestens mit dem Erlass des betreffenden Rechtsaktes vorliegen und allgemein zugänglich sein muss (vgl. Schmidt-Aßmann, a.a.O., Rn. 254).

- 33 Der Normgeber hat sich deshalb über die tatsächlichen Grundlagen seines Handelns auf der Basis verlässlicher Quellen ein eigenes Bild zu verschaffen (vgl. BVerfG, B.v. 12.5.1992 – 2 BvR 470/90 u.a. –, BVerfGE 86, 90 [112] juris, Rn. 57). Hierzu muss er den maßgeblichen Sachverhalt ermitteln und hinreichend sichere Feststellungen, insbesondere über Art, Ausmaß und Gewicht des beabsichtigten Eingriffs in die Rechte des Einzelnen einschließlich etwaiger Folgewirkungen treffen und der Betätigung seines Rechtssetzungsermessens zugrunde legen (vgl. BVerfGE, 86, 90 [112] – juris, Rn. 57). Darüber hinaus hat er – wie bereits erwähnt – auch gegenläufige Interessen mit zu berücksichtigen und zeitgleich mit dem Normerlass in öffentlich allgemein zugänglicher, sinnvollerweise mit dem Normtext verbundener Art und Weise deutlich zu machen, aufgrund welcher Tatsachen er die Voraussetzungen des Art. 1 Satz 1 ZWEWG *„ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“* für gegeben erachtet und weshalb *„dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden kann“*. Nur die tragfähige Begründung und empirische Darlegung des Vorliegens der Normerlassvoraussetzungen (vgl. insoweit auch BVerfGE 125, 175 [239] Rn. 177) sichert den durch das Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) und die Garantie effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG) gewährleisteten Freiheitsanspruch des Einzelnen.
- 34 Das Begründungserfordernis staatlicher (hoheitlicher) Entscheidungen zwingt den entscheidungsbefugten Rechtsträger darüber hinaus auch zu einer normativen Selbstvergewisserung sowohl über die Intensität der mit der Rechtssetzung verbundenen Eingriffe als auch der rationalen Grundlagen seiner Entschlüsse und gewährleistet damit zugleich Transparenz und Klarheit der allgemein verbindlichen Rechtssetzung, frei jeder vermeidbaren Irrationalität (so zutreffend Ossenbühl NJW 1986, 2805 [2810]).

- 35 Der Normgeber ist deshalb gehalten, seiner Begründungspflicht bereits während des Normerlassverfahrens zu genügen. Eine bloße (nachträgliche) Begründbarkeit entspricht nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen einer im Lichte des Rechtsstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 3 GG) und der Garantie effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG) gebotenen Prozeduralisierung. Letztere genügt dem verfassungsrechtlichen Effektivitätsgebot nur dann, wenn die erforderlichen Sachverhaltsermittlungen vorab erfolgen und in der Begründung des Rechtssetzungsakts dokumentiert werden, denn die verfassungsrechtlich gebotene Prozeduralisierung zielt auf eine interessengerechte Herstellung von Entscheidungen, nicht lediglich auf ihre nachträgliche Begründbarkeit (vgl. Schmidt-Aßmann in: Hoffmann-Riem/Schmidt-Aßmann/Voßkuhle [Hrsg.], Grundlagen des Verwaltungsrechts, Band II, 2. Aufl. 2012, § 27 Rn. 61) oder – zufällige – Vertretbarkeit.
- 36 4.2 Diesen Anforderungen genügt die streitgegenständliche Satzung derzeit nicht. Die Antragsgegnerin hat den maßgeblichen Sachverhalt, namentlich die die Tatbestandsmerkmale des Art. 1 Satz 1 ZwEWG ausfüllenden Tatsachen, weder (selbst) ausreichend ermittelt, noch hinreichend sichere Feststellungen, insbesondere über Art, Ausmaß und Gewicht der mit dem Eingriff in das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) der betroffenen Wohnungseigentümer verbundenen Belastungen, einschließlich etwaiger Folgewirkungen getroffen, geschweige denn in der Form einer tragfähigen, evidenzbasierten Begründung für ein nachfolgendes gerichtliches (Normen-)Kontrollverfahren dokumentiert.
- 37 Einzig in der öffentlich nicht allgemein zugänglichen Sitzungsvorlage des ursprünglichen Satzungsentwurfs vom 13. Mai 2019 wird ohne nähere Angaben entsprechender Tatsachen die Behauptung aufgestellt, die Situation auf dem Bamberger Wohnungsmarkt sei seit einigen Jahren sehr angespannt; die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übersteige regelmäßig das auf dem Markt zu findende Angebot. Ursachen hierfür seien u.a. im Wachstum der Bamberger Bevölkerung und der steigenden Zahl der Haushalte zu suchen. Ergänzend wird auf ein vom Freistaat Bayern im Zuge des Neuerlasses der Mieterschutzverordnung beauftragtes Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt vom Februar 2019 verwiesen, welches für Bamberg ebenfalls einen „angespannten Wohnungsmarkt“ feststelle.

- 38 Diese Ausführungen lassen, ungeachtet des Umstandes, dass es an einer allgemein zugänglichen Veröffentlichung dieser Angaben im Zusammenhang mit dem Satzungserlass fehlt, nicht erkennen, dass sich die Antragsgegnerin aufgrund verlässlicher Quellen ein eigenes Bild von den tatsächlichen Verhältnissen verschafft (vgl. BVerfGE 86, 90 [112] juris, Rn. 57) und die insoweit gewonnenen Erkenntnisse entsprechend den Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 GG mit gegenläufigen Interessen abgewogen und das Abwägungsergebnis zeitgleich mit dem Satzungserlass in nachvollziehbarer Weise öffentlich zugänglich dokumentiert hätte. Es fehlen nachvollziehbare Feststellungen vor allem zum aktuellen Wohnungsbestand, zur Anzahl der Haushalte, zum Leerstand, zur Zahl der als wohnungssuchend Gemeldeten, zum Zubau neuer Wohnungen, zur Nachfrage- und Versorgungssituation im Umland usw. Die Ausführungen besitzen deshalb keine hinreichende Aussagekraft.
- 39 Des Weiteren setzt Art. 1 Satz 1 ZwEWG eine „besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Wohnbevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ voraus und nicht lediglich einen „angespannten Wohnungsmarkt“, wie im Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt vom Februar 2019 in anderem Zusammenhang festgestellt. Die Bestimmung der Antragsgegnerin in der Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 (GVBl., S. 674) als Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 oder § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) besonders gefährdet ist, begründet lediglich ein Indiz dafür, dass diese nach Art. 1 Satz 1 ZwEWG auch zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung berechtigt ist (vgl. Bayer. Landtag vom 7. März 2017, LT-Drucks. 17/15781, S. 5), ersetzt jedoch nicht die Feststellung des Vorliegens der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 1 Satz 1 ZwEWG. Ebenso wenig steht der Antragsgegnerin bei der Feststellung einer Wohnraummangellage im Sinne von Art. 1 Satz 1 ZwEWG ein „nur sehr eingeschränkt überprüfbarer Einschätzungsspielraum“ zu, wie in der Sitzungsvorlage vom 13. Mai 2019 rechtsirrig ausgeführt wird. Das Vorliegen der in Art. 1 Satz 1 ZwEWG aufgeführten Tatbestandsvoraussetzungen unterliegt vielmehr vollständiger verwaltungsgerichtlicher Kontrolle.
- 40 Die Antragsgegnerin hat daher nicht nur die Erforderlichkeit eines erneuten Stadtratsbeschlusses, sondern zugleich auch Bedeutung und Tragweite des von Verfassungs wegen – insbesondere bei erstmaligem (wirksamen) Satzungserlass – zu beachtenden Begründungszwangs verkannt. Dies wird bei einem etwaigen erneuten Satzungserlass zu berücksichtigen sein. Dabei wird die Antragsgegnerin zugleich auch zu

erwägen haben, dass die sie offenbar leitende Intention, eine hotelähnliche Nutzung von Privatwohnungen als Ferienwohnungen zu unterbinden, selbst dann, wenn die Voraussetzungen des Art. 1 Satz 1 ZwEWG nachgewiesen werden sollten, aus Gründen des Eigentumsschutzes (Art. 14 Abs. 1 GG) nur in sehr eingeschränktem Umfang überhaupt zu verwirklichen ist; denn der materielle Regelungszweck des Zweckentfremdungsrechts ist von vornherein nicht berührt, wenn es an einer dauerhaften Umwandlung von eigengenutztem Wohn- und Mietwohnraum in eine gewerbliche Fremdenbeherbergung fehlt. Dem allgemeinen Wohnungsmarkt geht in diesem Fall nämlich kein Wohnraum verloren, der ansonsten zum Dauerwohnen zur Verfügung gestanden hätte (vgl. BayVGh, B.v. 26.07.2021 – 12 B 21.913 –, BayVBl. 2022, 193 – juris, Rn. 19).

- 41 So erweist sich beispielsweise die zeitweise Verlagerung des Wohnsitzes über das Winterhalbjahr in südliche Gefilde und die damit einhergehende tage- oder wochenweise Zwischenvermietung der eigenen, in den Sommermonaten selbstgenutzten Wohnung (auch) über einen Zeitraum von mehr als acht Wochen (vgl. Art. 1 Satz 2 Nr. 4 ZwEWG) hinweg als zweckentfremdungsrechtlich vollkommen unbedenklich, weil diese Wohnung dem allgemeinen Wohnungsmarkt niemals zur Verfügung steht; sie stünde allenfalls vorübergehend zeitweise unbewohnt leer und wird dem „Dauerwohnen“ damit nicht entzogen. Infolgedessen besteht kein Grund, sie der uneingeschränkten Verfügungsbefugnis ihres Eigentümers zu entziehen. Die private Lebensführung in den eigenen vier Wänden ist nicht Gegenstand zweckentfremdungsrechtlicher Anknüpfungen. Das Zweckentfremdungsrecht erlaubt insoweit gerade keine Wohnraumbewirtschaftung (vgl. BayVGh, B.v. 20.01.2021 – 12 N 20.1706 –, BayVBl. 2021, 378 – juris, Rn. 42 m.w.N.).
- 42 Nicht anders verhält es sich, wenn etwa eine für den Fall der eigenen Pflegebedürftigkeit als Wohnraum für Dritte oder für den Besuch der eigenen (erwachsenen) Kinder vorgehaltene, ansonsten als Zweitwohnung mitbenutzte (Einlieger-) Wohnung eines selbstgenutzten Ein- oder Mehrfamilienwohnhauses für mehr als acht Wochen im Jahr zwischenvermietet wird. Auch eine solche Wohnung stünde allenfalls vorübergehend zeitweilig unbewohnt leer; sie wird jedoch dem „Dauerwohnen“ nicht entzogen. In all diesen Fällen ist daher auf Antrag eine entsprechende Zweckentfremdungsgenehmigung zu erteilen (vgl. BayVGh, B.v. 26.07.2021 – 12 B 21.913 –, BayVBl. 2022, 193 – juris, Rn. 28) mit der Folge, dass die mit dem Erlass einer solchen Satzung verfolgten Ziele letztlich faktisch weithin leerlaufen. Lediglich die völlige Umwandlung von nicht

(zumindest auch) selbst genutztem Wohnraum in Ferienwohnraum für einen Zeitraum für mehr als acht Wochen im Jahr lässt sich, sofern die Tatbestandsvoraussetzungen für den Satzungserlass vorliegen, wirksam unterbinden (vgl. BayVGH, B.v. 26.07.2021 – 12 B 21.913 –, BayVBl. 2022, 193 – juris, Rn. 29).

- 43 Sollte die Antragsgegnerin es nicht mit einem generellen Wohnraummangel, sondern „lediglich“ mit einem Fehlen besonders günstiger – „bezahlbarer“ – Wohnungen zu tun haben, die der Markt – aus welchen Gründen auch immer – nicht (mehr) bereit ist, zur Verfügung zu stellen, so erhebt sich die von der Antragsgegnerin zu beantwortende weitere Frage, ob und gegebenenfalls inwieweit eine Zweckentfremdungssatzung im Lichte der von Verfassungs wegen gebotenen Verhältnismäßigkeitsprüfung überhaupt geeignet ist, dem spezifischen Wohnraummangel entgegenzuwirken. Eine bestimmte Art von Wohnungen, namentlich solche mit niedrigen Mieten in ausreichender Zahl kann wohl kaum dadurch bereitgestellt werden, dass die Verfügungsbefugnis über Wohnungen, die ihrer Art nach in mehr als ausreichender Anzahl vorhanden sind, aber von der zur versorgenden Klientel gar nicht nachgefragt werden können, Beschränkungen unterworfen wird. Jedenfalls hätte die Antragsgegnerin, sollte sie von ihrer Rechtssetzungsbefugnis erneut Gebrauch machen wollen, bereits im Zeitpunkt des Satzungserlasses in der Sache nachvollziehbar aufzuzeigen und zu begründen, weshalb durch den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung gleichwohl ein signifikanter Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation im unteren Angebotsbereich zu erwarten ist.
- 44 5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.
- 45 6. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 und 2 GKG und orientiert sich an den Empfehlungen in Nummer 9.8.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Unter Berücksichtigung der dort empfohlenen Werte hält der Senat einen Streitwert in Höhe von 40.000 € für angemessen.
- 46 7. Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).
- 47 8. Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2, 2. Halbs. VwGO hat die Antragsgegnerin die Nummer I. der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses in derselben Weise zu veröffentlichen wie die angefochtene Satzung.

Rechtsmittelbelehrung

Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.



Beglaubigt (§§ 56 Abs. 2 VwGO, 317 Abs. 1 S. 1 u. 2,
Abs. 2 ZPO)
Ansbach, 08.06.2022

Scheiderer
f. Scheiderer

als stv. Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Zweckentfremdung von Wohnraum

Arbeitshilfe zum bayerischen Gesetz
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum (ZwEWG)



Einführung	1
1. Voraussetzungen und Erlass einer Zweckentfremdungssatzung	2
1.1 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten	2
1.2 Subsidiarität der Maßnahmen nach dem ZwEWG	3
1.3 Verfahren des Satzungserlasses	3
1.4 Geltungsdauer der Satzung	3
1.5 Grenzen der Satzungsbefugnis	3
2. Begriff der Zweckentfremdung	4
2.1 Begriff des Wohnraums	4
2.2 Begriff des Wohnzwecks	5
2.3 Regelbeispiele einer Zweckentfremdung	6
2.4 Leerstehenlassen einer Wohnung	7
2.5 Zulässige Maßnahmen	7
3. Zuständigkeit für die Zweckentfremdungsgenehmigung	8
4. Negativattest	8
5. Entscheidung über den Genehmigungsantrag	9
5.1 Vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen)	9
5.2 Genehmigung als Ergebnis der besonderen Einzelfallabwägung	10
5.3 Frist zur Entscheidung und Genehmigungsfiktion	11
5.4 Nebenbestimmungen zur Genehmigung	12
5.5 Anhörung der Mieter	12
5.6 Nachträgliche Erteilung einer Genehmigung	13
6. Mitwirkungspflichten	14
6.1 Auskunftspflichtige Personen	14
6.2 Umfang der Auskunftspflicht	14
6.3 Auskunftspflicht der Betreiber von Online-Plattformen	15
6.4 Durchsetzung der Mitwirkungspflichten	16
7. Anordnungen, Sofortvollzug und Durchsetzung	17
7.1 Beispiele für Anordnungen	17
7.2 Adressat möglicher Anordnungen	18
7.3 Sofortvollzug	18
7.4 Durchsetzung der Anordnungen	19
8. Kosten	20
9. Zweckentfremdungsgenehmigungen und Verfahren nach anderen Vorschriften	20
10. Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten	21
10.1 Verstoß gegen Zweckentfremdungsverbot	21
10.2 Verstoß gegen Mitwirkungspflichten	22
10.3 Verwendungsverbot	22
10.4 Höhe der Geldbuße	23

Einführung

Im Zuge der Föderalismusreform wurde die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum auf die Länder übertragen. Bayern hat dementsprechend das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007^[1] erlassen, das am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist und die bundesrechtliche Regelung des Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) abgelöst hat. Das Zweckentfremdungsgesetz soll örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenwirken^[2]. Es dient dem öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum und soll das Gesamtwohnraumangebot erhalten^[3].

Mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 19. Juni 2017^[4], das am 29. Juni 2017 in Kraft getreten ist, wurde den neuen Entwicklungen im Bereich der Fremdenbeherbergung, insbesondere durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen über Online-Portale und an Personen während der Dauer ihrer medizinischen Behandlung (sogenannte Medizintouristen), Rechnung getragen. Insbesondere wurden

- die Obergrenze für zulässige Fremdenbeherbergungen von bisher sechs Wochen auf acht Wochen angehoben und nun gesetzlich geregelt (Art. 1 Satz 2 Nr. 3),
- die Ermittlungsmöglichkeiten der Gemeinden ausgeweitet, z. B. eine Auskunftspflicht auch für Mittelsmänner, wie Hausverwalter oder Immobilienmakler sowie für Betreiber von Internetportalen, eingeführt (Art. 3 Abs. 1),
- der gesetzliche Sofortvollzug festgelegt (Art. 3 Abs. 3),
- der Bußgeldrahmen bei Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot auf 500.000 Euro angehoben (Art. 4 Satz 1),
- ein neuer Bußgeldtatbestand bei Verstößen gegen Auskunfts- und Vorlagepflichten eingeführt (Art. 4 Satz 2) und
- die Befristung des Gesetzes aufgehoben (Art. 6).

Die Arbeitshilfe gibt Hinweise zum Vollzug des Gesetzes. Ohne weitere Bezeichnung genannte Artikel sind solche des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG).

[1] GVBl, ggf. Jahresszahl, S. 864, BayRS 2330-11-I

[2] LT-Drs. 15/8369, S. 6.

[3] So schon im früheren Bundesrecht – BT-Drs. 1/3822, S. 10 – und noch heute, vgl. Bayern: LT-Drs. 15/8369, S. 1.

[4] GVBl, ggf. Jahresszahl, S. 182

1. Voraussetzungen und Erlass einer Zweckentfremdungssatzung

1.1 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten

Die Befugnis der Gemeinden, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, setzt gemäß Art. 1 Satz 1 zunächst voraus, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Gemeinden beurteilen selbst anhand der tatsächlichen vergangenen Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes^[5], ob ein Wohnraummangel im gesamten Gemeindegebiet oder in Teilen davon gegeben ist.^[6]

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht mit nahezu wortgleichen Formulierungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten verschiedene Instrumente zum Schutz der Mieter vor, nämlich die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d Abs. 1. BGB), die Senkung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577a Abs. 2 BGB). Die Staatsregierung hat zuletzt mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16. Juli 2019^[7] die Gebiete festgelegt, in denen die genannten Instrumente zum Schutz der Mieter gelten^[8]. Für die Gemeinden in mindestens einer dieser Gebietskulissen spricht ein starkes Indiz dafür, dass sie nach Art. 1 Satz 1 auch zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen berechtigt sind.

Im Übrigen können die Gemeinden für ihre Begründung, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, auch vorhandene gemeindliche Informationen heranziehen, etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl der Vermittlungen für den Bezug staatlich oder kommunal geförderter Mietwohnungen oder zur örtlichen Mietpreisentwicklung, sowie Daten der amtlichen Statistik, z. B. zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand.

Die Satzungen können nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile erlassen werden.

[5] Zum insoweit bestehenden Beurteilungsspielraum das BVerfG noch zum früheren (Bundes-)Recht des Art. 6 § 1 Abs. 1 S. 1 MRVerbG: NJW 1975, 727 (728).

[6] LT-Drs. 15/8369, S. 6

[7] Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Juli 2019 (GVBl. S. 458, 552, BayRS 400-6-J), die durch Verordnung vom 16. Juni 2020 (GVBl. S. 312) geändert worden ist.

[8] siehe auch die Bekanntmachung der Begründung zur Verordnung, JMBl. Nr. 10/2015 S. 117, und Bekanntmachung der ergänzenden Begründung, JMBl. 6/2017 S. 90

1.2 Subsidiarität der Maßnahmen nach dem ZwEWG

Die in Art. 1 Satz 1 eingeräumte Satzungsbefugnis ist aufgrund des Übermaßverbots subsidiär. Eine Gemeinde darf dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (Art. 1 S. 1 HS. 2). Die Gemeinden müssen zunächst versuchen, den Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren. Dies können Maßnahmen sein, mit denen der Wohnungsbestand erhöht wird, wie z. B. die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich der Gemeinde durch Nachverdichtung, die Ausweisung von Wohngebieten im Bebauungsplanverfahren, die Wohnraumförderung oder Einheimischenmodelle.

1.3 Verfahren des Satzungserlasses

Das Verfahren zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen richtet sich grundsätzlich nach den Art. 24 ff. der Gemeindeordnung.

1.4 Geltungsdauer der Satzung

Die Geltungsdauer der Satzung darf höchstens fünf Jahre betragen (Art. 1 Satz 1). Die Satzung kann erneut erlassen werden, wenn die Voraussetzungen dafür weiterhin vorliegen, insbesondere der Wohnungsmarkt immer noch angespannt ist. Solange die Satzung, mit der die Gemeinde ihren Wohnungsbestand vor anderen Nutzungen schützen will, in Kraft ist, ist das Verbot der Zweckentfremdung der Regelfall und die Erteilung der erforderlichen Genehmigung die Ausnahme (repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt).

1.5 Grenzen der Satzungsbefugnis

Die Regelungen in der Satzung müssen von der Ermächtigungsgrundlage des ZwEWG gedeckt sein. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschieden^[9], dass Regelungen in einer Zweckentfremdungssatzung, wonach vermieteter Wohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden darf, die Miethöhe für Ersatzmietraum sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren muss und der Ersatzwohnraum im gleichen Stadtbezirk liegen muss, unwirksam sind.

[9] VGH München Beschl. v. 20.1.2021 – 12 N 20.1706, BeckRS 2021, 963

2. Begriff der Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird (Art. 1 Satz 1).

2.1 Begriff des Wohnraums

Unter den Wohnraumbegriff im Sinne des Zweckentfremdungsrechts fallen alle Räume, die bei Inkrafttreten des Verbots der Zweckentfremdung nach Anlage und baulicher Ausstattung tatsächlich und baurechtlich (im Sinne materieller Baurechtmäßigkeit) geeignet waren, auf Dauer bewohnt zu werden^[10], und die subjektiv dazu bestimmt werden.^[11]

Es muss demnach eine objektive Eignung der Räume zum dauerhaften Bewohnen vorliegen, was eine gewisse Mindestausstattung erfordert (Kochraum mit Entlüftungsmöglichkeit, Wasserzapfstelle, Spülbecken und Anschlussmöglichkeit für Gas- oder Elektroherd sowie eine Toilette und ein Bad).^[12]

Neben der objektiven Bewohnbarkeit bedarf es der subjektiven Bestimmung, dass ein Raum Wohnzwecken dienen soll^[13]. Die Zweckbestimmung wird i.d.R. in der Baugenehmigung liegen; sie kann aber auch schlüssig, durch die Ausstattung mit wohntypischem Mobiliar erfolgen^[14]. Die Zweckbestimmung entfällt auch nicht allein deshalb, weil ein späterer Verfügungsberechtigter dem Raum einen anderen Zweck beimisst und ein neues Nutzungskonzept verfolgen möchte.

Das Zweckentfremdungsrecht gilt auch für Dienstwohnungen, wenn sie auch durch andere Wohnungssuchende genutzt werden können, wie z. B. Hausmeisterwohnungen in Mietwohngebäuden. Es findet allerdings keine Anwendung, wenn die Räume dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung stehen, weil das Wohnen räumlich mit einer bestimmten Tätigkeit zusammenhängt, wie z. B. die Wohnung für Aufsichtspersonal auf dem Betriebsgelände einer Firma oder die Hausmeisterwohnung im Schulgebäude.

[10] st. Rspr.; vgl. nur BVerwG, Urteil vom 18.5.1977 – 8 C 44/76, BVerwG, Urteil vom 29.11.1985 - 8 C 105/83).

[11] VG München, Urteil vom 29.03.2017 – M 9 K 15.3795, BeckRS 2017, 115107.

[12] VGH München, Beschl. v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2257, BeckRS 2015, 55606 (Rn. 12) u.a. mit Verweis auf: BVerwG, Urt. v. 15.11.1985 – 8 C 103/83 - juris, Rn.10 und BVerwG, Urt. v. 14.12.1990 - 8 C 38/89 - juris, Rn. 10.

[13] Zweckbestimmung im Antrag des Bauherrn auf Baugenehmigung: VG München, Urt. v. 29.3.2017 – M 9 K 15.3795, BeckRS 2017, 115107; Schlüssige Zweckbestimmung: BayVGH, Urt. v. 1.12.1997 – 24 B 95.3612 – juris.

[14] VG München, Urt. v. 29.3.2017 – M 9 K 15.3795 = BeckRS 2017, 115107, red. Ls. 1.

2.2 Begriff des Wohnzwecks

Wohnraum wird dann zu Wohnzwecken im Sinne des Zweckentfremdungsrechts genutzt, wenn die Wohnnutzung auf ein Mindestmaß an Dauer angelegt ist sowie eine auf gewisse Dauer angelegte eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens und der mit der Haushaltsführung verbundenen Tätigkeit gegeben sind.^[15] Hinzukommen muss, dass die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglicht wird sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts nach objektiven Maßstäben und dem zugrundeliegenden Nutzungskonzept.^[16] Studentenwohnheime und Arbeiterwohnheime werden durch das Zweckentfremdungsverbot geschützt, wenn sie nach ihrer Zweckbestimmung und Ausstattung Wohnbedürfnisse erfüllen können, z. B. die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen und die Unterkunft nicht nur als Schlafstätte dient.^[17] Ebenso handelt es sich um Wohnnutzung, wenn Personen zum Zwecke der Ausbildung oder Erwerbstätigkeit ihren Lebensmittelpunkt für drei Monate in die Gemeinde verlagert haben und die Abrechnung der Wohnungsmiete monatlich erfolgt.^[18]

Zur Beurteilung, ob Wohnraum durch Überlassung an Dritte überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird, muss auf das dieser Überlassung zu Grunde liegende Nutzungskonzept abgestellt werden. Das Nutzungskonzept manifestiert sich im Mietvertrag und der tatsächlichen Nutzung. Insbesondere kommt es wegen der für das Wohnen wesentlichen zeitlichen Dimension nicht auf eine gewissermaßen als Momentaufnahme festgestellte, jeweils lediglich punktuell-derzeitige Nutzung, sondern auf die erkennbar zu Grunde liegende Zweckrichtung an.

Das Nutzungskonzept von Beherbergungsbetrieben ist auf einen von Tag zu Tag bzw. Woche zu Woche reichenden kurzen Aufenthalt zum Zweck der Übernachtung ausgerichtet. Die jeweilige Unterkunft wird flexibel und vorübergehend genutzt, wobei die Nutzer dorthin nicht ihren Lebensmittelpunkt verlagern^[19]. Auf das Nutzungskonzept eines Verfügungsberechtigten kann auch anhand von Indizien geschlossen werden. In Betracht kommen insoweit etwa eine besonders hohe Miete – v.a., wenn sie tageweise abgerechnet wird –, eine hotelähnliche Raumausstattung oder fremdenbeherbergungstypische Dienstleistungen wie Bewirtung und Raumpflege.

Im Übrigen handelt es sich nicht um eine Überlassung zu Wohnzwecken, wenn wegen der Art und Dichte der Belegung der Zimmer einer Wohnung eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht möglich ist (nicht selten bei sog. Arbeiterunterkünften). Eigenständige Haushaltsführung und selbstbestimmte Häuslichkeit mit Privatsphäre verlangen einen gewissen Rückzugsraum. Daran fehlt es in der Regel bei einer vorgesehenen Zimmerbelegung von fünf Personen auf einer Grundfläche von ca. 25 m² bzw. zwei Personen auf ca. 8 m², wenn nicht weitere Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen^[20].

[15] Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 14.08.1992 – 8 C 39/91, VGH München Beschl. v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2269, BeckRS 2015, 55607.

[16] VGH München Beschl. v. 4.9.2013 – 14 ZB 13.6, BeckRS 2013, 55726.

[17] VG München, Beschl. v. 11.09.2015 – M 9 S 15.348.

[18] Mit der erforderlichen Dauerhaftigkeit des Wohnens verbindet sich nicht der Gegensatz von längerer oder kürzerer oder von unbestimmter Dauer der Nutzung. Vielmehr kann das Kriterium der Dauerhaftigkeit flexibel gehandhabt werden. Auch das Wohnen auf kurze und absehbare Zeit ist Wohnen. Der Sinn des Merkmals ist darin zu erblicken, ein Wohngebäude als die Heimstatt im Alltag zu unterscheiden von anderen Nutzungsarten, die sich durch ein übergangsweises (nicht alltägliches) Wohnen oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen, vgl. VGH München Beschl. v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2269, BeckRS 2015, 55607.

[19] VGH München Beschl. v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2269, BeckRS 2015, 55607 m.w.N.

[20] VG München, Ur. v. 29.7.2015 – M 9 K 15.1154, BeckRS 2015, 53152.

2.3 Regelbeispiele einer Zweckentfremdung

Art. 1 Satz 2 enthält eine Aufzählung von Regelbeispielen einer typischen genehmigungspflichtigen Zweckentfremdung. Mit der Formulierung „insbesondere“ wird der Anwendungsbereich des Art. 1 auch für untypische Fälle geöffnet, wie etwa das Zerstören oder Zulassen des Verfalls von Wohnraum sowie das Entfernen von Einrichtungen, die zum Wohnen unerlässlich sind. Eine Zweckentfremdung kann auch bei der Überbelegung einer Wohnung vorliegen, wenn wegen Art und Dichte der Zimmerbelegung eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht möglich ist.^[21]

2.3.1 Gewerbliche oder berufliche Nutzung (Art. 1 Satz 2 Nr. 1)

Das Regelbeispiel der gewerblichen oder beruflichen Nutzung von Wohnraum in Art. 1 Satz 2 Nr. 1 wurde mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 klarer formuliert. Zu der bisherigen Formulierung „überwiegend“ wurde gesetzlich festgelegt, dass eine Zweckentfremdung dann vorliegt, wenn mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen werden und damit nicht mehr dem Wohnen dienen. Diese Voraussetzung ist z. B. erfüllt, wenn in einer 140 qm großen Wohnung Räume mit insgesamt 80 qm Fläche als Maklerbüro genutzt werden.

2.3.2 Bauliche Veränderung (Art. 1 Satz 2 Nr. 2)

Zu den baulichen Veränderungen, die eine Zweckentfremdung darstellen können, gehören z. B. das Entfernen des Daches eines Wohnhauses, der Abriss von Außenwänden oder der Ausbau der Badeinrichtung.

2.3.3 Fremdenbeherbergung (Art. 1 Satz 2 Nr. 3)

Mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 wurde auch das mit Gesetz vom 22. März 2013^[22] eingeführte Regelbeispiel der „nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlassten Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung“ konkretisiert. Eine Zweckentfremdung liegt nunmehr dann vor, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Darauf, ob die Fremdenbeherbergung „gewerblich oder gewerblich veranlasst“ ist, kommt es nicht mehr an.

Wie bisher bezeichnet das Tatbestandsmerkmal „Fremdenbeherbergung“ die Überlassung von Wohnraum an Personen, die sich am Beherbergungsort nur vorübergehend aufhalten und die ihren Lebensmittelpunkt sowie ihre (eigentliche) Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Der Aufenthalt zeichnet sich durch ein übergangswises, nicht alltägliches Wohnen bzw. ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen aus; es fehlt an einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit. Maßgeblich ist das jeweils zugrunde liegende Nutzungskonzept des Vermieters.^[23]

[21] Vgl. VG München, Urt. v. 29.7.2015 – M 9 K 15.1154, BeckRS 2015, 53152.

[22] GVBl. S. 77

[23] VGH München Beschl. v. 7.12.2015 – 12 ZB 15.2287, BeckRS 2016, 40297.

Typische Fallgruppen einer Fremdenbeherbergung sind hierbei:

- wiederholte kurzzeitige Vermietungen der gesamten Privatunterkunft oder eines überwiegenden Teils davon an Touristen und Geschäftsreisende, z.B. über Online-Vermittlungsportale,
- das wiederholte zur Verfügung stellen einer Wohnung für die Dauer eines zum Zwecke der medizinischen Behandlung erfolgenden Aufenthalts (Medizintourist)^[24].

Zur verbotenen Zweckentfremdung i.S.d. Art. 1 wird die Nutzung zur Fremdenbeherbergung, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr Zwecken der Fremdenbeherbergung dient. Dabei bezieht sich der Zeitraum auf das Kalenderjahr. Folglich sind die einzelnen Überlassungszeiträume zu addieren.

2.4 Leerstehenlassen einer Wohnung (Art. 1 Satz 2 Nr. 4)

Beim Leerstand wird dann von einer Zweckentfremdung gesprochen, wenn der Wohnraum bewusst dem Mietwohnungsmarkt entzogen wird: Der Verfügungsberechtigte lässt den Wohnraum absichtlich leer stehen, um ihn auf Dauer einer vorhandenen Nachfrage im Rahmen angemessener Bedingungen zu entziehen und so seine Eigenschaft als Wohnraum aufzuheben.^[25] Räume stehen auch leer i.S.d. Art. 1 S. 2 Nr. 4, wenn sie sich zwar aufgrund bestehender Mängel objektiv nicht für die Wohnnutzung eignen, der Verfügungsberechtigte die Mängel aber vorwerfbar herbeigeführt hat und sie mit zumutbarem Aufwand wieder beseitigen könnte^[26].

2.5 Zulässige Maßnahmen

Eine Zweckentfremdung liegt z. B. nicht vor, wenn

- die Hauptwohnung, in der der Vermieter selbst lebt, zu anderen Zwecken mitbenutzt wird, die Wohnnutzung jedoch überwiegt (mehr als 50 % der Gesamtfläche, vgl. auch Art. 1 Satz 2 Nr. 1)
- es sich um typisches Homesharing handelt, also in der selbstgenutzten Hauptwohnung ein kleinerer Bereich (weniger als 50 % der Gesamtfläche) gelegentlich an Touristen oder Geschäftsreisende vermietet wird
- Wohnraum bis zu insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr vermietet wird oder ein Wohnungstausch während der Ferien stattfindet
- Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht
- Wohnraum mit anderem Wohnraum zusammengelegt oder geteilt wird
- Wohnraum nicht ununterbrochen bewohnt wird, weil er bestimmungsgemäß dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient. Zur Abgrenzung des

[24] VGH München Beschl. v. 7.12.2015 – 12 ZB 15.2287, BeckRS 2016, 40297.

[25] BVerfG, Urteil v. 04.02.1975 – BVerfG 2 BvL 5/74.

[26] Zum Ganzen: BVerwG, Urt. v. 7.11.1986 – 8 C 20/86 = NJW 1987, 970; VGH München, Urt. v. 24.1.1995 – 24 B 94.3202 = BeckRS 1995, 16813; VG München, Urt. v. 29.3.2017 – M 9 K 15.3795 = BeckRS 2017, 115107 (Rn. 13-18).

Bewohnens einer Zweitwohnung vom Leerstehenlassen (Art. 1 Satz 2 Nr. 4) ist darauf abzustellen, ob der Wohnraum tatsächlich dem aktuellen und potentiellen Eigenbedarf dient oder ob die Eigennutzung nur gänzlich unwesentlich oder vorgetäuscht erscheint.^[27]

3. Zuständigkeit für die Zweckentfremdungsgenehmigung

Die Formulierung „mit ihrer Genehmigung“ in Art. 1 Satz 1 macht deutlich, dass die Gemeinden ihre Satzungen selbst vollziehen.

4. Negativattest

Ist für eine Maßnahme eine Genehmigung nicht erforderlich, z. B. weil es sich bei dem betreffenden Raum nicht um Wohnraum im Sinne des Gesetzes handelt (vgl. Nr. 2.1), so bescheinigt die Gemeinde dies dem Verfügungsberechtigten auf Antrag.

[27] VG München Urt. v. 24.9.2014 – M 9 K 13.5269, BeckRS 2014, 120018.

5. Entscheidung über den Genehmigungsantrag

Aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes hat die Gemeinde zu prüfen, ob vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder diesem Interesse in anderer Weise als durch das Verbot der Zweckentfremdung entsprochen werden kann (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2). Das Erhaltungsinteresse wird dabei auch von den Merkmalen des konkreten Wohnraums (Lage, Ausstattung, Erhaltungszustand etc.) bestimmt. Die behördliche Entscheidung nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ergeht im pflichtgemäßen Ermessen; sie ist als solche gerichtlich überprüfbar. Das Ermessen kann im Einzelfall auf Null reduziert sein.

5.1 Vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen (Art. 2 Abs. 2 Nr. 1)

5.1.1 Vorrangige öffentliche Interessen

Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können. Dies kann z. B. bei Kindertagesstätten der Fall sein, aber auch bei Einrichtungen, die der Aufrechterhaltung sozial stabiler Nachbarschaften dienen (z. B. Stadteiltreffs, Mietercafés).

5.1.2 Schutzwürdige private Interessen

Schutzwürdige private Interessen überwiegen vor allem dann, wenn

- der Mieter oder Verfügungsberechtigte ohne Nutzung der betreffenden Räume zu ganz bestimmten Zwecken in seiner bestehenden wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht wäre.^[28] Die Existenzgefährdung muss nachgewiesen werden, sie darf nicht durch Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt worden sein. Eine Berufung auf die Existenzgefährdung ist nicht zulässig, wenn diese Existenz allein auf der mit der Zweckentfremdung verbundenen Nutzung beruht (z. B. Anmietung bzw. Kauf einer Wohnung nur zum Zweck der Vermietung an Touristen),
- in Abstimmung mit der Gemeinde Gewerbe- oder Büroflächen nur vorübergehend in Wohnraum umgewidmet worden sind und nun wiederum zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken genutzt werden sollen. Hintergrund ist, dass bei angespannten Wohnungsmärkten eine – auch nur vorübergehende – Nutzung von Gewerbe- oder Büroräumen als Wohnraum erleichtert werden soll.

[28] Vgl. dazu VGH München Beschl. v. 24.3.2021 – 12 ZB 19.369, BeckRS 2021, 6085: Bei der Nutzung einer Eigentumswohnung, die die über acht Wochen hinausgehende Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung in (beispielsweise beruflich bedingten) Abwesenheitszeiten im Sinne einer „zweitwohnungähnlichen Nutzung“ beinhaltet, ist jedenfalls von einer nachträglich genehmigungsfähigen Zweckentfremdung auszugehen, da die schutzwürdigen privaten Belange - unabhängig vom Vorliegen einer wirtschaftlichen Existenzgefährdung - das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums deutlich überwiegen.

5.2 Genehmigung als Ergebnis der besonderen Einzelfallabwägung (Art. 2 Abs. 1 Nr. 2)

Ist kein vorrangiges öffentliches Interesse oder schutzwürdiges privates Interesse an einer Zweckentfremdung gegeben, so ist grundsätzlich die Genehmigung zu versagen. Insbesondere rechtfertigt das Motiv, eine höhere Rendite zu erzielen, keine Genehmigung.

Im Einzelfall kann sich jedoch die Genehmigungsfähigkeit ergeben, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums ausnahmsweise zurücksteht oder nach den besonderen Umständen durch den Antragsteller kompensiert werden kann. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 nennt dafür die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung.

5.2.1 Ausgleich durch Ersatzwohnraum

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. Voraussetzung dafür ist grundsätzlich, dass

- der Ersatzwohnraum vom Adressaten der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird, und zwar im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung,
- sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des geplanten Ersatzwohnraums aus prüfbaren Unterlagen ergibt und der Antragsteller glaubhaft macht, dass er das Vorhaben finanzieren kann sowie umsetzen wird, und
- der neu zu schaffende Wohnraum dem wegfallenden in Größe und Standard entspricht.

Kann im Einzelfall nicht ausreichend Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden, so kommt unter Umständen eine zusätzliche Ausgleichszahlung in Betracht.

Hinsichtlich der Anforderungen an die Qualität des Ersatzwohnraums gilt Folgendes: Das Zweckentfremdungsverbot hindert den Eigentümer nicht daran, für die Wohnnutzung ihm gehörenden Ersatzwohnraum eine die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigende Miete zu fordern. Falls der Eigentümer dem Markt statt der durch den Abriss beseitigten Mietwohnungen nunmehr Eigentumswohnungen anbietet, stellt dies deren Gleichwertigkeit im Sinne des Zweckentfremdungsrechts nicht infrage. Ebenso wenig gestattet das Zweckentfremdungsgesetz eine satzungsförmige Lokalisierung des Ersatzwohnraums in demselben Stadtbezirk.^[29]

[29] Vgl. dazu Entscheidung des VGH München v. 20.01.2021 (12 N 20.1706, Beck RS 2021, 963), in der die entsprechenden Verschärfungen der Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München für unwirksam erklärt wurden.

Das Zweckentfremdungsverbot erschöpft sich im Bestandsschutz von Wohnraum, es schützt den Wohnungsbestand nicht um seiner selbst willen und gestattet weder eine Wohnraumbewirtschaftung noch eine Mietpreisregelung. Für örtliche Einschränkungen der Verfügungsbefugnis und Vertragsfreiheit bietet es keine gesetzliche Grundlage.

5.2.2 Ausgleich durch Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

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 Wohnraumverlust geschaffen werden. Die Geldleistung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (insbesondere bei zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht. Eine Überkompensation darf jedoch nicht verlangt werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

Bei einem unwiederbringlichen Verlust von Wohnraum soll eine einmalige Ausgleichszahlung festgesetzt werden; bei nur vorübergehendem Verlust eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung. Der Antragsteller muss glaubhaft machen, dass er zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande ist. Zur Sicherung der rechtzeitigen Zahlung kann über eine Auflage hinaus eine Vertragsstrafe vorgesehen und/oder eine Bankbürgschaft verlangt werden.

5.3 Frist zur Entscheidung und Genehmigungsfiktion

Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung muss nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 innerhalb einer Frist von drei Monaten ab dem vollständigen Vorliegen aller hierzu erforderlichen Unterlagen entschieden werden. Abweichend hiervon können die Gemeinden nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 auch eine vorab öffentlich bekannt zu machende Fristenregelung festsetzen; dies kann auch in der Satzung selbst erfolgen. Die Länge der Frist muss in einem angemessenen Verhältnis zum erforderlichen Verwaltungsaufwand stehen. Nach Art. 42a Abs. 2 Satz 3 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) kann sie einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig vor Ablauf mitzuteilen.

Wird über den Antrag nicht innerhalb der Frist entschieden, so gilt die Genehmigung nach Art. 2 Abs. 2 Satz 2 als erteilt. In diesem Fall ist demjenigen, dem die Genehmigung der Zweckentfremdung hätte bekannt gegeben werden müssen, auf Verlangen der Eintritt der Fiktion schriftlich zu bescheinigen, Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG.

Das Genehmigungsverfahren kann nach Art. 2 Abs. 2 Satz 3 auch über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden; insoweit sind die Art. 71a bis 71e BayVwVfG anzuwenden.

Art. 2 Abs. 1 Satz 2 stellt klar, dass es sich bei einer Zweckentfremdungsgenehmigung um einen grundstücksbezogenen Verwaltungsakt handelt.

5.4 Nebenbestimmungen zur Genehmigung

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung kann gemäß Art. 36 Abs. 1 und 2 BayVwVfG befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Solche Nebenbestimmungen kommen in Betracht, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall gefundenen Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

- Kann ein Endzeitpunkt für die zweckfremde Nutzung vorher bestimmt werden, so ist eine **Befristung** aufzunehmen.
- Wird Wohnraum anderen Zwecken zugeführt, ohne dass dabei die Eignung als Wohnraum auf Dauer verloren geht, so ist die **auflösende Bedingung** vorzusehen, dass die Genehmigung erlischt, wenn die genehmigte zweckfremde Nutzung beendet wird.
- Darf nach dem Inhalt der Zweckentfremdungsgenehmigung Wohnraum vernichtet oder sonst dem Wohnungsmarkt unwiederbringlich entzogen werden, so ist durch eine **aufschiebende Bedingung** sicherzustellen, dass von der Genehmigung nicht vor dem Zeitpunkt ihrer Bestandskraft Gebrauch gemacht werden kann.
- Liegt ein Angebot des Antragstellers zur Errichtung von Ersatzwohnraum vor (vgl. Nr. 5.2.1), so ist die **Bedingung** vorzusehen, dass die Genehmigung erst wirksam wird, wenn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung begonnen werden darf.
- Durch **Auflagen** ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum in einer bestimmten Frist errichtet wird und die Einzelheiten des Angebots durchgesetzt werden können.
- Ausgleichsbeträge (vgl. Nr. 5.2.2) werden als Auflage festgesetzt. Höhe und Zahlungsweise sind in vollziehbarer (vollstreckbarer) Weise genau zu bestimmen. Ausgleichsbeträge sind keine öffentlichen Abgaben und Kosten i.S.v. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Ist auf Grund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

5.5 Anhörung der Mieter

Vor der Erteilung einer Genehmigung sind die Mieter der betroffenen Wohnung anzuhören. Sie sind über die Erteilung einer Genehmigung zu unterrichten.

5.6 Nachträgliche Erteilung einer Genehmigung

Wird eine ungenehmigte Zweckentfremdung festgestellt, so ist zu prüfen, ob eine Genehmigung nachträglich erteilt werden kann. Das gilt auch bei endgültiger, nicht rückgängig zu machender Zweckentfremdung (z. B. bei Abbruch).

Auch für eine nachträgliche Genehmigung sind Anträge erforderlich. Es können nicht von Amts wegen Auflagen verfügt werden, mit denen der Betroffene nicht einverstanden ist (z. B. keine behördlich, einseitig verfügte Ausgleichszahlung oder die Anordnung bestimmten Ersatzwohnraum zu schaffen). Eine solche Vorgehensweise würde einer Sanktion gleichkommen, die nur aufgrund einer ausdrücklichen Befugnis- oder Sanktionsnorm möglich wäre. Es ist nicht zulässig, Ausgleichsmaßnahmen, mit denen der Betroffene das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums aufwiegen könnte, einseitig zu erzwingen.

Eine gemäß Art. 4 Satz 1 begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt. Die Geldbuße dient der Repression, Prävention und Gewinnabschöpfung^[30]. Zur Ordnungswidrigkeit führt eine rechtswidrige und vorwerfbare Handlung (§ 1 Abs. 1 OWiG). Nachfolgendes Verhalten beseitigt grundsätzlich aber nicht die Vorwerfbarkeit. Ein kooperatives Verhalten im Genehmigungsverfahren kann sich jedoch auf die Höhe der Geldbuße auswirken.

[30] KK-OWiG/Mitsch, 5. Aufl. 2018, OWiG § 17 Rn. 4.

6. Mitwirkungspflichten (Art. 3 Abs. 1)

6.1 Auskunftspflichtige Personen (Art. 3 Abs. 1 Satz 1)

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Zweckentfremdungsgesetzes zu überwachen. Als Vermittler (z. B. Immobilienmakler) gelten dabei auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen tätig werden.

Die Gemeinde hat bei der Entscheidung, wen sie aus dem Kreis der Verpflichteten zur Auskunftserteilung heranzieht, den Grundsatz der Direkterhebung zu berücksichtigen (vgl. Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Datenschutzgesetzes - BayDSG). Vorrangig sind danach Mitwirkungshandlungen insbesondere vom Eigentümer des Wohnraums, Vermieter und Mieter einzufordern. Auskünfte und Unterlagen von Verwaltern und Vermittlern sollen nur verlangt werden, wenn die Maßnahmen bei den dinglich Verfügungsberechtigten oder Besitzern einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würden oder keinen Erfolg versprechen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass überwiegende schutzwürdige Interessen der dinglich Verfügungsberechtigten oder der Besitzer beeinträchtigt werden.

6.2 Umfang der Auskunftspflicht (Art. 3 Abs. 1 Satz 3)

Da die Frage, wie eine Wohnung genutzt wird, vor allem die Sphäre des Vermieters und Mieters betrifft und die Gemeinde bei der Sachverhaltsaufklärung deshalb auf deren Mitwirkung angewiesen ist, geht nach Art. 3 Abs. 1 Satz 3 die Auskunftspflicht so weit, dass auch strafrechtlich oder ordnungswidrigkeitsrechtlich relevante Tatsachen offenbart werden müssen. Ohne die Auskünfte könnte die Gemeinde den Sachverhalt oftmals nicht aufklären, die Durchführung des Verfahrens wäre vielfach unmöglich. Im Gegenzug ist in Satz 4 ein Verwertungsverbot für den Fall geregelt, dass die Befolgung der Auskunftspflicht Erkenntnisse erbringt, die einen Straf- oder Ordnungswidrigkeitentatbestand erfüllen (siehe Nr. 10.3).^[31]

[31] Die Regelungen in Art. 3 Abs. 1 Satz 3 und 4 sind § 97 Abs. 1 Satz 2 und 3 der Insolvenzordnung nachgebildet, so dass insoweit Rechtsprechung und Kommentierungen hierzu zur Auslegung herangezogen werden können.

6.3 Auskunftspflicht der Betreiber von Online-Plattformen (Art. 3 Abs. 1 Satz 5)

Mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 wurde in Art. 3 Abs. 1 Satz 5 eine Ermächtigung für die Gemeinden eingefügt, auch Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsaufklärung heranzuziehen. Voraussetzung für eine Auskunftsanordnung ist, dass sich aus dem auf der Online-Plattform inserierten Wohnungsangebot hinreichend gewichtige Anhaltspunkte für eine zweckfremde Nutzung von Wohnraum ergeben^[32], weil z. B. die gesamte Wohnung für eine hotelähnliche Nutzung angeboten wird, schon zahlreiche Gästebewertungen abgegeben wurden und der Buchungskalender gut gefüllt ist.^[33]

Aus dem allgemeinen Verhältnismäßigkeitsprinzip ergibt sich, dass Auskünfte und Unterlagen nur in dem Umfang eingeholt werden dürfen, der für die Durchführung des Zweckentfremdungsrechts erforderlich ist. In datenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb darauf zu achten, dass so wenig personenbezogene Daten wie möglich erhoben werden.

Für die Frage, ob eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen über Online-Portale vorliegt, sind insbesondere folgende Daten notwendig: Lage der Wohnung, Name und Anschrift des Anbieters, Anzahl der Buchungen und der jeweils gebuchten Tage, Mietpreise sowie gegebenenfalls weitere Wohnungsangebote des Anbieters bei dieser Plattform. Hierzu sind die Betreiber der Internetportale, die Entgelte für die einzelnen Buchungen erhalten (so genannte Hostings), auskunftsfähig und auch auskunftspflichtig. Plattformbetreiber halten in ihrer Eigenschaft als Hostprovider im Sinne von § 10 TMG fremde Telemedien zur Nutzung bereit; sie haben die technische und rechtliche Funktionsherrschaft über das Telemediangebot sowie den Zugriff auf die Nutzerdaten, zu denen die Auskunft verlangt wird.^[34] Damit sind sie Diensteanbieter i. S. v. § 2 Satz 1 Nr. 1 TMG. Zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten gemäß Art. 4 und damit aus Gründen des Schutzes der öffentlichen Ordnung wird deshalb auch den Plattformbetreibern eine Auskunftspflicht auferlegt. Art. 3 Abs. 1 Satz 5 schafft die nach § 12 Abs. 2 TMG erforderliche Erlaubnis für die Datenübermittlung an die zuständige Behörde.

Zu beachten ist, dass Online-Plattformen nicht generell Auskünfte über Vermieter-Daten erteilen müssen. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass Auskunft nur „im Einzelfall“ bei einem konkreten personen- oder objektbezogenen Anfangsverdacht verlangt werden könne^[35]. Eine generelle und flächendeckende „Datenerhebung auf Vorrat“ kommt danach nicht in Betracht. Weder das Grundgesetz noch einfaches Bundes- oder Landesrecht geben der Gemeinde die Befugnis, die Rechtstreue ihrer Bürger ohne Vorliegen eines konkreten personen- oder objektbezogenen Anfangsverdachts einer allgemeinen Kontrolle „ins Blaue hinein“ zu unterziehen.^[36]

[32] VG Hamburg, Beschl. v. 13.1.2016 – 11 E 5772/15

[33] Vgl. Gesetzesbegründung, LT-Drs. 17/15781, S. 6

[34] VG Berlin, Beschl. v. 20.07.2017 – VG 6 L 162.17, BeckRS 2017, 118257

[35] VGH München Beschl. v. 20.5.2020 – 12 B 19.1648, BeckRS 2020, 10398

[36] Die Landeshauptstadt München hatte die Online-Plattform Airbnb aufgefordert, Auskunft über sämtliche das Stadtgebiet betreffende Inserate über Unterkünfte zu erteilen, die länger als zulässig vermietet wurden, insbesondere die Namen der Gastgeber und die Anschriften der Unterkünfte mitzuteilen.

Durch die Verwendung des Tatbestandsmerkmals „im Einzelfall“ hat der Bundesgesetzgeber mit Blick auf das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung eine anlasslose, auf bloße Mutmaßungen gestützte, generelle und flächendeckende Verpflichtung zur Auskunftserteilung ausgeschlossen und die Eingriffsschwelle bewusst hoch angesetzt. Denn zum Inbegriff eines freiheitlichen Gemeinwesens gehört es, dass sich die Bürger - auch im Internet - grundsätzlich frei bewegen können, ohne dabei beliebig staatlich registriert zu werden, hinsichtlich ihrer Rechtschaffenheit Zeugnis ablegen zu müssen und dem Gefühl eines ständigen Überwachtwerdens ausgesetzt zu sein.

So reicht allein die Tatsache einer gelegentlichen, eventuell auch mehrfachen, kurz- oder auch längerfristigen Vermietung oder Gebrauchsüberlassung angesichts der mannigfaltigen Möglichkeiten einer vollkommen legalen (genehmigten) Nutzung ohne das Hinzutreten weiterer, eindeutig auf eine Zweckentfremdung hinweisender Umstände regelmäßig nicht aus, um die Annahme eines konkreten Anfangsverdachts zu rechtfertigen. Dies gilt auch, wenn ausschließlich ein Vorname oder Pseudonym ohne weitere Anschrift oder Adresse verwendet wird.^[37]

Teilt die Gemeinde dem Plattformbetreiber mit, dass die Vermietung der Wohnung gegen das Zweckentfremdungsrecht verstößt, muss er unverzüglich dafür Sorge tragen, dass die konkret angezeigte Rechtsverletzung unterbunden wird, indem die Anzeige z. B. von der Plattform entfernt oder der Zugang zu ihr gesperrt wird. Andernfalls verliert er die Haftungsprivilegierung des § 10 Satz 1 Nr. 2 TMG^[38].

6.4 Durchsetzung der Mitwirkungspflichten

Nach Art. 5 wird auf der Grundlage des ZwEWG und der nach Art. 1 ergangenen Satzungen das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 1 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung).

Den Mitarbeitern der Gemeinde wird durch das ZwEWG aber kein Recht eingeräumt, einen physischen Widerstand zu überwinden, z. B. gewaltsam in die Wohnung einzudringen oder Unterlagen wegzunehmen. Hierzu muss gegebenenfalls eine Anordnung mit Bestimmung der konkreten Mitwirkungs- und Duldungshandlung erlassen und bei weiterer Weigerung mit den Mitteln des Verwaltungszwangs nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) durchgesetzt werden.

Ein Verstoß gegen die Mitwirkungspflichten ist eine Ordnungswidrigkeit nach Art. 4 Satz 2 (siehe Nr. 10.2), die mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann.

[37] Zum unter bestimmten Voraussetzungen denkbaren Einsatz „verdeckter Ermittler“ vgl. VGH München Beschl. v. 16.6.2021 – 12 CS 21.1413, BeckRS 2021, 15828.

[38] BeckOK InfoMedienR/Paal TMG § 10 Rn. 47; Nomos-BR/Müller-Broich TMG/Jan D. Müller-Broich TMG § 10 Rn. 6

7. Anordnungen, Sofortvollzug und Durchsetzung

Wenn die Zweckentfremdung nicht nachträglich genehmigt werden kann, können Anordnungen auf der Grundlage des Art. 3 sowie des Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Landesstraft- und Verordnungsgesetzes (LStVG) i. V. m. Art. 4 Satz 1 getroffen werden.

7.1 Beispiele für Anordnungen

Mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 wurde in Art. 3 Abs. 2 die Anordnungsbefugnis aufgenommen, die nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Diese Ermächtigung gibt eine konkrete Zweckbestimmung als Endzustand – Nutzung zu Wohnzwecken – vor. Der Nachweis zur Erfüllung dieser Verpflichtung kann z. B. durch die Vorlage eines dauerhaften Mietvertrags und der Meldebescheinigung des Mieters, der seinen Lebensmittelpunkt dorthin verlegt hat, erbracht werden.

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 können die Gemeinden **Betretungsanordnungen** aussprechen. Es gilt kein Richtervorbehalt, da die Wahrnehmung eines Betretungs- bzw. Besichtigungsrechts zur Prüfung des Vorliegens einer Zweckentfremdung keine Durchsuchung i.S.d. Art. 13 Abs. 2 GG ist. Tatbestandlich verlangt das Betretungsrecht konkrete Anhaltspunkte für eine zweckfremde Nutzung, aus denen sich die Erforderlichkeit der Überwachung der Einhaltung des Zweckentfremdungsverbots ergibt.^[39]

Die sonstigen Eingriffsbefugnisse der Gemeinde und die möglichen Adressaten von Zweckentfremdungsmaßnahmen ergeben sich daneben weiterhin aus den Vorschriften des LStVG. Nach der Generalklausel des Art. 7 Abs. 2 LStVG können Anordnungen für den Einzelfall ergehen, d.h. es muss sich um Anordnungen mit Verwaltungsaktqualität handeln.

Bei einer Zweckentfremdung durch hotelähnliche Vermietungen kann dem Verfügungsberechtigten aufgegeben werden, die Überlassung des genau zu bezeichnenden Wohnraums zum Zwecke der Fremdenbeherbergung in angemessener Frist oder unverzüglich zu beenden und den Raum wieder Wohnzwecken zuzuführen (**Nutzungsuntersagung**). Diese Verpflichtung ist erst dann erfüllt, wenn das bisherige Nutzungskonzept einer flexiblen, vorübergehenden Unterkunft (z. B. für die Dauer eines medizinischen Aufenthalts) nachhaltig und endgültig aufgegeben wird.^[40] Die weitere Anordnung, die Nutzer und deren persönliche Habe zu entfernen, ist eine Konkretisierung dieser Nutzungsuntersagung.^[41]

Geeignetes Mittel zur Beendigung einer zweckfremden Nutzung ist auch die behördliche **Räumungsanordnung** – unabhängig davon, ob die zweckfremde Nutzung durch den Verfügungsberechtigten selbst oder einen Dritten (z. B. Mieter, Pächter) geschieht. Eine Räumungsanordnung kann auf Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 LStVG i. V. m. Art. 4 gestützt werden, wenn es z. B. um die Räumung des Inventars einer Arztpraxis oder eines Maklerbüros aus einer Wohnung geht.

[39] VG München Urt. v. 3.4.2019 – M 9 K 19.1398, BeckRS 2019, 5767

[40] Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 7. Juni 2016 – 12 ZB 16.874

[41] VG München Urt. v. 22.2.2017 – 9 K 16.4248, BeckRS 2017, 102937

Ist der Wohnraum unbewohnbar geworden, so kann eine **Instandsetzung** oder **Wiederherstellung** angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Ist hingegen die Wohnraumeigenschaft bereits entfallen oder der Wohnraum abgebrochen, so kann mit Rücksicht auf das Übermaßverbot eine Wiederherstellung nicht angeordnet werden; hier kann nur über eine entsprechende Bemessung des Bußgeldes ein Ausgleich gefunden werden.

7.2 Adressat möglicher Anordnungen

Die Anordnung ist an denjenigen zu richten, der den Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken nutzt, indem er z. B. die Räume an (Medizin-)Touristen vermietet oder untervermietet.

Bei einer Fremdenbeherbergung können auch der Wohnungseigentümer oder der Mieter als Untervermieter Störer sein. In diesen Fällen kommen sie daher auch als Adressaten von Nutzungsuntersagungen in Betracht. Dazu müssen sie von den illegalen Vermietungen ihres Mieters Kenntnis haben und es unterlassen, die Kündigung auszusprechen – obwohl ihnen wegen der unerlaubten Gebrauchsüberlassung ein Kündigungsrecht zustünde^[42]. Der Wohnungseigentümer ist dann Handlungsstörer, gemeinschaftlich mit dem Zweckentfremder; zumindest aber Zustandsstörer.

Eine Räumungsanordnung gegenüber den jeweiligen Touristen als Mieter zweckentfremdeter Wohnungen ist nicht zulässig^[43]: Die Touristen sind sogenannte Nichtstörer, da sie selbst keine Ordnungswidrigkeit begehen.

7.3 Sofortvollzug (Art. 3 Abs. 3)

Mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 wurde der gesetzliche Sofortvollzug eingeführt. Nach Art. 3 Abs. 3 haben Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes keine aufschiebende Wirkung, d.h. die Behörde muss die sofortige Vollziehung nicht gesondert anordnen, vgl. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO.

Sollte im Einzelfall eine Anordnung nicht der sofortigen Vollziehung bedürfen, kann die Behörde die Vollziehung nach § 80 Abs. 4 Satz 1 VwGO aussetzen.

[42] VG München, Beschluss vom 24.04.2017 – 9 S 17.1340, BeckRS 2017, 119610

[43] In diese Richtung: VGH München, Beschl. v. 29.8.2017 – 12 C 17.1544 = BeckRS 2017, 123009 (Rn. 14) und VG München, Beschl. v. 25.10.2016 – M 9 S 16.4422, S. 7.

7.4 Durchsetzung der Anordnungen

Die Durchsetzung der Anordnungen richtet sich nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG). In Fällen nicht genehmigter Fremdenbeherbergung kommt in der Regel ein Zwangsgeld nach Art. 31 VwZVG in Betracht, unter Umständen auch Ersatzzwangshaft nach Art. 33 VwZVG.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist – als unmittelbarer Zwang – eine Versiegelung der Räumlichkeiten geeignet und im Hinblick auf die Fortführung der zweckwidrigen Nutzung auch grundsätzlich erforderlich und angemessen, um die ordnungswidrige Vermietung einer Wohnung insbesondere an Medizintouristen sofort zu unterbinden.^[44] Im Übrigen können Fragen der Verhältnismäßigkeit bei der Anwendung des unmittelbaren Zwangs immer nur anhand einer konkreten Fallkonstellation beantwortet werden.

Eine Ersatzvornahme nach Art. 32 VwZVG scheidet sowohl mit Blick auf die Nutzungsuntersagung als auch das Entfernen der Personen und ihrer Habe aus.^[45] Es handelt sich in beiden Fällen um unvertretbare Handlungen, die nur vom Adressaten der Anordnung vorgenommen werden können. Das Nutzungskonzept kann nur der Vermieter selbst ändern; die Räumung der Wohnung setzt eine zivilrechtlich wirksame Beendigung der zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisse voraus, die ebenfalls nur durch den Vermieter möglich ist.^[46]

[44] VG München, Beschl. v. 25.10.2016 – M 9 S 16.4422 m.w.N., BeckRS 2016, 135295

[45] Vgl. BayVGH, Beschl. v. 09.05.2016 - Az. 12 CS 16.899: Eine zwangsweise Räumung der Wohnung im Wege der Ersatzvornahme nach Art. 32 VwZVG ist nicht möglich, da diese nicht das geeignete bzw. statthafte Zwangsmittel zur Durchsetzung der auf Beendigung der Unterbringung von (Medizin-)Touristen gerichteten Anordnung ist.

[46] Zur Anordnung von Ersatzzwangshaft zur Durchsetzung eines Zweckentfremdungsverbots: VGH München, Beschl. vom 29.08.2017 - 12 C 17.1544, BeckRS 2017, 123009

8. Kosten

Der Vollzug des ZwEWG obliegt den Gemeinden als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises. Nach Art. 20 des Kostengesetzes (KG) liegt es im Ermessen der kommunalen Körperschaft, ob sie im eigenen Wirkungskreis Verwaltungskosten erheben will. Die Rechtsgrundlage für eine Kostenerhebung muss jedoch durch eine Kostensatzung geschaffen werden (Art. 20 Abs. 1 KG).

9. Zweckentfremdungsgenehmigungen und Verfahren nach anderen Vorschriften

Steht eine beantragte Zweckentfremdung im Zusammenhang mit einem anderen, insbesondere einem bauaufsichtlichen Verfahren oder einem Genehmigungsverfahren nach § 172 Baugesetzbuch - BauGB (im Erhaltungssatzungsgebiet), so ist behördlicherseits dafür zu sorgen, dass alle Verfahren in Kenntnis voneinander geführt werden. Dies gilt auch bei verfahrensfreien und freigestellten Vorhaben (Art. 57, 58 der Bayerischen Bauordnung – BayBO). Zwar sind die genannten Verfahren und das Verfahren der Genehmigung einer Zweckentfremdung rechtlich voneinander unabhängig und unterliegen selbständigen Prüfungsmaßstäben, doch kann es notwendig sein, zeitliche Abhängigkeiten zu schaffen. Die Betroffenen sind im jeweiligen Verfahren unverzüglich darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im anderen Verfahren nicht eingeschlossen ist, vielmehr gesondert darüber zu entscheiden ist.

Im Einzelfall kann auch die Einbeziehung bzw. Information weiterer Behörden, insbesondere des Gewerbeaufsichtsamtes oder der Finanzbehörden angezeigt sein.

Der bisherige Art. 6 ZwEWG, wonach Art. 16 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und Art. 6 Abs. 3 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1, 4 und 6 BayWoFG unberührt bleiben, wurde mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 aus Gründen der Deregulierung aufgehoben. Nach wie vor gilt jedoch, dass das ZwEWG nicht anzuwenden ist, solange für den Verfügungsberechtigten des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnraums eine Genehmigungspflicht nach den genannten Vorschriften besteht und deshalb diese Spezialregelungen greifen.

10. Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten nach dem ZweWG sind von der Verfolgungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu verfolgen und zu ahnden, § 47 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).

10.1 Verstoß gegen Zweckentfremdungsverbot (Art. 4 Satz 1)

Wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt, kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden. Kommen mehrere Personen als Beteiligte an einer Ordnungswidrigkeit in Betracht (z. B. Verfügungsberechtigter, Mieter, Makler, Hausverwalter), sind grundsätzlich alle in das Verfahren einzubeziehen.

Der Erlass eines Bußgeldbescheides ist nur bei vorsätzlichem Handeln zulässig, § 10 OWiG. Es genügt bedingter Vorsatz, wenn also der Täter billigend in Kauf nimmt, dass Wohnraum i.S.v. Art. 1 Satz 2 zweckentfremdet wird. Kannte der Täter das Bestehen oder die Anwendbarkeit des Zweckentfremdungsverbots nicht, so trifft ihn kein Schuldvorwurf, wenn er diesen Irrtum nicht vermeiden konnte (§ 11 Abs. 2 OWiG). Es gehört allerdings zu den Pflichten der Eigentümer von Wohnraum oder sonstiger Berechtigter, sich über die maßgeblichen wohnungsrechtlichen Vorschriften zu informieren.

Kein Vorwurf ordnungswidrigen Überlassens i.S.d. Art. 4 Satz 1 trifft einen Verfügungsberechtigten, wenn er die Wohnung gutgläubig zu Wohnzwecken vermietet, später jedoch von der Zweckentfremdung des Mieters erfährt und sodann nichts unternimmt. Der Schwerpunkt des Vorwurfs liegt hier im Unterlassen von Maßnahmen zur Beendigung der Zweckentfremdung. Eine Begehung von Ordnungswidrigkeiten durch Unterlassen verlangt aber entweder, dass ein Gesetz explizit die Begehung durch Unterlassen regelt oder dass der betreffenden Person i.S.d. § 8 OWiG ein Unterlassen trotz Rechtspflicht zum Tun (Garantenstellung) vorwerfbar ist. Beides ist beim ehemals gutgläubigen Vermieter nicht der Fall^[47].

Keine Frage des Unterlassens ist es hingegen, wenn ein Vermieter von vornherein Kenntnis von der künftigen Zweckentfremdung hat^[48] oder sonst kollusiv mit dem Zweckentfremder zusammenwirkt. Das gilt auch, wenn er erst nach Abschluss des Mietvertrages positiv Kenntnis von der Zweckentfremdung erhält und nun bewusst zur Fortsetzung der Zweckentfremdung beiträgt – etwa durch die Verlängerung des Mietvertrages^[49]. Hier handeln sowohl der Vermieter als auch der Mieter ordnungswidrig (§ 14 Abs. 1 Satz 1 OWiG).

Die Zweckentfremdung stellt eine Dauerordnungswidrigkeit dar. Wird sie vom Täter nicht beendet, so ist die wiederholte Verhängung eines Bußgelds möglich. Auch können Zwangsgeld und Bußgeld nebeneinander verhängt werden. Die dreijährige Frist für die Verfolgungsverjährung beginnt erst mit der Beendigung der ungenehmigten Verwendung oder Überlassung des Wohnraums (§ 31 Abs. 3 OWiG).

[47] Zum Ganzen ausführlich: OLG Bamberg, Beschl. v. 25.10.2018 – Az.: 2 Ss OWI 707/18, BayObLG Beschl. v. 07.10.1992, abgedruckt in NJW 1993, 478 sowie KG Berlin, Beschl. v. 03.2.1999 – 2 Ss 373/98 – 5 Ws (B) 691/98 = BeckRS 1999, 158040.

[48] VG München, Urt. v. 28.8.2019 – M 9 K 16.5910 = BeckRS 2019, 25551 (Rn. 48), KG Berlin, Beschl. v. 3.2.1999 – 2 Ss 373/98 - 5 Ws (B) 691/98 - juris.

[49] OLG Bamberg, aaO (S. 4).

10.2 Verstoß gegen Mitwirkungspflichten (Art. 4 Satz 2)

Nach Art. 4 Satz 2 kann mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt. Damit soll erreicht werden, dass die Ermittlungstätigkeit der Gemeinde nicht durch Verzögerungen bei der Auskunftserteilung und bei der Vorlage von Unterlagen behindert und die Beendigung einer illegalen Zweckentfremdung hinausgezögert wird.

10.3 Verwendungsverbot (Art. 3 Abs. 1 Satz 4)

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 3 geht die Auskunftspflicht so weit, dass auch strafrechtlich oder ordnungswidrigkeitsrechtlich relevante Tatsachen offenbart werden müssen (siehe Nr. 6.1). Wegen des Grundsatzes, dass niemand verpflichtet ist, sich selbst zu belasten, wird in Satz 4 ein Verwendungsverbot für den Fall geregelt, dass die Befolgung der Auskunftspflicht Erkenntnisse erbringt, die einen Straf- oder Ordnungswidrigkeitstatbestand erfüllen.^[50] Die im Wege einer „Selbstbelastung“ erhobenen Daten dürfen deshalb nur im Rahmen des Verwaltungsverfahrens zur Zweckentfremdung verwendet werden, also zur Feststellung, ob eine zweckfremde Nutzung vorliegt, zur Auferlegung der Pflicht, diese zu unterlassen und den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu nutzen sowie gegebenenfalls im Verwaltungszwangsverfahren. Eine Verwendung dieser Daten in einem Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen rechtswidriger Zweckentfremdung ist ohne Zustimmungen des Auskunftspflichtigen ausgeschlossen. Dies gilt auch soweit Angehörige durch die Auskunftserteilung der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten ausgesetzt würden.

Nicht dem Verwendungsverbot unterfallen die Informationen,

- die freiwillig gegeben wurden bzw. deren Verwendung der Auskunftspflichtige zugestimmt hat
- die in schriftlichen Unterlagen enthalten sind; der Wortlaut des Art. 3 Abs. 1 Satz 4 bezieht sich ausdrücklich auf „Auskünfte“, das heißt auf mündliche Mitteilungen
- die der Gemeinde bereits bekannt sind oder später aus anderen Quellen bekannt werden, wie z. B. die angeforderten Angaben des Betreibers des Internetportals über Anzahl und Dauer der Vermietung an Touristen.

[50] Die Regelungen in Art. 3 Abs. 1 Satz 3 und 4 ZwEWG sind § 97 Abs. 1 Satz 2 und 3 der Insolvenzordnung nachgebildet, so dass insoweit Rechtsprechung und Kommentierungen hierzu zur Auslegung herangezogen werden können.

10.4 Höhe der Geldbuße

Der bisherige Bußgeldrahmen von bis zu 50.000 Euro bei illegalen Zweckentfremdungen ist durch das Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 auf 500.000 Euro verzehnfacht worden.

Grundlage für die Zumessung einer Geldbuße sind nach § 17 Abs. 3 OWiG die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit sowie der Vorwurf, der den Täter trifft, seine wirtschaftlichen Verhältnisse und gemäß § 17 Abs. 4 Satz 1 OWiG auch der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat. Die Geldbuße soll diesen Vorteil übersteigen. Das gilt vor allem auch für den enormen wirtschaftlichen Vorteil, der insbesondere im Bereich des Medizintourismus, bei der internetgestützten Vermietung von Privatunterkünften oder auch durch einen nicht genehmigten Abriss eines Hauses in sehr guter Lage erzielt werden kann. Reicht das gesetzliche Höchstmaß nicht aus, so kann es überschritten werden (§ 17 Abs. 4 OWiG).

Herausgeber
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

Bilder
© Shutterstock, Bildagentur Zoonar GmbH

Redaktion
Referat für Städtebauförderungs-, Wohngeld-, Steuer- und Mietrecht

Gestaltung
ISAR 3 Büro für Kommunikation

Dezember 2021

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?
BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter
Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informations-
material und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen
sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der
Bayerischen Staatsregierung.



www.stmb.bayern.de

Schon mit uns vernetzt?



Statistik zum Vollzug der ZwEWS (Anlage 3 zum Sitzungsvortrag)

Die Auswertung der Fallzahlen hat im Zeitraum 01.09.2019 bis 23.06.2022 u.a. folgende Zweckentfremdungsverfahren ergeben:

Tabellarische Aufstellung:

Fallauswertung im Zeitraum 2019 bis 23.06.2022									
VerfArt	Anträge/Verfahren insgesamt	erteilte Genehmigungen	erteilte Ablehnungen	teilweise genehmigt/abgelehnt	Erlidigung a.a.W.	abgeschl. Verfahren	laufende Verfahren	resultierende Klageverf.	
Zweckentfremdungsgenehmigungen	18	8	4	0	5	17	1	3	1 Klage erledigt
Negativatteste	22	11	5	3	3	22	0	6	
eingeleitete Bußgeldverfahren	4	-	-	-	-	0	4	-	noch nicht weiter geleitet
Verpflichtungsanordnungen mit Zwangsgeld	4	-	-	-	-	1	0	2	1 Bescheid bestandskräftig
Nutzungsuntersagungen mit Zwangsgeld	1	-	-	-	-	0	0	1	
Klageverfahren ZwEWS beim VG Bayreuth	13	-	-	-	-	1	12	-	1 (erneute Zwangsgeldandrohung)
Eilanträge beim VG Bayreuth	6	-	-	-	-	6	0	-	allen Anträgen stattgegeben
Normenkontrollklagen beim VGH München	2	-	-	-	-	2	0		Klagen stattgegeben

Textliche Erläuterungen zu obiger Tabelle:

Von 18 beantragten Zweckentfremdungsgenehmigungen wurden 8 Genehmigungen erteilt und 4 Genehmigungen abgelehnt. 5 Anträge wurden zurückgezogen oder auf andere Weise erledigt (z.B. kein Antrag erforderlich). Gegen 3 Ablehnungen wurde der Klageweg beschritten.

Es wurden 22 Negativatteste beantragt; in 11 Fällen konnte ein Negativattest erteilt werden und in 3 Fällen konnte dem Antrag teilweise stattgegeben werden. 5 Anträge wurden abgelehnt und 3 Anträge zum Teil abgelehnt. Gegen 6 Ablehnungen wurde geklagt.

Bisher wurden 4 Bußgeldverfahren für fortgesetzte Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot eingeleitet; aufgrund der Normenkontrollklagen wurden diese Verfahren jedoch noch nicht an die Zentrale Bußgeldstelle weitergeleitet.

Es wurden 4 Verpflichtungsanordnungen mit Zwangsgeldandrohungen erlassen. 1 Bescheid ist bestandskräftig und gegen 2 Bescheide wurden Klagen eingereicht; gegen 1 Bescheid kann noch Klage erhoben werden.

In 1 Fall wurde eine Nutzungsuntersagung mit Zwangsgeldandrohung erlassen; gegen diesen Bescheid wurde Klage eingereicht.

Insgesamt resultieren aus den ablehnenden Bescheiden und den Anordnungen 13 Klageverfahren und 6 Eilanträge beim Bayerischen Verwaltungsgericht Bayreuth. Allen Eilanträgen

wurde aufgrund der anhängigen Normenkontrollklagen stattgegeben. Ein Klageverfahren wurde infolge der Aufhebung der ersten Zweckentfremdungssatzung durch nachträgliche Aufhebung eines ablehnenden Bescheids für ein Negativattest abgeschlossen. 12 Klageverfahren sind derzeit noch anhängig.

Im Auswertungszeitraum wurden von der zuständigen Sachbearbeiterin bisher 124 Ferienwohnungen überprüft. Die Überprüfungen erfolgten auf Grundlage der vom Planungsamt durchgeführten Vorerhebung sowie auf Anzeigen von Bürgern hin bzw. aufgrund eigener Ermittlungen. Im Rahmen dieser Verfahren wurden zwischenzeitlich 32 Wohnungen zu Wohnzwecken rückgeführt. Teilweise wurden für Ferienwohnungen, die nachweislich bereits seit mehr als 10 Jahren betrieben wurden, auf Antrag Negativatteste erteilt oder von behördlicher Seite festgestellt, dass kein Wohnraum im Sinne der Satzung vorhanden ist.

Aufgrund von Anzeigen von Bürgern und eigenen Ermittlungen wurden im Auswertungszeitraum 43 Verfahren wegen Leerstand von Wohnraum eingeleitet. 20 Verfahren wurden zwischenzeitlich eingestellt (in 6 Fällen war kein Wohnraum vorhanden, in 14 Fällen war kein Leerstand vorhanden oder es wurden aufgrund der Verfahren Wohnsitze von den Eigentümern oder Mietern angemeldet). 23 Verfahren sind noch laufend; aufgrund des Bauzustands sind diese Verfahren oft langwierig.



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2022/5488-BSB	
Federführend: Bamberger Service Betriebe	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 03.06.2022 Referent: Felix Bertram	
Jahresabschluss BSB 2021 Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2022	Bau- und Werksenat	Empfehlung
27.07.2022	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

In der Anlage übergibt die Werkleitung der Bamberger Service Betriebe den Geschäftsbericht für das Jahr 2021 einschließlich der Bilanz zum 31.12.2021.

Der bilanzielle Gewinn des Jahres 2021 betrug 2.228.680,68 EUR. Es wird wie folgt vorgeschlagen mit dem Jahresüberschuss umzugehen:

- Gewinnvortrag in Höhe von 2.228.680,68 EUR.

Die Bilanzsumme des Jahres 2021 betrug 163.823.955,96 EUR.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers liegt vor.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt vom Vortrag der Werkleitung Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:
 - a. Der Jahresabschluss der Bamberger Service Betriebe für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einer Bilanzsumme von 163.823.955,96 EUR und einem Jahresüberschuss von 2.228.680,68 EUR festgestellt.
 - b. Der Jahresüberschuss ist wie folgt zu behandeln:
 - Gewinnvortrag in Höhe von 2.228.680,68 EUR.

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:

Geschäftsbericht BSB 2021

Verteiler:

BSB, kfm. Abteilung	zum Akt
Referat 2	zur Kenntnis
Referat 6	zur Kenntnis
Amt 10/BTC	zur Kenntnis
Amt 14	zur Kenntnis
Amt 20/200	Beschlüsse

BSB

Bamberger Service Betriebe

Bamberger Service Betriebe Geschäftsbericht 2021



INHALT

	Seite/n
Ziele und Strategien	3
Allgemeine Angaben	4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	
Gebühren und Geschäftsverlauf	5 – 6
Geschäftslage und Investitionen	6 – 9
Straßenreinigung	10 – 11
Abfallwirtschaft	12 – 13
Entwässerung	14 – 15
Straßen- und Brückenbau	16 – 18
Grünanlagen	19 – 21
Winterdienst	22 – 23
Gewässerunterhalt	24
Friedhöfe	25 – 26
Kfz-Werkstatt	26 – 27
Vermögensverwaltung	27
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	28 – 29
Ausblick	29
Sonstige Pflichtangaben	30
Lebens- und Dienstaltersstruktur	31
Bilanz zum 31.12.2021	32
GuV-Rechnung 2021	33
Erfolgsübersicht 2021	34
Anhang 2021	35 – 36
Erläuterungen zur Bilanz	37 – 39
Erläuterungen zur GuV-Rechnung	40 – 41
Anlagennachweis	42
Sonstige Angaben	43 – 44

ZIELE UND STRATEGIEN

Die Bamberger Service Betriebe fühlen sich als kommunales Unternehmen dem "Citizen Value" verpflichtet. Dies bedeutet bestmöglicher Service für die Bürger, auf hohem ökologischen Niveau und bei sozialverträglichen Gebühren.

Überschüsse der kommunalen Unternehmen werden den Gebührenzahlern und damit den Bürgerinnen und Bürgern in Bamberg im folgenden Kalkulationszeitraum gutgebracht. Die Eigentümer privatwirtschaftlicher Unternehmen orientieren sich dagegen nahezu ausschließlich an der Gewinnerzielungsabsicht, also am "Shareholder Value".

Durch die Verbandstätigkeit auf Bundes- wie auf Landesebene verstärkten die Bamberger Service Betriebe außerdem das Engagement für den Erhalt der öffentlichen Entsorgungsunternehmen als wichtige Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge.

Die Bamberger Service Betriebe sind aber auch ein nicht zu unterschätzender Wirtschaftsfaktor für Bamberg und die Region. Für etwa 8,6 Mio. EUR beziehen wir Dienstleistungen und kaufen Material ein, wobei ein großer Teil davon in Bamberg und der Region bezogen wird. Dazu kommen Löhne und Gehälter unserer Mitarbeiter in einer Größenordnung von 12,8 Mio. EUR. Auch dieses Geld wird größtenteils in Bamberg und den umliegenden Gemeinden ausgegeben. Nicht zu vergessen unsere Investitionstätigkeit, die im vergangenen Jahr bei etwa 7,5 Mio. EUR lag. Daraus wird deutlich, dass von unserem Betrieb etwa 29 Mio. EUR in den Wirtschaftskreislauf zurückfließen und zu großen Teilen die heimische Wirtschaft und die Unternehmen in der Region stärken.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bamberger Service Betriebe möchten wir für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit herzlich danken. Dies gilt insbesondere vor den Herausforderungen durch die Corona-Pandemie. Der Dank gilt aber auch den Mitgliedern des Bau- und Werkssenates und des

Personalrates für die angenehme und stets von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

ALLGEMEINE ANGABEN

Grundlagen und Aufgaben

Die Bamberger Service Betriebe gingen zum 01.01.2021 durch Umfirmierung aus dem Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg hervor und werden als Eigenbetrieb der Stadt Bamberg nach den Bestimmungen der Bayer. Gemeindeordnung (Art. 88 Abs. 1), der Eigenbetriebsverordnung und der vom Stadtrat erlassenen Betriebsatzung geführt. Mit der Umfirmierung wurde auch das ehemalige Garten- und Friedhofsamt in den Betrieb integriert.

Folgende Aufgaben sind in den Bamberger Service Betrieben gebündelt:

- ⇒ Straßenreinigung
- ⇒ Abfallentsorgung
- ⇒ Kfz-Werkstatt

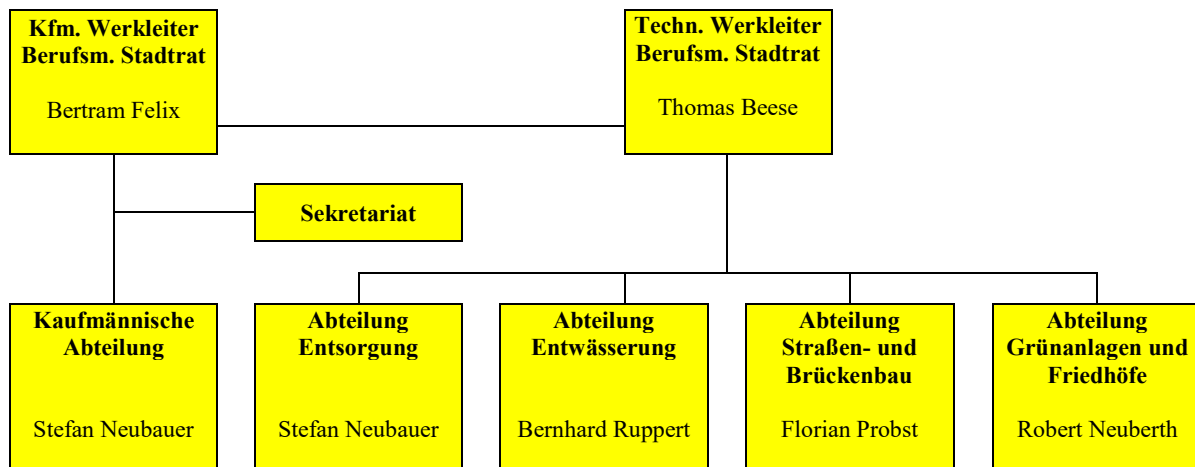
- ⇒ Entwässerung
- ⇒ Straßen- und Brückenunterhalt und -neubau
- ⇒ Grünanlagenunterhalt und -neubau
- ⇒ Winterdienst
- ⇒ Friedhöfe
- ⇒ Unterhalt der Gewässer III. Ordnung

Organisation

Die Organe der Bamberger Service Betriebe (siehe § 3 Betriebsatzung) sind:

- ⇒ Stadtrat
- ⇒ Bau- und Werksenat
- ⇒ Oberbürgermeister
- ⇒ Werkleitung

Der organisatorische Aufbau des Betriebes für das Jahr 2021 ergibt sich aus dem nachstehenden Organisationsschema:



- Allg. Verwaltung
- Externes und internes Rechnungswesen
- Wirtschafts- und Haushaltsplan
- Controlling
- Personalverwaltung
- EDV

- Abfallwirtschaft
- Straßenreinigung
- Kfz-Werkstatt

- Generalentwässerungsplan
- Grundstücksentwässerung
- Kanalneubau
- Kanalunterhalt
- Kläranlage und Sonderbauwerke
- Deponiesanierungen

- Straßenunterhalt
- Straßenneubau
- Brückenunterhalt
- Brückenneubau
- Neubau und Unterhalt von Verkehrssignalanlagen
- Werkstätten
- Winterdienst
- Gebäudeunterhalt

- Grünanlagenunterhalt
- Grünanlagenneubau
- Unterhalt und Neubau von Spiel- und Sportanlagen
- Friedhofsunterhalt
- Bestattungen

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Gebühren

Straßenreinigung (gültig seit 01.01.2021)

Reinigungsgruppe 1	5,65 €
Reinigungsgruppe 2	11,30 €
Reinigungsgruppe 3	16,95 €
Reinigungsgruppe 4	33,91 €

Abfallwirtschaft (gültig seit 01.01.2021)

80-l-Mülltonne	163,00 €
120-l-Mülltonne	244,00 €
240-l-Mülltonne	488,00 €
0,77 cbm Müllgroßbehälter	1.565,00 €
1,1 cbm Müllgroßbehälter	2.236,00 €

Abwasserentsorgung (gültig seit 01.01.2021)

je cbm Brauchwasser (Altanschießer)	2,40 €
je cbm Brauchwasser (Neuanschießer)	2,46 €
je qm Grundstücksfläche (Altanschießer)	0,64 €
je qm Grundstücksfläche (Neuanschießer)	0,66 €

Mit Beschluss des Stadtrates vom 09.12.2020 wurden mit Wirkung zum 01.01.2021 die Straßenreinigungsgebühren, die Abfallwirtschaftsgebühren und die Entwässerungsgebühren angepasst.

Der Gebühreneinzug erfolgt durch das Kämmereiamt/SG Steuern und nur hinsichtlich der Brauchwassergebühr durch die Stadtwerke Bamberg.

Die Gebühreneinnahmen für Straßenreinigung, Abfallentsorgung und Entwässerung des Geschäftsjahres beliefen sich auf 27,40 Mio. EUR. Damit entfielen bei etwa 77.600 Einwohnern ca. 353 EUR jährlich als Gebührenbelastung auf den einzelnen Einwohner. Dies entspricht etwa 29 EUR pro Monat.

Die Gebühren für den Friedhofs- und Bestattungsbereich sind überwiegend seit 01.01.2016 unverändert und werden durch den Betrieb selbst festgesetzt und durch das Kämmereiamt/SG Kasse eingezogen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Überschuss von 2,23 Mio. EUR ab und lag somit um ca. 1,02 Mio. EUR über dem Planwert. Für die einzelnen Teilbetriebe ergibt sich somit folgendes Bild: Die Entwässerung hatte im Wirtschaftsplan 2021 einen Überschuss in Höhe von 1.578 TEUR veranschlagt und hat mit einem Überschuss in Höhe von 1.763 TEUR das Jahr abgeschlossen. Ursächlich sind u.a. niedrigere Kosten für die Klärschlammbehandlung und niedrigere Personalaufwendungen aufgrund von temporär freien Stellen. Die zeitliche Verschiebung von Investitionsprojekten sowie die günstige Zinsentwicklung führen zu niedrigeren Kapitalkaufwendungen.

Bei der Abfallwirtschaft war ein Verlust von 108 TEUR eingeplant. Ausgewiesen ist in der Erfolgsrechnung ein Überschuss von 89 TEUR. Ursächlich hierfür sind insbesondere höhere Einnahmen aus der PPK-Vermarktung und der Mitbenutzung durch die dualen Systeme, niedrigere Personalaufwendungen aufgrund von temporär nicht besetzten Stellen sowie geringere Kapitalkosten durch Verzögerungen bei Investitionsprojekten.

Bei der Straßenreinigung war ein Fehlbetrag von 236 TEUR eingeplant. Im Ergebnis wurde ein Überschuss in Höhe von 69 TEUR ausgewiesen. Wie in der Abfallwirtschaft sind temporär nicht besetzte Stellen sowie ein Verschieben von Investitionsprojekten ursächlich für unterplanmäßige Aufwendungen. Gleichzeitig lagen die Erträge aus der internen Leistungsverrechnung über den Planansätzen.

Die Ausgaben des Winterdienstes lagen witterungsbedingt rund 238 TEUR über den Planansätzen.

Beim Straßen- und Brückenbau wurde gemäß Plan mit einem Defizit von 263 TEUR gerechnet. Tatsächlich wurde im Ergebnis ein Überschuss in Höhe

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

von 279 TEUR ausgewiesen. Ursächlich sind v.a. höhere Erlöse aus Leistungen für Dritte und Verkäufen und aus der internen Leistungsverrechnung. Gleichzeitig lagen die Personalaufwendungen aufgrund temporär nicht besetzter Stellen niedriger als geplant.

Der Bereich Grünanlagen wurde im Plan mit einem ausgeglichenen Ergebnis angesetzt. Gemäß Rech-

nungsergebnis wird ein Defizit von 248 TEUR ausgewiesen. Ursächlich sind geringere Einnahmen für gärtnerische Leistungen für Dritte, da u.a. coronabedingt Leistungen nicht im geplanten Umfang anfielen. Außerdem lagen die Personalkosten über den Planansätzen.

Die Friedhöfe weisen im Plan ein Defizit von 84 TEUR aus, im Ist beträgt das Defizit 31 TEUR. Ursächlich hierfür sind höhere Gebühreneinnahmen.

Geschäftslage und Investitionen¹

Bilanzposten	2021 in TEUR	2021 in %	2020 in TEUR	2020 in %
Aktivseite				
Anlagevermögen	158.505	97%	152.078	98%
Umlaufvermögen	5.314	3%	3.312	2%
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0%	0	0%
Summe Aktiva	163.824	100%	155.390	100%
Passivseite				
Eigenkapital	32.287	20%	29.594	19%
Empfangene Ertragszuschüsse	7.744	5%	7.427	5%
Rückstellungen	22.154	14%	12.456	8%
Verbindlichkeiten	101.638	62%	105.914	68%
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0%	0	0%
Summe Passiva	163.824	100%	155.390	100%

Das Bilanzvolumen ist um 8,43 Mio. EUR gestiegen, wovon 7,58 Mio. EUR auf die Integration des ehem. Garten- und Friedhofsamts und die damit verbundene Übernahme des Anlagevermögens entfallen. Das Anlagevermögen beherrscht aufgrund der hohen Anlagewerte der Entwässerung (Kanalnetz, Sonderbauwerke, Kläranlage) die Aktivseite der Bilanz mit ca. 97 %.

Auf der Passivseite dominieren die Verbindlichkeiten, die 62 % der Bilanzsumme ausmachen. Allerdings konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 9,36 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden. Für die Ablöse des Vermögens des Bereichs Friedhof wurde durch die Stadt ein Trägerdarlehen in Höhe der Restbuchwerte gewährt.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 20 % und ist damit erneut höher als im Vorjahr. Sie ist vergleichsweise niedrig. Sie kann in dieser Höhe nur deshalb toleriert werden, da für die einzelnen Betriebsteile nach Kommunalabgabengesetz kostendeckende Benutzungsgebühren festzusetzen sind und es sowohl für die Straßenreinigung als auch für die Abfallwirtschaft und die Entwässerung einen Anschluss- und Benutzungszwang gibt, der das wirtschaftliche Risiko des Betriebes weitestgehend reduziert.

Die empfangenen Ertragszuschüsse sind um 317 TEUR gestiegen. Ursächlich ist die Bildung eines Sonderpostens in Höhe der Restbuchwerte für das bei der Integration eingelegte Anlagevermögen des Bereichs Grünanlagen, welcher äquivalent zu den Abschreibungen aufgelöst wird.

¹ Für den gesamten Bericht gilt, dass sich Differenzen bei Summen aufgrund von Rundungen ergeben können.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die Rückstellungen in Höhe von 22,15 Mio. EUR sind im Vergleich zum Vorjahr um 9,70 Mio. EUR gestiegen. Ursächlich sind insbesondere die Zuführung zu den Rückstellungen für Gebührenüberdeckungen und Mehrerlöse aus der Abschreibung auf Wiederbeschaffungszeitwerte und den Personalarückstellungen aufgrund der erstmaligen Berücksichtigung der Mitarbeiter der Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe.

Erwähnenswert ist, dass die Bamberger Service Betriebe als kommunaler Eigenbetrieb keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzen (Art. 88 Abs. 1 BayGO). Damit bleibt die Stadt Bamberg Grundstückseigentümer.

Abwicklung Vermögensplan

Betriebsteil	Ansatz 2021 TEUR	Ausgabe 2021 TEUR
Straßenreinigung	460	185
Abfallwirtschaft	1.714	659
Fuhrpark	18	94
Abwasserkanäle	12.804	5.097
Pumpwerke	92	42
Kläranlage	1.656	986
Straßen- und Brückenbau	249	176
Grünanlagen	158	157
Winterdienst	167	20
Friedhöfe	122	2
Gemeinsame Einrichtungen	645	103
Tilgung von Krediten	6.472	5.567
Sondertilgung von Krediten	3.431	3.790
Tilgung von Krediten durch Umschuldung	3.338	0
Summe	31.326	16.878

Den Planansätzen von 31,33 Mio. EUR standen Ausgaben von 16,88 Mio. EUR gegenüber, so dass sich eine Auslastung von insgesamt rd. 54 % ergab.

Für Investitionen war ein Betrag von 18,09 Mio. EUR vorgeplant. Die tatsächliche Ausgabe bewegte sich bei 7,52 Mio. EUR (42 %).

Die Investitionen des Vermögensplanes entfielen auf Anschaffungen

- von immateriellen Vermögensgegenständen und
- Sachanlagen.

Die Restbuchwerte inkl. der Werte der Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe zum 31.12.2021 zeigen folgende Bestände:

- Immaterielle Vermögensgegenstände ca. 63 TEUR
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten ca. 17,06 Mio. EUR
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten ca. 0,94 Mio. EUR
- Technische Anlagen ca. 9,10 Mio. EUR
- Betriebsvorrichtungen ca. 107,57 Mio. EUR
- Einrichtungen und Ausstattungen ca. 1,96 Mio. EUR
- Fahrzeuge ca. 4,38 Mio. EUR
- Anlagen im Bau ca. 8,13 Mio. EUR
- Finanzanlagen ca. 9,30 Mio. EUR

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Für die Tilgung von Krediten wurden im Jahr 2021 5,57 Mio. EUR für reguläre Tilgungen und 3,79 Mio. EUR für zusätzliche Sondertilgungen aufgewendet. Zur Finanzierung dieser Ausgaben liefen 8,66 Mio. EUR an Abschreibungen sowie 308 TEUR an Gewinnen aus Vermögensverwaltung auf. Außerdem wurden durch die Stadt 465 TEUR in die Rücklagen eingestellt.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass keine Haushaltsreste gebildet werden, sondern Maßnahmen, die sich erkennbar zeitlich verschieben, im kommenden Jahr erneut veranschlagt werden. Dies erklärt die Differenz zwischen veranschlagten Mitteln und tatsächlichen Ausgaben.

Erträge / Aufwendungen:

Nachstehend die Erträge und Aufwendungen des Gesamtbetriebes.

Bezeichnung	Ist 2021 in TEUR	Ist 2020 in TEUR
Umsatzerlöse	42.106	33.141
Aktivierete Eigenleistungen	309	321
Sonstige Betriebserträge	714	1.357
Betriebserträge insgesamt	43.129	34.819
Materialaufwand	8.618	7.745
Personalaufwand	17.617	12.225
Abschreibungen	8.662	8.109
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.786	3.047
Nicht erfolgsabhängige Steuern	28	18
Sonstige betr. Aufwendungen	3.590	2.843
Betriebsaufwendungen	41.299	33.987
Betriebsergebnis	1.830	832
Erträge aus Beteiligungen	399	515
Finanzerträge	3	3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4	0
Jahresgewinn/-verlust	2.229	1.350

Die Betriebserträge des Gesamtbetriebes liegen bei 43,13 Mio. EUR. Sie liegen damit rund 8,31 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Hiervon entfallen 6,81 Mio. EUR auf die Integration der Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe.

Die Straßenreinigungs- und Abfallgebühren in Höhe von 10,96 Mio. EUR sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,97 Mio. EUR gestiegen. Die Entwässerungsgebühren liegen nach Rückstellung der Mehrerlöse aus der Abschreibung auf Wiederbeschaffungszeitwerte in Höhe von 1,33 Mio. EUR mit 15,11 Mio. EUR ca. 421 TEUR unter dem Vorjahreswert.

Durch den Gebührenaussgleich (Auflösung bzw. Neubildung der Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen für Gebührenüberdeckung) werden die Gebühreneinnahmen insgesamt um ca. 4,25 Mio. EUR geschmälert (Vorjahr 3,36 Mio. EUR).

Die Friedhofsgebühren betragen 1,90 Mio. EUR.

Das Dienstleistungsentgelt der Stadt Bamberg betrug im Jahr 2021 ca. 12,98 Mio. EUR nach 8,83 Mio. EUR im Vorjahr (Straßenreinigung im öffentlichen Interesse, Straßenentwässerung, Straßenunterhalt, Grünanlagenunterhalt, Winterdienst). Der starke Anstieg beruht mit 3,77 Mio. EUR auf der Erstattung der Kosten für den Bereich Grünanlagen.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die Sonstigen Betriebserträge liegen aufgrund geringerer Rückstellungsaufösungen ca. 643 TEUR unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Betriebsaufwendungen liegen mit 41,30 Mio. EUR um 7,31 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Hiervon entfallen 7,05 Mio. EUR auf den erstmaligen Ausweis der Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe.

Der Materialaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 872 TEUR (davon 749 TEUR durch Integration) gestiegen. Ursächlich hierfür sind u. a. gestiegene Kosten für die Instandhaltung und die Betriebsstoffe des Fuhrparks sowie witterungsbedingt höhere Aufwendungen für Streumittel.

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,39 Mio. EUR erhöht. Neben den Personalkosten der Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe mit 5,10 Mio. TEUR sind ursächlich hierfür die tariflichen Lohnerhöhungen sowie höhere Aufwendungen für Beihilfen als im Vorjahr.

Die Kapitalkosten (Abschreibungen, Zinsen) sind trotz stark gesunkener Zinsen aufgrund steigender Abschreibungen um 292 TEUR höher als im Vorjahr. Der Anteil der Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe beträgt 556 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen ca. 746 TEUR über dem Vorjahreswert (davon 608 TEUR Grünflächen und Friedhöfe). Der Anstieg geht u. a. auf höhere Kosten für den temporären Ersatz längerfristig ausfallender Mitarbeiter sowie gestiegenen übrige Dienst- und Fremdleistungen zurück.

Unter der Position „Erträge aus Beteiligungen“ werden die Erträge aus der Beteiligung an der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH ausgewiesen.

Die Position „Finanzerträge“ beträgt im Jahr 2021 wie im Vorjahr 3 TEUR.

Aus Unternehmenssicht hat sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahr 2021 positiv entwickelt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie hatten aus Sicht des Gesamtbetriebs insgesamt keinen nennenswerten negativen Einfluss auf den Geschäftsverlauf des Eigenbetriebs.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

In der Spartenbetrachtung wird die interne Leistungsverrechnung unter den Positionen „Sonstige Betriebs Erlöse“ bzw. „Materialaufwand“ ausgewiesen.

Straßenreinigung

Der Arbeitsumfang der Straßenreinigung ergibt sich aus der Straßenreinigungssatzung. Durch die städt. Straßenreinigung werden sowohl Gehwege als auch Fahrbahnen gereinigt. Entsprechend dem Verschmutzungsgrad sind die einzelnen Straßen verschiedenen Reinigungsklassen zugeteilt, die bei einer einmaligen Reinigung pro Woche beginnen und bis zu sechsmaliger Reinigung pro Woche reichen können. Die wöchentlich zu reinigenden Frontmeter belaufen sich auf 595 Kilometer. Darüber hinaus werden rund 800 Papierkörbe im Stadtgebiet geleert und für die Sauberkeit nach Sonderveranstaltungen Sorge getragen.



Die Fahrbahnen sowie Geh- und Radwege werden maschinell und manuell gereinigt. Dafür sind vier Arbeitsteams gebildet, die in der Regel aus vier Mitarbeitern bestehen. Unterstützt werden die Arbeitsteams durch Kehrmaschinen, deren Einsatz durch

den Teamleiter mit organisiert wird. In der Innenstadt sind darüber hinaus noch einzelne Handreinigungskräfte sowie eine Kleinstkehrmaschine tätig.



Neben ihrer eigentlichen Tätigkeit sind die Arbeitskräfte der Straßenreinigung auch im Winterdienst tätig.

Mit zunehmender Sorge wird nach wie vor ein verstärktes "Littering" festgestellt. Darunter wird die zunehmende Verschmutzung des Stadtbildes durch "achtlos" geworfenen Abfall verstanden. Mitunter gewinnt man jedoch den Eindruck, dass dies mit voller Absicht geschieht. Das Problem wird durch die weite Verbreitung von Fast-Food- und To-Go-Verpackungen verschärft. Dieses Littering hat natürlich auch ökonomische Auswirkungen, denn die dadurch entstehenden Kosten werden der Allgemeinheit und damit allen Bürgern in Bamberg angelastet.

Ganz deutlich zeigt sich bei der Straßenreinigung der Dienstleistungscharakter mit einem überdurchschnittlich hohen Personalaufwand.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die Straßenreinigung erreichte im Geschäftsjahr 2021 nachfolgendes betriebswirtschaftliches Ergebnis:

Bezeichnung	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Straßenreinigungsgebühren	3.362	2.652
Straßenreinigungsgebühren öffentliches Interesse	451	435
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
Sonstige Betriebserlöse	-223	257
Zurechnung Nebenbetrieb	11	10
Betriebserträge insgesamt	3.602	3.353
Materialaufwand	283	269
Personalaufwand	2.249	2.129
Abschreibungen	352	310
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	33	60
Nicht erfolgsabhängige Steuern	1	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	375	328
Umlage Verwaltung	116	150
Leistungsausgleich KV - Aufwand	123	135
Betriebsaufwendungen	3.533	3.382
Betriebsergebnis	69	-28
Finanzerträge	0	0
Jahresgewinn/-verlust	69	-28

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 98 TEUR verbessert.

Die Erlöse aus der Straßenreinigungsgebühr sind um 711 TEUR gestiegen, die aus der Reinigung im öffentlichen Interesse um 17 TEUR.

Bei den sonstigen Betriebserlösen führt die hohe Zuführung zur Gebührenüberdeckungsrückstellung zu einem Rückgang um 480 TEUR auf -223 TEUR.

Der Materialaufwand ist insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für den Fuhrpark (Betriebsstoffe und Instandhaltung) und für Verbrauchsmaterialien gestiegen.

Der Personalaufwand liegt aufgrund von Tarifsteigerungen über dem Niveau des Vorjahres.

Die Abschreibungen sind um 43 TEUR höher als im Vorjahr. Der gesunkene Zinsaufwand ist v. a. auf niedrigere Aufwendungen für die Verzinsung von Rückstellungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um 47 TEUR höher als im Vorjahr. Hauptgrund hierfür sind höhere Kosten für den temporären Ersatz längerfristig ausfallender Mitarbeiter.

Die Umlagen für Verwaltung und die Kfz-Werkstatt liegen unter dem Niveau des Vorjahres.

Finanzerträge betragen im Berichtsjahr 0 TEUR.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Abfallwirtschaft



Die Leistungen der Restmüllabfuhr erfolgen in der Regel 14-tägig im Vollservice, d.h. die Müllbehälter werden vom Standplatz geholt und wieder zurückgestellt. Etwa 17.700 Müllbehälter in den Größen 80 Liter bis 1.100 Liter sind im Einsatz. Die darin bereitgestellte Müllmenge lag bei ca. 10.900 t.

Aus hygienischen Gründen wird der Biomüll wöchentlich abgeholt und zwar im Teilservice, wobei der Bürger seinen Behälter nach Bedarf selbst bereitstellt. Etwa 13.900 Behälter stehen dem Bürger zur Verfügung, der darin im Jahr 2021 ca. 6.800 t Biomüll bereitstellte.



Die Erfassungsmenge beim Altpapier lag mit ca. 4.900 t Corona-bedingt nochmals deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Etwa 17.300 Behälter sind aufgestellt und werden 4-wöchentlich geleert. Die Vermarktung des gesammelten Altpapiers wurde vergeben.

Die Sperrmüllabfuhr wird als Abholung auf Abruf durchgeführt. Im Rahmen der Sperrmüllabfuhr werden auch Schrott, Kühl- und Elektrogeräte separat gesammelt und einer gesonderten Verwertung zugeführt. Darüber hinaus kann E-Schrott auch im Recyclinghof abgegeben werden.

Für die Erfassung von Altglas und Leichtverpackungen ist die Abfallwirtschaft nicht zuständig. Die Erfassung dieser Wertstoffe wurde durch die dualen Systeme an einen privaten Entsorger vergeben.

Der Betrieb des Recyclinghofes erfolgte durch einen beauftragten Unternehmer. Die dort angelieferte Menge schadstoffhaltiger Abfälle liegt leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Die insgesamt von der Abfallwirtschaft erfasste Abfallmenge des Jahres 2021, die es zu beseitigen oder zu verwerten galt, stellt sich wie folgt dar:

Abfallarten	Jahr 2021			Jahr 2020		
	to	%	kg/Ew/a	to	%	kg/Ew/a
Abfall zur Beseitigung	12.636	46%	163	12.407	44%	162
Abfall zur Verwertung	14.750	54%	190	15.369	55%	200
Schadstoffh. Abfälle	161	1%	2	167	1%	2
Gesamt	27.547	100%	355	27.943	100%	364

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Abfallwirtschaft stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Abfallwirtschaftsgebühren	7.598	6.334
Entgelte Duale Systeme	865	0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
Sonstige Betriebserlöse	-996	656
Zurechnung Nebenbetrieb	16	14
Betriebserträge insgesamt	7.483	7.004
Materialaufwand	2.918	2.725
Personalaufwand	2.857	2.583
Abschreibungen	511	525
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	119	170
Nicht erfolgsabhängige Steuern	10	10
Andere betr. Aufwendungen	654	730
Umlage Verwaltung	157	175
Leistungsausgleich KV - Aufwand	164	184
Betriebsaufwendungen	7.391	7.103
Betriebsergebnis	92	-98
Finanzerträge	0	0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3	0
Jahresgewinn/-verlust	89	-98

Das Jahresergebnis hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 187 TEUR verbessert.

Der Anstieg bei den Betriebserträgen beruht neben gestiegenen Gebühreneinnahmen auf hohen Erlösen im Bereich der Dualen Systeme, die z.T. durch den rückwirkenden Vertragsabschluss zum 1.1.2020 aus dem Vorjahr stammen.

Der Rückgang bei den sonstigen Betriebserlösen beruht auf einer hohen Zuführung zur Gebührenüberdeckungsrückstellung.

Der Materialaufwand ist insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für den Fuhrpark (Betriebsstoffe, Instandhaltung) und die Erlösbeteiligung der dualen Systeme um 193 TEUR gestiegen.

Der Personalaufwand liegt aufgrund der Besetzung von neuen Planstellen über dem Niveau des Vorjahres.

Die Kapitalkosten (Abschreibung, Zinsen) bewegen sich insbesondere aufgrund geringerer Verzinsung von Rückstellungen unter dem Niveau des Vorjahres.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen haben sich insbesondere aufgrund geringerer Aufwendungen für den temporären Ersatz längerfristig ausfallender Mitarbeiter, geringeren Kosten für Gebühren und für Aus- und Fortbildung gegenüber dem Vorjahr um 76 TEUR verringert.

Die Umlagen für die Verwaltung und die Kfz-Werkstatt liegen unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Finanzerträge betragen 0 TEUR.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen im Berichtsjahr 3 TEUR.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Entwässerung

Die Abteilung Entwässerung ist für die Abwasserentsorgung der Stadt Bamberg zuständig. In der Kläranlage wird darüber hinaus das Abwasser der Stadt Hallstadt und der Gemeinden Bischberg und Litzendorf mit allen Ortsteilen sowie des Verarbeitungsbetriebs Tierischer Nebenprodukte (VTN), Walsdorf, gereinigt.

Entsprechend der Betriebssatzung werden die Gewässer III. Ordnung unterhalten und für den Bereich Abfallwirtschaft die Deponienachsorge durchgeführt.

Im Bereich der Offizierssiedlung wurde der Ringschluss zwischen der Buchenstraße und der Kiefernstraße mit einem Regenwasserkanal und einem Schmutzwasserkanal hergestellt.

Für den Bereich des Lagarde-Campus wurde mit der Kanalplanung für den nordöstlichen Teil begonnen. Die Arbeiten sollen in 2022 ausgeführt werden.

In der Kläranlage wurden die Arbeiten für die Niederspannungshauptverteilung abgeschlossen, die Anlage wurde in Betrieb genommen. Auch die verschiedenen Anlagenteile der Peripherie wurden abgeschlossen. Die Arbeiten erfolgten überwiegend im laufenden Betrieb, sodass die Reinigungsprozesse nicht unterbrochen wurden.

Mit den Planungen für die Erneuerung der Maschinenanlage zur Einpressung von Luft in die biologische Reinigungsstufe wurde begonnen.

Für die partielle Erneuerung der Verkabelung der Biologie wurden Leerrohre verlegt.

Die Kläranlage reinigte im Geschäftsjahr für die Stadt Bamberg und die Abwassergäste insgesamt 11,74 Mio. m³ Abwasser. Beim Reinigungsprozess fiel eine Schlammmenge von 136.200 m³ an, wovon ca. 2,44 Mio. m³ Klärgas gewonnen werden konnten. Das Klärgas wurde im eigenen Blockheizkraftwerk verstromt und zur Deckung des Strombedarfs der Kläranlage genutzt.



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt die Betriebsergebnisse der Entwässerung.

Bezeichnung	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Entwässerungsgebühren	15.112	15.533
Straßenentwässerungsanteil	3.176	3.113
Einleitung Nachbargemeinden einschl. TBN	1.456	1.417
Auflösung Ertragszuschüsse	341	341
Aktivierete Eigenleistungen	297	311
Sonstige Betriebserträge u. Leistungsausgleich KV	-561	-1.359
Betriebserträge insgesamt	19.820	19.357
Materialaufwand	3.163	3.238
Personalaufwand	4.356	4.345
Abschreibungen	6.967	6.696
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2.152	2.573
Nicht erfolgsabhängige Steuern	7	6
Andere betriebliche Aufwendungen	1.042	1.004
Umlage Verwaltung	313	305
Leistungsausgleich KV - Aufwand	57	56
Betriebsaufwendungen	18.057	18.223
Betriebsergebnis	1.763	1.134
Finanzerträge	0	1
Jahresgewinn/-verlust	1.763	1.135

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 628 TEUR verbessert.

Die Entwässerungsgebühren sind bedingt durch die Zuführung zur Rückstellung für Mehrerlöse aus der Abschreibung nach Wiederbeschaffungszeitwerten um ca. 421 TEUR niedriger als im Vorjahr.

Der Straßenentwässerungsanteil liegt um 63 TEUR, die Erlöse aus der Abwassereinleitung der Nachbargemeinden sowie der TBN Walsdorf um 39 TEUR über denen des Vorjahres.

Die aktivierten Eigenleistungen liegen im Berichtsjahr leicht unter denen des Vorjahres.

Bei den sonstigen Betriebserträgen führen die gesunkene Einstellung in den Gebührenaussgleich zu einer geringeren Ergebniskürzung.

Geringere Aufwendungen für den Unterhalt des Entwässerungsnetzes führen zu einem gesunkenen Materialaufwand.

Der Personalaufwand bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Aufgrund der Neuinvestitionen und der Fertigstellung von Anlagen im Bau sind die Abschreibungen gestiegen. Die Niedrigzinsen der vergangenen Jahre führen dennoch zu einem Sinken der Zinsaufwendungen um 421 TEUR.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen liegen u.a. aufgrund gestiegener Kosten für Beratungsleistungen um 39 TEUR über dem Vorjahr.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Straßen- und Brückenbau

Die Abteilung Straßen- und Brückenbau ist zuständig für den Neubau und Unterhalt der innerstädtischen Verkehrsflächen (rund 270 km Straßen) und Brückenbauwerke (61 Brücken bzw. Stege, 14 weitere Ingenieurbauwerke und drei Lärmschutzwände) sowie der Verkehrsbeschilderung (amtliche und wegweisende Beschilderung), Straßenmarkierung und Lichtsignalanlagen.

Die Abteilung Straßen- und Brückenbau wirkt als Fachdienststelle bei Bebauungsplanverfahren, Bauanträgen und der Bearbeitung von verkehrsplanerischen bzw. verkehrsrechtlichen Fragestellungen mit. Darüber hinaus ist die Abteilung in Arbeitsgruppen zur Konversion, barrierefreien Bushaltestellen, Routine Verkehr und Fahrradstadt eingebunden.

Vom Sachgebiet Straßenbau wurde unter anderem die Planung und Ausschreibung der Erschließungsmaßnahme Villachstraße sowie die Erschließung der Firma Brose begleitet.

Auch die Betreuung und Überwachung der Errichtung von Verkehrsanlagen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen gehört zu den Aufgaben des Sachgebietes. Hier wurde unter anderem die Maßnahme im Baugebiet Megalith begleitet.

Des Weiteren wurden verschiedene Baumaßnahmen abgewickelt und schlussgerechnet. Hierzu zählen die Oberflächenneugestaltung „Sutte“ sowie die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse an der Nordtangente Bauabschnitt Mitte.

Im Rahmen der Konversion wurden die Planungen zur Gesamterschließung der Lagarde Kaserne und der Buchenstraße vorangetrieben und die Planungen des Kulturquartiers auf dem Areal der ehemaligen Lagarde Kaserne betreut. Der erste Bauabschnitt „Lagarde West“ konnte bereits umgesetzt werden. Bei den Planungen und Baumaßnahmen

privater Investoren steht der Straßen- und Brückenbau beratend zur Seite.



Im Rahmen des Straßenunterhaltes wurden durch die eigenen Bautrupps rund 2.000 m² Asphaltdecke erneuert. Im Einzelnen wurden rund 1.500 m² Asphalt in folgenden Straßen abgetragen und neu aufgebracht:

- Zollnerstraße mit Weißenburgstraße
- Trimbergstraße
- Friedhofsweg
- Margaretendamm

Ausbesserungen an Geh- und Radwegen wurden durch eigenes Personal in einem Umfang von rund 2.500 m² in nachfolgenden Straßen und Plätzen durchgeführt:

- Theuerstadt
- Domplatz und -straße
- Unterer Kaulberg
- Forsthaus Weipelsdorf
- Klosteranlage Michaelsberg
- Wildensorger Straße
- Frutolfstraße
- Ottostraße
- Radwegverbindung Pödeldorfer Str. Landkreis (350 lfm)

Zudem wurden im Stadtgebiet 51 Fahrradbügel aufgestellt.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Der Brückenunterhalt konzentrierte sich zum einen auf Sanierungsarbeiten verschiedener Brücken- bzw. Ingenieurbauwerke, die im Wesentlichen durch die eigenen Werkstätten (Schlosserei und Schreinerei) erfolgten. Hier ist insbesondere die Sanierung der Stützwand Am Knöcklein zu nennen, die zudem mit einem Monitoringsystem versehen wurde.

Um die Verkehrssicherheit weiterhin zu gewährleisten, wurden Abdichtungs- sowie Asphaltierungsarbeiten im Bereich der Franz-Fischer-Brücke durchgeführt.

Weitere Aufgabengebiete lagen aber auch in der Weiterführung der planerischen Begleitung zum Neubau der Franz-Fischer-Brücke (inkl. der Straßenanbindungen). Der Beginn der Brücken- sowie Straßenbaumaßnahme ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

Für die Betonsanierungsarbeiten am Unterbau der Panzerbrücke erfolgten die Planungen sowie die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen. Die Ausführung ist ab April 2022 vorgesehen.

Gleiches gilt für die planerische Betreuung der Lärmschutzwand Buchenstraße. Auch hier ist die Umsetzung für das Jahr 2022 geplant.

Darüber hinaus wurden 7 Bauwerke nach DIN 1076 einer Haupt- bzw. einfachen Prüfung durch externe Sachverständige unterzogen.

Die Werkstätten der Malerei, Schlosserei und Schreinerei sind u. a. für die Ausstattung der Straßen mit fester Beschilderung, Sicherheitsgeländer und Streukästen, den Unterhalt der Ruhebänke und der Brunnenanlagen sowie für die Erneuerung und Unterhaltung von Holzbrücken und -stegen zuständig. Daneben organisieren die Werkstätten die Verkehrsführung durch mobile Beschilderung bei Veranstaltungen und Prozessionen.

Zudem wurden die Stollenanlagen am Stephansberg weiter untersucht und z.T. statisch ertüchtigt.

Im Zusammenhang mit dem ICE-Ausbau in Bamberg erfolgte eine regelmäßige Beteiligung am Gesamtprojekt im Rahmen der Aufgaben des Straßenbaulastträgers.

An den 110 Lichtsignalanlagen (LSA) im Stadtgebiet erfolgten im Rahmen des Wartungsvertrages mit den Stadtwerken Bamberg die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die nachstehende Gegenüberstellung zeigt die Ergebnisse des Straßen- und Brückenbaus.

Bezeichnung	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Dienstleistungsentgelt Stadt Bamberg	4.596	4.633
Aktiviert Eigenleistungen	6	6
Sonstige Betriebserlöse	661	431
Zurechnung Nebenbetrieb	5	4
Betriebserträge insgesamt	5.268	5.074
Materialaufwand	1.409	1.533
Personalaufwand	2.766	2.879
Abschreibungen	184	193
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	58	61
Nicht erfolgsabhängige Steuern	0	1
Andere betr. Aufwendungen	352	282
Umlage Verwaltung	185	152
Leistungsausgleich KV - Aufwand	35	46
Betriebsaufwendungen	4.989	5.146
Betriebsergebnis	279	-72
Finanzerträge	0	2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1	0
Jahresgewinn/-verlust	279	-70

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 348 TEUR verbessert.

Der leichte Rückgang beim Dienstleistungsentgelt wird durch deutlich gestiegene Leistungen für Dritte und höhere Erlöse aus der internen Leistungsverrechnung überkompensiert, sodass die Betriebserträge in Summe rund 194 TEUR über denen des Vorjahres liegen.

Der Materialaufwand liegt aufgrund geringerer Aufwendungen für den Straßenunterhalt sowie den Unterhalt von Verkehrszeichen um 124 TEUR unter den Vorjahreswerten.

Der Personalaufwand sinkt u.a. aufgrund temporär unbesetzter Stellen um 113 TEUR.

Die Kapitalkosten liegen bei nahezu unveränderten Zinsaufwendungen aufgrund gesunkener Abschreibungen unter den Vorjahreswerten.

Der Anstieg der anderen betrieblichen Aufwendungen ist zum einen auf Maßnahmen aufgrund der unbesetzten Stellen zurückzuführen (Stellenausschreibungen, Arbeitnehmerüberlassung), zum anderen auf den Beginn der KI-basierten Straßenzustandsbewertung.

Während die Umlagen für Verwaltung über dem Niveau des Vorjahres liegt, ist die Inanspruchnahme der Kfz-Werkstatt gesunken.

Aufgrund des starken Anstiegs an Leistungen für Dritte sind im Berichtsjahr erstmalig Steuern vom Einkommen und Ertrag angefallen.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Grünanlagen

Das Sachgebiet Grünanlagen der Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe ist seit 1.1.2021 Teil der Bamberger Service Betriebe und wird im Jahresabschluss 2021 erstmals ausgewiesen. Es ist zuständig für die Planung, den Bau und den Unterhalt der kommunalen Grün- und Freiflächen. Die Planungsleistungen reichen von Gestaltungs- und Ausbauplänen für Grünanlagen, Spielplätze, Schulhofumgestaltungen, Skateranlagen und Sportplätze bis hin zu Detail- und Pflanzplänen. Weiterhin wird die Durchführung von Bauleistungen mit eigenem Personal oder Fremdfirmen betreut. Wie im Straßen- und Brückenbau erfolgt die finanzielle Abbildung der Neubaumaßnahmen im Vermögenshaushalt der Stadt Bamberg und ist daher nicht Teil des Jahresabschlusses.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Rahmen die Fördermaßnahmen „Grundinstandsetzung des Bamberger Hains“ erfolgreich abgeschlossen.

Das Hauptarbeitsgebiet des Sachgebiets Grünanlagen ist jedoch der laufende Unterhalt, d.h. die Bepflanzung und die Pflege der kommunalen Freiflächen. Ein Großteil des Personals arbeitet in einer der vier Pflegekolonnen, die derzeit ca. 347 ha Grünflächen sowie insgesamt 29 Rasenspielfelder, 22 Bolzplätze und Streetball-Einrichtungen, 108 Spielplätze und -punkte sowie 3 Skateranlagen und 12 Jugendtreffhütten pflegen, kontrollieren und unterhalten.

Sämtliche Spieleinrichtungen der Stadt werden turnusgemäß kontrolliert und Schäden behoben, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im Jahr 2021 wurden insbesondere die Spielplätze am Eichelsee, am Sylvanersee und Adenauerufer Marienbrücke durch den Einbau neuer Spielgeräte aufge-

wertet, der Spielplatz Färbergasse fertiggestellt sowie die Vorbereitungen für die grundlegende Sanierung des Spielplatzes Kant-/Feldkirchenstraße getroffen.

Die Pflege- und Unterhaltsarbeiten der Grünflächen werden in unterschiedliche Pflegeklassen eingeteilt. Sie reichen von repräsentativen Grünanlagen mit hoher gärtnerischer Ausstattung und entsprechend aufwendiger und intensiver Pflege bis hin zu naturnahen Freiflächen.



So werden für die Wechselbepflanzung und die gärtnerische Gestaltung der städtischen Anlagen jedes Jahr ca. 58.100 Pflanzen Sommerflor und ca. 55.400 Pflanzen Frühjahrs- und Herbstbepflanzung in der Stadtgärtnerei herangezogen und durch die Pflegekolonnen gepflanzt. Im Winter wird zudem der Räum- und Streudienst für die Wege in den Grünanlagen und die Uferwege von den jeweiligen Kolonnen geleistet.

Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht führt das Sachgebiet Grünanlagen ein Baumkataster, in dem die jeweiligen Gehölzdaten und der Standort von mittlerweile über 14.450 Einzelbäumen sowie über 54.400 Bäume als Flächenbestand aufgenommen sind.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die aus der Baumkontrolle abgeleitete Gehölzpflege wird mit einem eigenen Teleskopsteiger durchgeführt. Sie umfasst vom Jungbaumschnitt bis zur Kronensicherung bei Altgehölzen ein vielfältiges Arbeitsspektrum und schließt die sommerliche Wässerung der Jungbäume mit ein.

Leider mussten 2021 insbesondere aufgrund des Klimawandels über 100 abgestorbene Bäume im Stadtgebiet gefällt werden.



Um das Stadtgrün dennoch zu sichern und weiter zu entwickeln werden in der Stadt alljährlich durchschnittlich 140 Straßenbäume und eine Vielzahl an Sträuchern und Stauden gepflanzt. Ziel ist es, entlang der Straßen, aber auch innerhalb der alten und neuen Wohnquartiere durch Alleebäume und Gehölzanzpflanzungen die Grünausstattung der Stadt zu erhalten und zu verbessern. So konnte 2021 die innerstädtische Grüngestaltung z.B. in der Langen Straße gemeinsam mit anderen Fachämtern konzipiert und umgesetzt werden.

Die Pflege der Sportflächen umfasst neben den regelmäßigen Mäharbeiten die turnusgemäße Regeneration der Rasenspielfelder. Bei diesen Arbeiten wird durch Aerifizieren, Vertikutieren und Düngung eine sportfunktional einwandfreie Rasenstruktur erhalten.

Biotope und Freiflächen, die im Rahmen der Eingriffsregelung als Ausgleichsflächen ausgewiesen wurden, werden vom Sachgebiet Grünanlagen in Absprache mit den Fachämtern geplant und nach ökologischen Gesichtspunkten unterhalten.

Für historische Gärten, wie z.B. dem Barockterrassengarten am Kloster Michaelsberg, wurde ein Pflegekonzept entwickelt, das sowohl dem Naturschutz wie dem Denkmalschutz Rechnung trägt.

Einen weiteren Arbeitsbereich stellt die Umsetzung der Baumschutzverordnung dar. Hier wurden 2021 insgesamt 132 Fällanträge bearbeitet.

Stellungnahmen und Bewertungen von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu Planungen und Bauvorhaben, aber auch Koordinierungen (2021 alleine 60), werden eigenständig bzw. in Zusammenarbeit mit anderen Fachämtern durchgeführt.

Das Sachgebiet Grünanlagen sorgt im floristischen Bereich für die Ausschmückung städtischer Veranstaltungen und für die Dauerbegrünung von Ausstellungen. Weiterhin werden Schalen, Gestecke, Körbe, Girlanden und Kränze sowie Trauergebinde für den städtischen Bedarf angefertigt. Zudem stehen Lorbeerbäumchen für Dekorationszwecke zur Verfügung.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die nachstehende Gegenüberstellung zeigt die Ergebnisse des Sachgebiets Grünanlagen:

Bezeichnung	2021 in TEUR
Dienstleistungsentgelt Stadt Bamberg	3.773
Aktivierete Eigenleistungen	4
Sonstige Betriebserlöse	1.095
Zurechnung Nebenbetrieb	1
Betriebserträge insgesamt	4.873
Materialaufwand	618
Personalaufwand	3.901
Abschreibungen	158
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1
Nicht erfolgsabhängige Steuern	8
Andere betr. Aufwendungen	394
Umlage Verwaltung	0
Leistungsausgleich KV - Aufwand und Sonstige	43
Betriebsaufwendungen	5.123
Betriebsergebnis	-250
Finanzerträge	2
Jahresgewinn/-verlust	-248

Der Bereich Grünanlagen schloss das erste Geschäftsjahr im Eigenbetrieb mit einem Verlust in Höhe von 248 TEUR ab. Neben coronabedingt geringeren Einnahmen von Dritten lagen insbesondere die Personalkosten über den geplanten Werten.

Hierbei schlagen insbesondere die erstmalige Bildung von Rückstellungen für Urlaub, Überstunden, Rufbereitschaft, Altersteilzeit und leistungsorientierte Vergütung mit 308 TEUR negativ zu Buche.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Winterdienst

Die Aufgabe des Winterdienstes der Stadt Bamberg ist primär die Erhaltung der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Verkehrsflächen bei Eis und Schnee. Die Streupflicht der Stadt Bamberg nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz besteht innerhalb der geschlossenen Ortslage in der Regel nur für gefährliche und verkehrswichtige Stellen auf Fahrbahnen, für Radwege, für Fußgängerüberwege und für Gehwege. Für Gehwege jedoch nur, soweit die Streupflicht nicht auf die Anlieger übertragen worden ist. Letzteres erfolgte in Bamberg durch die Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung des Verkehrs auf Gehbahnen zur Winterszeit.



Leistungsbilanz Winterdienst:

270	km	Straßen nach Plan maschinell räumen und streuen
60	km	Radwege räumen und streuen
120	Mitarbeiter	im Einsatz zum Räumen und Streuen der Geh- und Radwege, Fußgängerüberwege, Fußgängerzone und des ZOB

Die Straßen im Stadtgebiet sind in drei Dringlichkeitsstufen unterteilt. Der Dringlichkeitsstufe I sind das Berggebiet und die Hauptverkehrsstraßen, der Stufe II die Durchgangsstraßen und der Stufe III alle übrigen Straßen zugeordnet.

Für das Räumen und Streuen der Gehsteige, Straßenübergänge und Omnibushaltestellen ist das Stadtgebiet in 45 Streubezirke unterteilt. Für jeden Streubezirk sind die abzustreuen Bereiche aufgelistet.

Trotz einer teils zu warmen Witterung mussten aufgrund der abwechslungsreichen Witterung im Jahr 2021 27 Voll- und 52 Teileinsätze durchgeführt werden.

Im Jahr 2021 waren 73 Frosttage zu verzeichnen. Die Wochenend-Rufbereitschaft war an 6 Tagen im Einsatz.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die nachstehende Gegenüberstellung zeigt die Ergebnisse des Winterdienstes:

Bezeichnung	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Dienstleistungsentgelt Stadt Bamberg	840	499
Sonstige Betriebserlöse	35	17
Zurechnung Nebenbetrieb	1	3
Betriebserträge insgesamt	876	519
Materialaufwand	689	354
Personalaufwand	4	3
Abschreibungen	55	66
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	2	3
Nicht erfolgsabhängige Steuern	0	0
Andere betr. Aufwendungen	80	42
Umlage Verwaltung	9	9
Leistungsausgleich KV - Aufwand	37	41
Betriebsaufwendungen	876	519
Betriebsergebnis	0	0
Finanzerträge	0	0
Jahresgewinn/-verlust	0	0

Aufgrund einer witterungsbedingten starken Zunahme der Einsatzzahlen sind die Aufwendungen insbesondere für den internen Leistungsbezug und

den Streumitteleinsatz im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, was sich im höheren Dienstleistungsentgelt der Stadt Bamberg widerspiegelt.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Gewässerunterhalt

In § 2 Abs. 1 der Betriebssatzung wurde der Ausbau und Unterhalt der Gewässer III. Ordnung den Bamberger Service Betrieben als Aufgabe übertragen. Im Wirtschaftsplan besteht für diesen Bereich ein eigener Teilplan. Die in diesem Aufgabengebiet entstehenden Aufwendungen werden von der Stadt Bamberg erstattet.

Gewässer III. Ordnung in Bamberg sind u. a. folgende Bäche: Seebach, Sandbach, Keilersbach, Erlbach, Ottobrunnen, Röthelbach, Teufelsgraben, Bischofsgraben, Sendelbach, Horngraben, Kühtränkgraben und Halbmeilengraben.

Durch betriebseigenes Personal werden die Uferbereiche der Gewässer nach Bedarf und ggf. in Absprache mit dem Umweltamt gemäht und gereinigt.

Für die Arbeiten erforderliches Personal und Fahrzeuge werden vorwiegend vom Sachgebiet Kanalnetz und Gewässer gestellt. Zusätzlich müssen Fremdleistungen durch Dritte erbracht werden, z.B. die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten am Seebach/Sandbach durch den Beregnungsverband Bamberg-Nord/Hallstadt und gelegentlich Mulcharbeiten durch eine Fremdfirma.

Im Einzelnen fielen im Jahr 2021 Erträge und Aufwendungen in folgender Höhe an:

Bezeichnung	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Dienstleistungsentgelt Stadt Bamberg	149	151
Sonstige Erträge	7	6
Betriebserträge insgesamt	156	157
Materialaufwand	46	46
Personalaufwand	0	0
Abschreibungen	75	75
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	34	35
Nicht erfolgsabhängige Steuern	0	0
Andere betr. Aufwendungen	1	0
Umlage Verwaltung	0	0
Leistungsausgleich Entwässerung	0	0
Betriebsaufwendungen	156	157
Betriebsergebnis	0	0
Finanzerträge und außerordentliche Erträge	0	0
Jahresgewinn/-verlust	0	0

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Friedhöfe

Das Sachgebiet Friedhöfe der Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe ist ebenfalls zum 1.1.2021 in den Eigenbetrieb integriert worden und damit erstmalig im Jahresabschluss 2021 enthalten. Es ist zuständig für den Betrieb des Bamberger Hauptfriedhofs sowie der Stadtteilstädtfriedhöfe in Bug, Gaustadt und Wildensorg. Dabei werden Trauerfeiern, Erdbestattungen und Urnenbeisetzungen mit eigenem Personal auf den vier Friedhöfen organisiert und durchgeführt.

Im Kalenderjahr 2021 wurden insgesamt 849 Beisetzungen durchgeführt; hiervon entfielen rund 2/3 auf die Beisetzung von Urnen.



Die Stadt Bamberg macht seit dem 1. Januar 2021 von der Ermächtigung des Art. 17 Abs. 1 BestG Gebrauch. Dies bedeutet, dass zur Überwachung sämtlicher bestattungswirtschaftlicher Vorschriften alle in Bamberg verstorbenen Personen vor der Überführung nach auswärts vorgefahren werden müssen. Im Kalenderjahr 2021 wurden hier 1.437 Kontrollen durchgeführt.

Weiterhin muss vom Sachgebiet Friedhöfe jede Errichtung einer Grabanlage bzw. deren Veränderung auf ihre Zulässigkeit überprüft und genehmigt werden.

Die Beschäftigten im Sachgebiet Friedhöfe erledigen zusätzlich noch den gesamten gärtnerischen Unterhalt der Friedhöfe – teilweise mit Unterstützung des Sachgebiets Grünanlagen (Baumkontrolle, Baumpflege).

Die nachstehende Gegenüberstellung zeigt die Ergebnisse des Bereichs Grünanlagen:

Bezeichnung	2021 in TEUR
Beerdigungs- und Grabgebühren	1.899
Aktivierte Eigenleistungen	0
Sonstige Betriebserlöse	42
Zurechnung Nebenbetrieb	0
Betriebserträge insgesamt	1.942
Materialaufwand	158
Personalaufwand	1.199
Abschreibungen	133
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	264
Nicht erfolgsabhängige Steuern	0
Andere betr. Aufwendungen	214
Umlage Verwaltung	0
Leistungsausgleich KV - Aufwand und Sonstige	4
Betriebsaufwendungen	1.973
Betriebsergebnis	-31
Finanzerträge	0
Jahresgewinn/-verlust	-31

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Der Bereich Friedhöfe schloss das erste Geschäftsjahr im Eigenbetrieb mit einem Verlust in Höhe von 31 TEUR und damit besser als geplant ab. Dies liegt

an der positiven Entwicklung der Beerdigungs- und Grabgebühren.

Kfz- Werkstatt

Die Kraftfahrzeugverwaltung als Nebenbetrieb hat die Aufgabe, die betriebseigenen Fahrzeuge zu warten und instand zu halten. Für die Betankung des betriebseigenen Fuhrparks, aber auch für die Fahrzeuge der Stadtverwaltung wird eine Tankstelle für Dieselmotoren vorgehalten. Außerdem wird eine Waschkabine betrieben, in der die Fahrzeuge gepflegt werden können.

Die Kfz-Werkstatt wird als Nebenbetrieb geführt, da sowohl eigene Erträge vorliegen (z.B. Verkauf von Treibstoffen) als auch durch Umlage die Aufwendungen für die Inanspruchnahme der Leistungen bestritten werden.

Im Jahr 2021 wurden die beiden Werkstätten am Margaretendamm und am Münchner Ring im Zuge der Integration des Garten- und Friedhofsamts zusammengelegt. Die nachstehende Aufstellung zeigt die Betriebsergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:



Aufgaben der Kfz-Werkstatt

20 PKW
33 Pritschenfahrzeuge und Transporter
15 Lastkraftwagen
40 Sonderfahrzeuge (z.B. Kehrmaschinen, Müllfahrzeuge, Spüler und Sauger usw.)
4 Traktoren
8 Kleintraktoren
10 Aufsitzmäher
42 Arbeitsgeräte (z.B. Agria, Streu- und Räumgeräte usw.)
46 PKW-Anhänger
20 Spezialanhänger
und über 300 Kleingeräte

warten und instandsetzen sowie

301.514 Liter schwefelfreien Dieselmotoren ausgeben.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Bezeichnung	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Sonstige Leistungen für Dritte & Verkaufserlöse	30	28
Aktivierete Eigenleistungen	2	3
Sonstige betrieblichen Erträge	2	0
Betriebserträge insgesamt	35	32
Materialaufwand	58	46
Personalaufwand	221	215
Abschreibungen	34	32
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	3	3
Nicht erfolgsabhängige Steuern	0	0
Andere betriebliche Aufwendungen	84	89
Umlage Verwaltung	64	77
Betriebsaufwendungen	464	462
Betriebsüberschuss/-fehlbetrag	-429	-430
Leistungsausgleich mit Betriebsbereichen (netto)	429	430
Jahresgewinn/-verlust	0	0

Den Aufwendungen von 464 TEUR standen eigene Erträge von 35 TEUR gegenüber, so dass im Wege der Umlage auf die Betriebsteile Straßenreinigung bis Friedhof netto 429 TEUR für die Reparatur der

dort eingesetzten Fahrzeuge sowie die Inanspruchnahme der sonstigen Einrichtungen weiterverrechnet wurden.

Vermögensverwaltung

In der Vermögensverwaltung wird der Anteil an der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH verwaltet.

Die nachstehende Aufstellung zeigt die Betriebsergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

Der Gewinn wird für die Tilgung des Darlehens herangezogen.

Bezeichnung	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Erträge aus Beteiligungen	399	515
Betriebserträge insgesamt	399	515
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	92	104
Betriebsaufwendungen	92	104
Betriebsergebnis	308	412
Finanzerträge	0	0
Jahresgewinn/-verlust	308	412

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Betriebsbereiche Straßenreinigung, Abfallwirtschaft, Entwässerung und Friedhöfe finanzieren sich über Benutzungsgebühren. Diese sind nach dem KAG kostendeckend festzusetzen. Die Einrichtungen der Straßenreinigung, Abfallwirtschaft und Entwässerung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang. Sollte dieser aufgeweicht werden, wovon aktuell nicht auszugehen ist, oder ganz entfallen, so ist die gegenwärtige Eigenkapitalstruktur sicher nicht geeignet, am Markt zu bestehen.

Bei Abwasser und Abfall droht mittel- bis langfristig von Seiten des Gesetzgebers u.U. die Einführung der Umsatzbesteuerung. Kommt es zur Umsatzbesteuerung, so sind auf jeden Fall Gebührenerhöhungen zu erwarten, wenn keine Altfallregelung für Investitionen geschaffen wird.

Die finanzielle Ausstattung der Betriebsbereiche Straßenunterhalt, Grünanlagen und Winterdienst muss die Stadt Bamberg sicherstellen, da die Bamberger Service Betriebe diese Aufgaben nur im Auftrag der Stadt Bamberg wahrnehmen. Dies erfolgt im Rahmen des zur Verfügung stehenden Dienstleistungsentgelts.

Die von den Bamberger Service Betrieben geschlossenen Vereinbarungen hinsichtlich der Abwasserreinigung der angeschlossenen Gemeinden und des VTN sind langfristiger Natur und auf kostendeckende Entgelte ausgerichtet. Sie lassen gegenwärtig keine erhöhten Risiken erkennen. Mit dem Beginn des Baus der Verbindung von Kemmern zur Kläranlage kann im Jahr 2022 eine weitere Gemeinde an die Kläranlage angeschlossen werden.

Der im Jahr 2018 geschlossene Vermarktungsvertrag für Altpapier wurde verlängert und sichert auch im nächsten Geschäftsjahr die Vermarktung des Altpapiers in einem weiterhin von atypischen Preisverläufen geprägten Marktumfeld.

Von besonderer Bedeutung insbesondere für den Bereich Entwässerung ist der bevorstehende Ausbau der durch Bamberg verlaufenden Bahntrasse Nürnberg – Erfurt, welches das größte Infrastrukturprojekt in der Stadt Bamberg darstellt. Durch den Ausbau der Bahnstrecke mit dem Neubau sämtlicher Eisenbahn- bzw. Straßenüberführungen im Stadtgebiet müssen eine Vielzahl an Kanalquerungen verlegt bzw. umgebaut werden.

Mit Wirkung zum 01.01.2021 wurde der Eigenbetrieb in „Bamberger Service Betriebe“ umbenannt und durch die Eingliederung des ehem. Garten- und Friedhofsamts um die Abteilung Grünanlagen und Friedhöfe mit ca. 100 Mitarbeitenden erweitert. Durch die Integration werden für die Zukunft Synergieeffekte insbesondere in den durch die Stadt zu finanzierenden Bereichen Straßenunterhalt, Grünanlagen und Winterdienst erwartet.

Sorge bereitet für die Zukunft das gegenwärtige Wiederanstiegen des Zinsniveaus. Mit Stand 31.12.2021 hatten die Bamberger Service Betriebe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in einer Größenordnung von rd. 62 Mio. EUR mit der entsprechenden Zinsbelastung. Es müssen deshalb Maßnahmen geprüft werden, die gegenwärtige Zinsbelastung zumindest annähernd zu halten.

In zunehmendem Maße problematisch wird die Gewinnung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Freie Stellen können oft erst nach längerer Zeit – wenn überhaupt – besetzt werden.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass der Halbjahresbericht im Bau- und Werksrat behandelt wird. In dem begleitenden Bericht wird auf entstehende Risiken, vor allem in finanzieller Hinsicht eingegangen. Die Risikolage des Eigenbetriebs ist gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich unverändert. Aus Sicht der Werkleitung werden alle Risiken grundsätzlich als beherrschbar eingestuft. Beson-

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

dere Herausforderungen ergeben sich in Bezug auf die Mitarbeitergewinnung zur Sicherstellung der

satzungsgemäßen Aufgabenerfüllung. Die Werkleitung misst diesem Risiko, das regelmäßig überwacht wird, mittelfristig eine große Bedeutung zu.

Ausblick

Basierend auf den Ergebniszahlen des I. Quartals 2022 wurde eine Prognose zum Jahresende abgegeben.

Die Prognose stellt sich wie folgt dar: Die eingegangenen Betriebserträge und Aufwendungen entsprechen den Planwerten. Insgesamt ist gegenwärtig davon auszugehen, dass sich der für das Jahr 2022 eingeplante Überschuss von 594 TEUR aufgrund der

vorliegenden Prognose zum Jahresende bestätigen wird.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Russland-Ukraine-Konflikts keine nennenswerten negativen Einflüsse auf die Prognose für das Jahr 2022 haben werden.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Sonstige Pflichtangaben

Entwicklung Eigenkapital 2021

	TEUR
Anfangsstand 01.01.2021	29.594
Zugang	<u>2.694</u>
Endstand 31.12.2021	<u>32.287</u>

Der Ab-/Zugang zu/vom Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Gewinn 2021	2.229
Zuführung zur allg. Rücklage	<u>465</u>
Gesamt	<u>2.694</u>

Entwicklung Rückstellungen 2021

Die Aufschlüsselung der Rückstellungen ergibt sich aus den Erläuterungen zur Bilanzposition C auf Seite 38:

	TEUR
Anfangsstand 01.01.2021	12.456
Zugang	12.174
Abgang	<u>2.475</u>
Endstand 31.12.2021	<u>22.154</u>

Zusammensetzung Personalaufwand 2021

	TEUR
Löhne und Gehälter	12.846
Sozialversicherung	2.534
Unfallversicherung	98
Altersversorgung (ZVK und Versorgungsverband)	1.851
Beihilfen	<u>287</u>
Summe 2021	<u>17.617</u>

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Lebens- und Dienstaltersstruktur

Das durchschnittliche Lebensalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bamberger Service Betriebe lag bei 47 Jahren. Das durchschnittliche Lebensalter der Beamten betrug 52 Jahre, das der Beschäftigten 47 Jahre.

Die durchschnittliche Zugehörigkeit zum Betrieb bzw. seinen Vorgängern lag bei rund 15 Jahren. Auch innerhalb der Gruppen der Beschäftigten betrug die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit rund 15 Jahre. Die Betriebszugehörigkeit der Beamten liegt im Schnitt bei 22 Jahren.

Zum 31.12.2021 betrug der Personalstand der Bamberger Service Betriebe 6 Beamte und 303 Beschäftigte.


Daraus ergibt sich folgender Altersaufbau:


Jahre	Beamte	Beschäftigte
15 – 30	0	32
31 – 50	2	138
51 – 65	4	133
Summe	6	303

und folgende Betriebszugehörigkeit:

Jahre	Beamte	Beschäftigte
00 – 25	3	231
26 – 40	3	67
41 – 50	0	5
Summe	6	303

Bamberg, den 27.06.2022


Bertram Felix
Berufsm. Stadtrat
Kaufm. Werkleiter


Thomas Beese
Berufsm. Stadtrat
Techn. Werkleiter

Bilanz zum 31.12.2021

Bilanz zum 31.12.2021 Bamberger Service Betriebe

Aktiva	Jahr		Passiva	Jahr		Jahr
	2021	2021		2021	2021	
A. Anlagevermögen	€	€	A. Eigenkapital:	€	€	in T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital		5.200.000,00	5.200
1. Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	62.604,71	62.604,71	II. Allgemeine Rücklage	14.769.922,07		14.305
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	III. Gewinn/Verlust			
II. Sachanlagen			Gewinn/Verlust des Vorjahres	10.088.865,74		8.738
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbetriebs- und anderen Bauten	17.058.732,30	11.533	Jahresgewinn/-Verlust	2.228.680,68	12.317.546,42	1.350
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	938.928,26	939	B. Empfangene Ertragszuschüsse			
3. Technische Anlagen	9.102.185,35	8.785	1. Beiträge zur Erschließung	4.929.838,36		5.169
4. Betriebsvorrichtungen	107.574.551,99	103.664	2. Investitionszuschüsse	2.058.706,50		2.157
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.955.078,70	1.626	3. Sonderposten Sonstige	755.139,02	7.743.683,88	101
6. Fahrzeuge	4.384.690,74	3.937	C. Rückstellungen:			
7. Anlagen im Bau	8.125.287,20	149.139.454,54	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.693.942,00		5.060
III. Finanzanlagen			2. Steuerrückstellungen	0,00		0
1. Beteiligungen	9.302.935,35	9.302.935,35	3. sonstige Rückstellungen	16.460.408,61	22.154.350,61	7.396
B. Umlaufvermögen			D. Verbindlichkeiten:			
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		62.449.139,86	71.806
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		333.412,97	2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt		26.115.739,29	19.209
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.633.307,25	2.555
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	651.317,82	1.101	4. Sonstige Verbindlichkeiten		9.440.266,58	12.344
2. Forderungen an die Stadt	1.887.446,66	482	davon aus Steuern 172.024,07 (VJ 80.722,33)			
davon aus LuL: 578.229,27			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 (VJ 0,00)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	274.318,23	255	E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks						
		2.167.152,08				
		5.313.647,76				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.313,60				
Summe Aktiva		163.823.955,96	Summe Passiva		163.823.955,96	155.390

GuV-Rechnung 2021

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

Bamberger Service Betriebe

	Geschäftsjahr 2021			Vorjahr 2020
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse		42.106.336,12		33.140.673,67
2. Aktivierte Eigenleistungen		309.066,32		320.730,48
3. Sonstige betriebliche Erträge		713.999,62	43.129.402,06	1.357.486,01
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.896.396,43			1.455.670,13
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.721.144,00	8.617.540,43		6.289.790,63
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	12.846.262,61			8.847.204,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.850.750,03	4.770.818,77	17.617.081,38		3.377.407,13
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.661.672,15		8.108.548,75
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.589.565,92	38.485.859,88	2.843.462,27
8. Erträge aus Beteiligungen		399.494,54		515.403,52
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.152,63		3.290,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.785.982,04		3.046.633,07
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.934,89	2.387.269,76	0,00
12. Ergebnis nach Steuern			2.256.272,42	1.368.867,28
13. Sonstige Steuern		27.591,74	27.591,74	18.490,61
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			2.228.680,68	1.350.376,67

Erfolgsübersicht 2021

Erfolgsübersicht 2021

Aufwendungen nach Bereichen nach Aufwandsarten	BSB-Sparten														Nebenbetriebe		Aktivierte Eigenleistung
	Betrag insgesamt	Vermögensverwaltung		Allg. u. gemeins. Betriebsabt.		Reinigung	Abfallentsorg.	Entwässerung	Friedhöfe	Grünanlagen	SUB	Wintertienst	Gewässer III. Ordnung	KV	Euro	Euro	
		Euro	Euro	Euro	Euro												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1. Materialaufw and																	
2. Bezüge von Fremden	9.507.831,93	0,00	166.091,67	282.502,71	2.917.559,59	3.163.261,47	158.424,78	618.151,07	1.408.695,73	689.169,64	45.978,24	57.997,03	0,00				
3. Löhne und Gehälter	12.846.262,61	0,00	0,00	1.844.626,95	2.110.914,18	3.091.353,91	858.432,93	3.022.836,13	1.946.198,25	2.609,81	0,00	169.290,45	232.561,94				
4. Soziale Abgaben	2.632.150,73	0,00	0,00	346.986,61	446.682,67	605.338,05	158.745,64	642.335,24	396.492,74	169,41	0,00	35.400,37	47.050,52				
5. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon beihilfe 287.918,01)	2.138.866,04	0,00	64.411,26	257.620,43	299.047,47	659.396,30	182.178,23	235.790,55	423.464,20	881,83	0,00	15.877,77	20.645,51				
6. Abschreibungen	8.661.672,15	0,00	190.865,19	352.470,65	511.438,33	6.966.737,22	133.251,49	158.452,94	183.572,22	55.390,31	75.181,99	34.251,81					
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.765.982,04	0,00	91.756,48	29.565,24	33.049,37	119.422,84	2.152.027,33	263.652,49	526,20	57.733,58	1.688,79	33.777,64	2.782,08				
8. Steuern (soweit nicht in Zeile 18 auszuweisen)	27.891,74	0,00	322,00	983,45	10.481,50	6.839,98	369,00	8.287,91	160,00	0,00	0,00	148,00					
9. Andere betriebliche Aufwendungen	3.589.565,92	0,00	393.292,17	375.013,93	654.201,10	1.042.341,84	213.604,47	394.142,99	352.136,56	80.135,40	870,80	83.826,66	8.808,35				
10. Umlage der Verwaltg	42.189.725,16	91.756,48	844.547,53	3.293.254,10	7.069.807,66	17.687.296,00	1.968.659,03	5.080.523,03	4.768.453,28	830.045,19	155.808,67	399.574,17	309.066,32				
11. Leistungsausgleich KV der Aufwandsbereiche	844.547,53	x	-844.547,53	x	156.989,86	313.258,31	x	0,00	185.101,28	8.951,03	x	63.927,22	x				
12. Aufwendungen 1 - 11	463.501,39	x	x	123.374,93	164.241,90	56.656,29	4.117,16	42.708,25	35.366,44	37.036,42	0,00	0,00	0,00				
13. Betriebserträge	-463.501,39	x	x	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-463.501,39	0,00				
nach der Gu.V.-Rechnung	42.189.725,16	91.756,48	x	3.532.938,86	7.391.049,44	18.057.210,60	1.972.776,19	5.123.231,28	4.988.921,00	876.032,64	155.808,67	399.574,17	309.066,32				
Umlage der Verwaltg	844.547,53	x	83.239,32	3.590.949,44	7.468.938,45	19.812.197,21	1.941.793,31	4.871.646,62	5.262.904,95	874.533,17	155.808,67	34.592,42	309.066,32				
Umlage der Verwaltg	-844.547,53	x	-8.329,32	1.029,14	2.108,80	2.784,45	0,00	0,00	1.930,78	306,95	0,00	167,20	0,00				
Umlage der KV	34.759,62	x	x	10.416,06	13.866,31	4.783,27	347,60	1.170,01	2.985,85	1.190,52	x	x	x				
	-34.759,62	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-34.759,62	x				
14. Betriebserträge insgesamt	44.419.188,10	399.494,54	83.239,32	3.602.394,64	7.482.913,56	19.819.764,93	1.942.140,91	4.872.816,63	5.267.821,58	876.032,64	155.808,67	34.592,42	309.066,32				
15. Betriebsergebnis	44.419.188,10	399.494,54	x	3.602.394,64	7.482.913,56	19.819.764,93	1.942.140,91	4.872.816,63	5.267.821,58	876.032,64	155.808,67	34.592,42	309.066,32				
Vortrag aus Vorjahre	2.229.462,94	307.798,06		69.455,78	91.864,12	1.762.554,33	-30.635,28	-250.414,65	276.900,56	0,00	0,00	0,00	0,00				
16. Finanzerträge	10.576.204,23	2.345.059,20		-276.485,29	-1.395.048,17	70.746.303,74	0,00	0,00	-316.625,25	0,00	0,00	0,00	0,00				
17. Außerordentliche Aufwendungen	3.152,63	326,74		1,78	4,00	189,22	0,00	2.294,84	336,05	0,00	0,00	0,00	0,00				
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
19. Unternehmensergebnis	3.834,89	0,00		0,00	3.339,06	0,00	0,00	0,00	595,83	0,00	0,00	0,00	0,00				
20. Zuführung zu den Rücklagen	2.228.860,68	308.064,80		89.457,56	88.529,06	1.762.743,55	-30.635,28	-248.119,81	276.640,80	0,00	0,00	0,00	0,00				
21. Ergebnis einschließlich Gewinn-/Verlustvortrag	12.804.884,91	2.653.124,00		-147.027,73	-1.294.519,11	11.909.047,29	-30.635,28	-248.119,81	-36.984,45	0,00	0,00	0,00	0,00				

Allgemeines

Der Jahresabschluss der Bamberger Service Betriebe für das Geschäftsjahr 2021 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und nach den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung (EBV) aufgestellt.

In der Bilanz sowie beim Anlagennachweis wurde nach den Formblättern der Verwaltungsvorschrift zur Eigenbetriebsverordnung (VwVEBV) untergliedert.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Es wurden branchenspezifische Erweiterungen des gesetzlichen Gliederungsschemas in der Bilanz vorgenommen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 09.12.2020 wurde der Aufgabenbereich des Eigenbetriebs mit Wirkung zum 01.01.2021 um den Bereich der Grünanlagen und Friedhöfe erweitert und hierzu das ehemalige Garten- und Friedhofsamt der Stadt Bamberg in den Betrieb integriert. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass der Eigenbetrieb ab 01.01.2021 als „Bamberger Service Betriebe“ firmiert.

Im Zuge der Integration des ehem. Garten- und Friedhofsamts erfolgte die Übernahme des Anlagevermögens in Höhe von 7,58 Mio. EUR sowie der Mitarbeiter (ca. 100), aus der eine Erhöhung des Personalaufwandes resultiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen sowie die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten bei selbst erstellten Anlagen enthalten neben den direkt zurechenbaren Fertigungs- und Materialkosten auch die anteiligen Gemeinkosten.

Planmäßige Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer von Fahrzeugen wird dabei mit 6 bzw. 8 Jahren angesetzt. Im Kanalbau und auf der

Kläranlage werden bauliche Anlagen über 33,33 Jahre (Altanlage über 66,66 Jahre) und Maschinen und Elektrotechnik über 20 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (bis 800 EUR) werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Als Finanzanlage wird eine Beteiligung an der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH gehalten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu Nennwerten bzw. zu Anschaffungskosten. Sie haben jeweils eine Laufzeit von unter einem Jahr. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Wertberichtigungen auf Forderungen i.H.v. 199 TEUR (Vorjahr 197 TEUR) wurden von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abgesetzt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nenn- bzw. Nominalbetrag angesetzt.

In Ausübung des Wahlrechtes nach § 21 Abs. 3 EBV werden die erhaltenen Baukostenzuschüsse und Anschlusskostenbeiträge unter der Position „Empfangene Ertragszuschüsse“ passiviert. Sie werden jährlich erfolgswirksam in Höhe des Abschreibungssatzes aufgelöst.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksich-

Anhang 2021

tigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden Marktzinssätze verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bekannt gegeben werden. Für die Ermittlung der Pensions-, der Beihilfe-, der Alterszeit-, der Jubiläums-, der Deponienachsorge- und der Gebührenüberdeckungsrückstellungen wurden versicherungsmathematische Gutachten erstellt. Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt. Gehalts- und Rententrends (wie im Vorjahr Anwartschaftstrend 2,50 %, Rententrend 2,00 %) wurden berücksichtigt. Als Zinssatz für das Pensions- und Beihilfegutachten wurde der von der Deutschen Bundesbank

veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz (10-Jahresdurchschnitt) in Höhe von 1,87 % (Vorjahr 2,30 %) herangezogen. Der Differenzbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 685.252 Euro (Pensionen) bzw. 154.486 Euro (Beihilfen).

In der Entwässerung wird für den Kalkulationszeitraum 2021-2024 erstmalig teilweise von der Möglichkeit zur Abschreibung von Wiederbeschaffungszeitwerten Gebrauch gemacht. Der daraus resultierende Mehrerlös in Höhe von 1,33 Mio. EUR wurde zurückgestellt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert worden.

Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen (Bil.-Pos. A)

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens und der Abschreibungen ist aus dem Anlagennachweis zu entnehmen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (Bil.-Pos. A/I/1 u. Bil.-Pos. A/II)

Investiert wurden 2021 in die Straßenreinigung 185 TEUR, in die Abfallwirtschaft 659 TEUR, in die Kfz-Werkstatt 94 TEUR, in die Abwasserwirtschaft 6.125 TEUR, in den Straßen- und Brückenbau 176 TEUR, in die Grünanlagen 157 TEUR, in den Winterdienst 20 TEUR, in die Friedhöfe 2 TEUR, sowie in gemeinsam genutzte Anlagen 103 TEUR.

Finanzanlagen (Bil.-Pos. A/III)

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Anteil von 6% an der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH in Höhe von 9,30 Mio. EUR gehalten.

Vorräte (Bil.-Pos. B/I)

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe gliedern sich in Dieselvorrat mit 41 TEUR und Verbrauchsmaterial im Wert von 293 TEUR.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (Bil.-Pos. B/II)

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen 2,81 Mio. EUR.

Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen die Stadt Bamberg entfallen in Höhe von TEUR 578 (Vorjahr TEUR 93) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie im Übrigen wie im Vorjahr auf sonstige Forderungen.

Schecks, Kassenbestand und Bankguthaben (Bil.-Pos. B/III)

	TEUR
Kassenbestand	3
Guthaben Sparkasse Kto.Nr. 265	2.164
Gesamt	2.167

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (Bil.-Pos. C)

Hierunter werden Pachten, die für Folgejahre vorausbezahlt wurden, ausgewiesen.

Passiva

Stammkapital (Bil.-Pos. A/I)

Das Stammkapital beträgt 5.200 TEUR. Die Stammeinlage wurde in voller Höhe erbracht.

Allgemeine Rücklage (Bil.-Pos. A/II)

Die Höhe der Allg. Rücklage beläuft sich auf 14,77 Mio. EUR. Sie hat sich durch eine Zuführung durch die Stadt Bamberg um 465 TEUR im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Erläuterungen zur Bilanz

Gewinn / Verlust (Bil.-Pos. A/III)

Es wird vorgeschlagen, den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachrichtlich:

	TEUR
Gewinn aus Straßenreinigung	69
Gewinn aus Abfallwirtschaft	89
Gewinn aus Entwässerung	1.763
Gewinn aus Straßen- / Brückenbau	279
Verlust aus Grünanlagen	-248
Verlust aus Friedhof	-31
Gewinn aus Vermögensverwaltung	308
ergibt einen Jahresgewinn von	2.229

Empfangene Ertragszuschüsse (Bil.-Pos. B)

Die Beiträge wurden mit 239 TEUR, die Beteiligungen mit 98 TEUR, die Tilgungszuschüsse mit 3 TEUR und der Sonderposten aus der Einlage des Anlagevermögens der Grünanlagen mit 149 TEUR anteilig erfolgswirksam aufgelöst.

Rückstellungen (Bil.-Pos. C)

	Stand 01.01.21	Veränderung	Stand 31.12.21
	TEUR	TEUR	TEUR
Rückstellung für Gebührenaussgleich	0	7.343	7.343
Rückstellung für Gebührenaussgleich (Wiederbeschaffungszeitwerte)	0	1.328	1.328
Abwasserabgabe	182	88	270
Rückstellung für Erstattung Abwassergebühren	1.475	20	1.495
Deponiesanierung/-nachsorge	3.031	-9	3.022
Urlaub / Überstunden	456	210	666
Altersteilzeit	155	57	212
Pensionsverpflichtungen	5.059	635	5.694
Bilanzprüfung	25	5	30
Erstellung Jahresabschluss	31	0	31
Rückstellung Jubiläum	99	56	155
Leistungsorientierte Vergütung	173	87	260
Umsetzung Entgeltordnung	375	-375	0
Rufbereitschaft	51	32	82
Archivierung	2	-2	0
Rückstellung Beihilfe	1.342	180	1.522
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	0	46	46
Gesamt	12.456	9.699	22.154

Erläuterungen zur Bilanz

Verbindlichkeiten (Bil.-Pos. D)

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre		Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren		Gesamt	
	TEUR		TEUR		TEUR		TEUR	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
gegenüber Kreditinstituten	4.939	6.443	24.661	25.775	32.848	39.588	62.449	71.806
gegenüber Stadt Bamberg	7.008	4.704	300	1.899	18.808	12.606	26.116	19.209
aus Lieferungen und Leistungen	3.633	2.555	0	0	0	0	3.633	2.555
Sonstige	3.463	3.378	5.978	8.966	0	0	9.440	12.344
Gesamt	19.043	17.080	30.939	36.641	51.656	52.193	101.638	105.914

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Bamberg entfallen in Höhe von 24,85 Mio. EUR (Vorjahr 18,23 Mio. EUR) auf Darlehen, in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr 28 TEUR) auf Lieferungen und Leistungen und im Übrigen wie im Vorjahr auf sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Gebührenüberdeckungen des Kalkulationszeitraums 2019-2020 in Höhe von 8,97 Mio.

EUR, davon 2,99 Mio. EUR mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (Vorjahr 2,99 Mio. EUR) enthalten.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr nicht besichert.

Erläuterungen zur GuV-Rechnung

GuV-Rechnung

Umsatzerlöse (GuV Pos. 1)

Die Umsatzerlöse 2021 teilen sich auf:

	TEUR	VJ TEUR
Straßenreinigung	3.145	2.995
Abfallwirtschaft	7.267	6.846
Kfz-Werkstatt	30	28
Entwässerung	18.995	17.741
Straßen- und Brückenbau	4.925	4.861
Grünanlagen	4.795	-
Winterdienst	849	507
Gewässer III. Ordnung	156	157
Friedhöfe	1.939	-
Verwaltung	6	6
Gesamt	42.106	33.141

Andere aktivierte Eigenleistungen

(GuV Pos. 2)

	TEUR
Entwässerung	297
Straßen- und Brückenbau	6
Grünanlagen	4
Kfz-Werkstatt	2
Gesamt	309

Die Eigenleistungen wurden überwiegend im Rahmen des Kanalneubaus und des Ausbaus der Kläranlage erbracht.

Sonstige betriebliche Erträge (GuV Pos. 3)

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche:

	TEUR
Straßenreinigung	162
Abfallwirtschaft	194
Kfz-Werkstatt und Fuhrpark	0
Entwässerung	319
Straßen- und Brückenbau	10
Grünanlagen	0
Winterdienst	26
Friedhöfe	0
Verwaltung	2
Gesamt	714

Hierin sind periodenfremde Erträge in Höhe von 441 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Materialaufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (GuV Pos. 4a)

Die Kosten betreffen hauptsächlich Energie, Wasser und Abwasser, Betriebsstoffe für Fahrzeuge und Geräte, Zusatzstoffe und Laborbedarf der Kläranlage sowie Verbrauchs- und Streumaterial.

Aufwendungen für bezogene Leistungen (GuV Pos. 4b)

Im Bereich der bezogenen Leistungen entfallen auf die Straßenreinigung 1,93 %, die Abfallentsorgung 36,23 %, die Kfz-Werkstatt 0,29 %, die Entwässerung 37,34 %, den Straßen- und Brückenbau mit Winterdienst 16,36 %, die Grünanlagen 5,93 %, den Unterhalt der Gewässer III. Ordnung 0,13 %, die Friedhöfe 1,00 % und die Verwaltung 0,81 %.

Erläuterungen zur GuV-Rechnung

Personalaufwand (GuV Pos. 5)

Für Löhne und Gehälter wurden 12.846 TEUR aufgewendet. Im Bereich der sozialen Abgaben in Höhe von 4.771 TEUR sind für die Altersversorgung 1.851 TEUR (Vorjahr 1.485 TEUR) enthalten und für Beihilfen 288 TEUR. Mit Stichtag 31.12.2021 waren insgesamt 309 Mitarbeiter beschäftigt (6 Beamte, 303 Beschäftigte).

Abschreibungen auf Sachanlagen (GuV Pos. 6a)

Die Abschreibungen wurden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen (GuV Pos. 7)

Im Gesamtbetrag von 3.590 TEUR sind u. a. Aufwendungen für die Abwasserabgabe in Höhe 342 TEUR und 1.230 TEUR Verwaltungskostenbeiträge enthalten.

Erträge aus Beteiligungen (GuV Pos. 8)

Hierbei handelt es sich um Erträge aus der Beteiligung an der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (GuV Pos. 9)

Hierbei handelt es sich um Zinserträge auf Betriebsmittel, auf Arbeitgeberdarlehen und aus der Verzinsung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (GuV Pos. 10)

	TEUR
Zinsaufwand für Darlehen	2.575
Verzinsung Rückstellung Pensionsverpflichtungen	115
Verzinsung Rückstellung Beihilfeverpflichtung	30
Verzinsung ATZ-Rückstellung	5
Verzinsung Rückstellung Deponie	60
Gesamt	<u>2.786</u>

Der Aufwand für die Verzinsung von Rückstellungen betrug im Vorjahr insgesamt 383 TEUR.

Steuern (GuV Pos. 11 und 13)

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen 4 TEUR.

Der Aufwand für die Kfz-Steuer lag bei 20 TEUR. Die Grundsteuer belief sich auf 7 TEUR.

Anlagennachweis 2021

Anlagennachweis 2021

Gesamt	Entwicklung der Anschaffungswerte				Entwicklung der Abschreibungen				Kennzahlen			
	Anfangsstand	Zugänge	Abgänge	Endstand	Anfangsstand	Zugänge	Abgänge	Endstand	Restbuchwert	Restbuchwert	Absetzungsgrad	Restbuchwert
I. Immet. Verm. geg.												
1.1. Immet. Vermögensgegenstände												
II. Sachanlagen	1.374.746,27	6.549,76	1.000,00	1.381.296,03	1.298.006,15	20.685,17	0,00	1.318.691,32	62.604,71	76.740,12	1,50	4,53
2.1. Grundstücke und Grundstücksl. Rechte mit Betriebsbauten	26.135.639,39	6.049.924,28	0,00	32.185.563,67	14.602.947,63	524.083,74	0,00	15.127.031,37	17.058.732,30	11.532.891,76	1,63	53,00
2.2. Grundstücke und Grundstücksl. Rechte ohne Beuten	938.928,26	0,00	0,00	938.928,26	0,00	0,00	0,00	0,00	938.928,26	938.928,26	0,00	100,00
2.3. Techn. Anlagen	35.327.302,29	49.768,57	1.233.695,73	36.610.766,59	26.542.650,01	965.931,23	0,00	27.508.561,24	9.102.185,35	8.784.652,28	2,64	24,86
2.4. Betriebsvorrichtung	225.054.992,08	1.928.271,44	7.463.178,95	234.446.442,47	121.390.448,69	5.481.441,79	0,00	126.871.890,48	107.574.551,99	103.664.543,39	2,34	45,88
2.5. Einrichtungen und Ausstattungen	6.952.647,01	770.153,85	33.045,73	7.646.955,12	5.326.547,93	474.410,96	0,00	109.082,47	1.955.078,70	1.626.299,08	6,20	25,57
2.6. Fahrzeuge	10.065.549,54	1.642.520,91	0,00	11.708.070,45	6.128.251,45	1.195.119,26	0,00	6.793.268,72	4.384.690,74	3.937.288,09	10,69	39,23
2.7. Anlagen im Bau	12.214.147,90	4.641.059,71	-8.729.920,41	8.125.287,20	0,00	0,00	0,00	0,00	8.125.287,20	12.214.147,90	0,00	100,00
III. Finanzanlagen												
3.1. Beteiligungen	9.302.935,35	0,00	0,00	9.302.935,35	0,00	0,00	0,00	0,00	9.302.935,35	9.302.935,35	0,00	100,00
Summe I	1.374.746,27	6.549,76	0,00	1.381.296,03	1.298.006,15	20.685,17	0,00	1.318.691,32	62.604,71	76.740,12	1,50	4,53
Summe II	316.689.606,47	15.081.698,76	0,00	331.771.305,23	173.990.845,71	8.640.986,98	0,00	181.992.648,23	149.139.454,54	142.698.760,76	2,61	45,04
Summe III	9.302.935,35	0,00	0,00	9.302.935,35	0,00	0,00	0,00	0,00	9.302.935,35	9.302.935,35	0,00	100,00
Gesamtsumme	327.367.288,09	15.088.248,52	0,00	342.455.536,61	175.288.851,86	8.661.672,15	0,00	183.311.339,55	158.504.994,60	152.078.436,23	2,53	46,37

Sonstige Angaben

Rechtsform

Die Bamberger Service Betriebe werden als Eigenbetrieb nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, der Eigenbetriebsverordnung in der jeweils gültigen Fassung, der Betriebssatzung sowie unter Beachtung der allgemeinen Vorschriften des Handelsrechtes geführt.

Organe

Werkleitung (§ 4 Betriebssatzung)

Kaufmännischer Werkleiter:

Berufsm. Stadtrat Bertram Felix

Technischer Werkleiter:

Berufsm. Stadtrat Thomas Beese

Es erfolgt keine Verrechnung der Gesamtbezüge der Werkleiter an die Bamberger Service Betriebe. Es erfolgt eine anteilige Verrechnung über die Verwaltungskostenbeiträge.

Bau- und Werksenat (§ 5 Betriebssatzung)

Vorsitz	Oberbürgermeister Andreas Starke
Stadtrat	Markus Schäfer (ab 01.06.2021)
Stadtrat	Christian Hader
Stadträtin	Vera Mamerow (bis 31.05.2021)
Stadtrat	Lucas Büchner
Stadtrat	Dr. Franz-Wilhelm Heller
Stadtrat	Peter Neller
Stadtrat	Michael Kalb
Stadtrat	Heinz Kuntke
Stadtrat	Peter Süß
Stadtrat	Norbert Tscherner
Stadträtin	Daniela Reinfelder
Stadtrat	Heinrich Schwimbeck
Stadtrat	Jürgen Weichlein

Die Mitglieder des Bau- und Werksenats erhalten von den Bamberger Service Betrieben keine Bezüge.

Stadtrat (§ 6 Betriebssatzung)

Oberbürgermeister (§ 7 Betriebssatzung)

Oberbürgermeister Andreas Starke

Personalstand

Im Geschäftsjahr 2021 umfasste der Personalstand der Bamberger Service Betriebe im Mittel 305 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr 207). Dieser teilt sich auf in 6 Beamte (Vorjahr 5) und 299 Beschäftigte (Vorjahr 202).

Vergütung des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	29

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Es existieren keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres, die eine wesentlich andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich machen würden.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Russland-Ukraine-Konflikts keine nennenswerten negativen Einflüsse auf die Prognose für das Jahr 2022 haben werden.


Sonstige Angaben


Nahe stehende Personen

Die wesentlichen Beziehungen zu nahe stehenden Personen/Unternehmen stellen sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

	Leistungen in TEUR	Bezüge in TEUR
Stadt Bamberg	14.179	2.869
Stadtwerke	624	1.020

Bamberg, den 27.06.2022


Bertram Felix
Berufsm. Stadtrat
Kfm. Werkleiter


Thomas Beese
Berufsm. Stadtrat
Techn. Werkleiter



Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2022/5490-BSB
Federführend: Bamberger Service Betriebe		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	03.06.2022
		Referent:	Felix Bertram
Halbjahresbericht BSB 2022			
Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.07.2022	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Die Werkleitung der Bamberger Service Betriebe hat gemäß § 19 der Eigenbetriebsverordnung (EBV) in Verbindung mit § 4 (7) der Betriebssatzung der Bamberger Service Betriebe halbjährlich einen Zwischenbericht über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes vorzulegen.

Die Werkleitung berichtet im Rahmen eine Präsentation in der Sitzung.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werksenat nimmt vom Bericht der Werkleitung Kenntnis.

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:

Verteiler:

BSB, kfm. Abteilung
Referat 2
Referat 6
Amt 10/BTC
Amt 14
Amt 20

zum Akt
zur Kenntnis
zur Kenntnis
zur Kenntnis
zur Kenntnis
zur Kenntnis



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2022/5507-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 09.06.2022 Referent: Thomas Beese	
Interessengemeinschaft "Aktive Mitte" - Sachstandsbericht		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2022	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

Vorgang

Zuletzt wurde im Bau- und Werksenat am 21.06.2017 (VO/2017/0850-61) über die erfolgreiche Arbeit der Interessensgemeinschaft "Aktive Mitte" und die Tätigkeit des Straßenmanagements berichtet.

Es wurde der Beschluss gefasst, zur Erreichung der Sanierungsziele die Interessensgemeinschaft mit Unterstützung aus der Städtebauförderung vorläufig bis 2023 fortzuführen.

Hinsichtlich vertiefter Informationen über die Gründung der Interessengemeinschaft "Aktive Mitte" darf auch auf den Sitzungsvortrag im Stadtentwicklungssenat vom 13.10.2010 (VO/2010/1214-61) verwiesen werden.

Das Sanierungsgebiet "Aktive Kettenbrücke - Königstraße - Bahnhof" war bis Ende 2019 im Bundesländer- Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" eingeordnet. Mit Beginn des Jahres 2020 wurden die Programme der Städtebauförderung neu strukturiert, seither ist es dem Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren" zugeordnet.

Voraussetzung für die Städtebauförderung innerhalb dieses Programmes ist unter anderem, im Sanierungsgebiet ein Straßenmanagement in öffentlich-privater Kooperation zu führen. Vor diesem Hintergrund wurde am 28. Januar 2009 die "Interessengemeinschaft Aktive Mitte" als nicht eingetragener Verein gegründet. Der Vorstand des Vereins besteht zum einen aus gewählten Mitgliedern der Mitgliedschaft, zum zweiten aus geborenen Vorstandsmitgliedern örtlicher Organisationen und Verbände und zum dritten aus geborenen Vorstandsmitgliedern der Stadtverwaltung.

Aktuell gehören dem Vorstand an:

Benedikt Dümig (1. Vorsitzender)
Harald Quinger (2. Vorsitzender)
Gert Papke (Kassier; Stadtbau GmbH Bamberg)
Hermann Kübler
Michael Kalb (Bürgerverein St. Gangolf)
N.N. (Interessengemeinschaft Königstraße/Luitpoldstraße)
Harald Steif (Stadtmarketing Bamberg e.V.)
Ruth Vollmar (Amt für Wirtschaft)

Silke Klotzek (Stadtplanungsamt)
Kornelia Towstoles (Straßenverkehrsamt)

Der Vorstand wird seit August 2009 durch ein Straßenmanagement bei der Umsetzung der Maßnahmen und Ziele unterstützt. Die Arbeitsgruppe "Art Basis Bamberg GbR" bestehend aus Frau Rosa Brunner, Frau Judith Siedersberger und Herrn Patrick Moos hatte sich beworben und den Zuschlag bekommen. Frau Brunner und Frau Siedersberger haben das Straßenmanagement im Jahr 2011 verlassen. Herr Patrick Moos führte anschließend von 2012 bis 2017 gemeinsam mit Sandra Trunk das Straßenmanagement der IG Aktive Mitte. Seit 2018 war Frau Trunk als Straßenmanagement eigenständig tätig, lediglich im Urlaub wurde sie vertreten. Da die seit Dezember 2018 tätige Vertretung aus Bamberg weggezogen ist, hat Frau Trunk als künftige Vertretung Herrn Schmitt vorgeschlagen.

Hohe Anerkennung

Seit 2014 werden die Ergebnisse der Städtebauförderung im Rahmen eines bundesweiten Monitorings ausgewertet. Dipl.-Ing. Holger Pietschman (Büro Plan und Praxis Berlin; tätig im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des vormaligen Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) kommt 2018 im Rahmen des Förderprogramms Aktive Stadt + Ortsteilzentren für Bamberg zu folgendem Ergebnis: "Die Interessengemeinschaften "Aktive Mitte" und "interesSAND" in den Bamberger Sanierungsgebieten "Aktive-Kettenbrücke-Königsstraße-Bahnhof und "Sand" sind im Bundesvergleich führende Erfolgsmodelle. In kaum einer anderen deutschen Kommune hat die Zusammenarbeit zwischen Anwohnern, Geschäftsinhabern und der städtischen Verwaltung so gut funktioniert wie in Bamberg."

Sachstand

Seit 2009 hat die Interessengemeinschaft (IG) "Aktive Mitte" mit tatkräftiger Unterstützung des Straßenmanagements Vieles initiiert und zahlreiche Projekte und Maßnahmen umgesetzt.

Ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg ist sicherlich die ständige Kommunikation zwischen den Gewerbetreibenden und Hauseigentümern, um etwaige Ladenleerstände erst gar nicht entstehen zu lassen. Die Aktion "Kultur im Leerstand" wurde beispielsweise vor der Corona-Pandemie eingestellt, weil die Zahl der Leerstände spürbar zurückgegangen war.

Bekannt wurde die IG Aktive Mitte auch durch die Organisation der damals jeweils im November stattfindenden "Lichthöfe". Leider war der Erfolg und damit der Anklang so groß, dass das Fest aus ordnungsrechtlichen Gründen nicht mehr durchgeführt werden konnte.

Auch in den nächsten Jahren werden neben einer Vielzahl an Einzelmaßnahmen weiterhin die Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen verschiedenster Art sowie die Stärkung des Einzelhandels die Schwerpunkte der Tätigkeit der Interessengemeinschaft "Aktive Mitte" und des Straßenmanagements sein.

Ein weiterer Meilenstein konnte mit der Initiierung der Sanierung der ehemaligen Rostscheune zur KulturGärtnerei in der Färbergasse 28 als Treffpunkt im Viertel gesetzt werden. Bereits ab 2011 fanden dort Aktionen im Rahmen der Lichthöfe statt, die großen Anklang fanden. 2015 wurde die Projektidee zur Verstetigung dieses Ortes im Viertel, als festen Treffpunkt für alle Bewohner, Mitglieder und Interessierte, vorgetragen.

Dank des großen Engagements der Stadtbau erfolgte nach Jahrzehnte langem Leerstand die Sanierung der ehemaligen Rostscheune. Das Obergeschoss mit dem großen Veranstaltungssaal sowie einzelne Räume werden in Verantwortung der Stadtbau GmbH verwaltet und vermietet.

Der Hof, die Hofdurchfahrt und die Tanztonne stehen u.a. der Aktiven Mitte als neues Quartierszentrum zur Nutzung zur Verfügung.

Die Städtebauförderung hat das Projekt "Umnutzung der Färbergasse 28 zur KulturGärtnerei der IG Aktive Mitte - Sanierung und Neugestaltung Durchfahrt und Hof" mit insgesamt 150.000 Euro unterstützt. Fördervoraussetzung ist die Nutzungsmöglichkeit der Räumlichkeiten für die IG Aktive Mitte mit kostenfreier bzw. dauerhaft niedriger Nutzungsgebühr durch die ehrenamtlichen Nutzer.

Die Freude der Inbetriebnahme der ehemalige Gärtnerei Rost war riesig! Leider war der Zeitpunkt denkbar ungünstig, erfolgte er doch zeitlich mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im März 2020.

Die Etablierung der KulturGärtnerei als dauerhaften Treffpunkt im Viertel soll einen künftigen Schwerpunkt der Tätigkeit der IG "Aktive Mitte" und des Straßenmanagements darstellen.

Aufgrund der Corona-Pandemie und den nur vermindert stattgefundenen Aktionen im Gebäude konnte

dieses Ziel noch nicht verstetigt werden. Die IG Aktive Mitte strebt daher eine Verlängerung des Förderzeitraums über das Jahr 2023 hinaus an. Hierüber wird zu gegebener Zeit im Stadtrat im Jahr 2023 erneut beraten werden.

Straßenmanagement

Die Tätigkeit des Straßenmanagers umfasst die eigenverantwortliche Organisation zahlreicher langfristiger Initiativen und befristeter Projekte in den Handlungsfeldern Kommunikation, Qualifizierung, Gestaltung, Vermarktung und Nutzungsbelegung. Das Straßenmanagement ist dabei die entscheidende Schnittstelle zwischen den lokalen Akteuren und den städtischen Dienststellen (s. Anlage 1).

Zu den wesentlichen Aufgaben des Straßenmanagements gehört es, die Zahl der eingebundenen lokalen Akteure kontinuierlich zu erhöhen und das Mitgliedsbeitragsaufkommen der Interessengemeinschaft "Aktive Mitte" zu stärken.

Frau Trunk wird in der Sitzung des Senats persönlich einen Überblick über die Projekte der letzten Jahre sowie einen Ausblick auf künftige Projekte geben.

Öffentliche Förderung

Nachdem die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln im Zentrenprogramm der Bund-Länder-Städtebauförderung an das Bestehen öffentlicher-privater Kooperationen gekoppelt ist, bestand für alle Beteiligten ein erhebliches Interesse an der Fortsetzung der erfolgreichen Arbeit der Interessengemeinschaft "Aktive Mitte". Vor diesem Hintergrund hatte der Stadtrat 2018 die Fortführung des bisherigen Förderrahmenplans beschlossen.

Wichtige Zielsetzung bei der Finanzierung ist die langfristige Verstetigung des Projektes. Damit ist gemeint, dass keine Städtebauförderungs-Vorhaben dauerhaft auf öffentliche Zuwendung angewiesen sein sollen, sondern mittelfristig eine finanzielle Eigentragsfähigkeit angestrebt werden muss. Vor diesem Hintergrund wurde seinerzeit ein Förderungsrahmenplan (s. Anlage 2) entwickelt, der davon ausging, dass der öffentliche Zuwendungsanteil 2009 bei 65% gelegen hatte und dann schrittweise jährlich reduziert wird und somit im Jahr 2022 bei 23% liegt. Kommendes Jahr wird sich der öffentliche Förderanteil nochmals um 3% absenken.

Dementsprechend konnten im städtischen Haushalt die bereitgestellten Mittel von 15.600 € im Jahr 2010 auf 4.800 € im Jahr 2022 stetig abgesenkt werden.

Effektiv – also unter Berücksichtigung der Bund-Länder-Städtebauförderung – hat die Stadt Bamberg heute insgesamt lediglich einen Anteil von 9,2% des Gesamtetats zu tragen.

Hinzu kommt, dass dieser Höchst-Betrag Seitens der Fördergeber (Bund/Land/Stadt) nur dann ausbezahlt wird, wenn es der IG gelingt, den im Bezug zum gedeckelten Gesamtbetrag (60.000 Euro) stehenden maximalen privaten Eigenanteil durch Mitgliedsbeiträge und Spenden aufzubringen.

Seit 2019 war dies der IG aufgrund der Bauzeitverzögerung bei der Fertigstellung der ehemaligen Rostscheune und der Corona-Pandemie in der Folgezeit nicht mehr gelungen.

Beispielsweise betrug der tatsächliche städtische Eigenanteil im Jahr 2019 nur netto 5.007 Euro. Im Haushalt bereitgestellt waren dagegen 7.680 Euro.

Finanzierung Straßenmanagement

Die Beauftragung des Straßenmanagements erfolgt durch den Vorstand der Interessengemeinschaft jeweils in projektbezogenen Stundenkontingenten entsprechend den finanziellen Rahmenbedingungen, die der Vorstand vorfindet und den Projekten, die der Vorstand für vorrangig wichtig erachtet.

Die IG schließt jährlich einen Vertrag mit dem Straßenmanagement über insgesamt 360 Stunden pro Jahr ab. Hinzu kommt eine Nebenkostenpauschale von 500 Euro. Abgerechnet werden auch hier nur die tatsächlich angefallenen Stunden. So wurden im Corona-Jahr 2020 beispielsweise nur 14.613 Euro an das Straßenmanagement (statt 20.300 Euro) ausbezahlt.

Der erste Vertrag mit dem Straßenmanagement wurde am 14. August 2009 unterzeichnet. Seit 2012 ist Sandra Trunk als Straßenmanagerin für die Aktive Mitte tätig.

Gemäß Vertrag wurde stets mindestens eine Vertretung des Straßenmanagements gefordert, sodass eine durchgängige Präsenz gewährleistet werden kann. Da die seit Dezember 2018 tätige Vertretung von Frau Trunk aus Bamberg weggezogen ist, hat Frau Trunk als künftige Vertretung Herrn Schmitt vorgeschlagen, der die IG Aktive Mitte zuvor bereits bei einigen Veranstaltungen ehrenamtlich unterstützt

hat.

Der Vorschlag wurde in der Vorstandssitzung am 04.04.22 einstimmig angenommen.

Für die verbleibenden zwei Jahre des bestehenden Förderzeitraums stehen für das Straßenmanagement folgende Mittel zur Verfügung:

Jahr	Vorgegebener Zeitaufwand pro Monat (in Stunden)	Honorar (brutto) pro Jahr für STM inkl. Vertretung inkl. NK
2022	30 Std.	20.300 €
2023	30 Std.	20.300 €

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis

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:

- Aufgaben des Straßenmanagements
- Förderungsrahmenplan

Verteiler:

Straßenverkehrsamt
Amt für Wirtschaft
Stadtbau GmbH Bamberg
Stadtmarketing



Tätigkeiten des Straßenmanagements

Die Tätigkeit Straßenmanager*in umfasst die eigenverantwortliche Organisation zahlreicher langfristiger Initiativen und befristeter Projekte in den Handlungsfeldern Kommunikation, Qualifizierung, Gestaltung, Vermarktung und Nutzungsbelegung.

Regelmässige Tätigkeiten:

- Verfassen und Versenden von Info-Newslettern (Email)
- Betreuung des Web-Auftritts / Facebook / Instagramm
- Kommunikation mit Bewohner/innen im Quartier
- Gewinnung neuer Mitglieder
- Pflege der bestehenden Mitgliedschaften
- Veranstaltungskoordination, Planung und Durchführung
- Durchführung von Informationsabenden
- Organisation und Nachbereitung von Vorstandssitzungen
- Organisation der Mitgliederversammlung (1 x jährlich)
- Kommunikation mit städtischen Behörden
- Anleitung zur Verstetigung von Projekten
- Akquisition von Fördermitteln
- Betreuung von Fördergebern und Sponsoren

Vorgehen des Straßenmanagements

Die Impulse und Ideen für die Aktionen der IG Aktive Mitte entstehen auf der Straße. Im regelmässigen Austausch und bei Gesprächen mit Anwohner und Gewerbetreibenden. Daraus kann ein Bild über die Bedürfnisse gewonnen werden, woraus sich Projektideen entwickeln. Wird diese als gut befunden kann die Planung und Organisation beginnen.

Umsetzung im Viertel

Einbeziehung von Anwohnern und Helfern > Ziel Verstetigung



Finanzierungsplanung

Stand 13.06.2022

Verfügungsfond und Stadtteilmanagemet Aktive Mitte

	Jahr	Jahresetat Betrag	öffentliche Förderung %-Satz	Betrag	Anteil Stadt Betrag
Rückschau	2009	50.000,00 €	66%	33.000,00 €	13.200,00 €
	2010	60.000,00 €	66%	39.600,00 €	15.840,00 €
	2011	60.000,00 €	60%	36.000,00 €	14.400,00 €
	2012	60.000,00 €	55%	33.000,00 €	13.200,00 €
	2013	60.000,00 €	50%	30.000,00 €	12.000,00 €
	2014	60.000,00 €	47%	28.200,00 €	11.280,00 €
	2015	60.000,00 €	44%	26.400,00 €	10.560,00 €
	2016	60.000,00 €	41%	24.600,00 €	9.840,00 €
	2017	60.000,00 €	38%	22.800,00 €	9.120,00 €
	2018	60.000,00 €	35%	21.000,00 €	8.400,00 €
	2019	60.000,00 €	32%	19.200,00 €	7.680,00 €
	2020	60.000,00 €	29%	17.400,00 €	6.960,00 €
	2021	60.000,00 €	26%	15.600,00 €	6.240,00 €
Aktuell	2022	60.000,00 €	23%	13.800,00 €	5.520,00 €
Vorschau	2023	60.000,00 €	20%	12.000,00 €	4.800,00 €

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2022/5432-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 10.05.2022 Referent: Thomas Beese</p>						
<p>Maximiliansplatz Weitere Vorgehensweise</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>06.07.2022</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.07.2022	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
06.07.2022	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Maximiliansplatz

Der Maximiliansplatz liegt im Herzen Bambergs. Er ist aber kein historisch gewachsener Platz, sondern „nachträglich“ auf dem Gelände von Kirche und Gottesacker der Martinskirche entstanden.

Diese Entstehungsgeschichte ist bis heute spürbar, denn dieser Platz ist nicht gleichgewichtig in Fußgängerströme eingebunden. Zudem fällt der Platz hinsichtlich seiner Attraktivität zur gering frequentierten Seite hin ab, es findet auf jener Seite Kraftfahrzeugverkehr statt und es fehlt dort an interessanten Zielen für größere Passantenmengen.

All dies führt dazu, dass dieser Platz im Alltagsgeschehen keine breite Wirkung entfaltet und keine spezifische Anziehungskraft auf Besucher ausübt.

Als innerstädtische, zentrale Multifunktionsfläche hingegen hat sich dieser Platz seit 200 Jahren sehr bewährt.

Obschon diese Ausgangssituation faktisch unabänderlich ist, seit vielen Jahren regelmäßig diskutiert, durch welche Maßnahmen sich der Maximiliansplatz stärker in das tägliche Leben der Stadt integrieren ließe.

Rückblick

Das Thema „Maximiliansplatz ist seit mindestens 2003 wiederholt im Stadtrat behandelt worden:

02.07.2003 Bausenat „Maximiliansplatz

12.05. / 10.11.2004 sowie 06.04.2005 und 06.07.2005 und 24.08.2005 Bausenat „Beleuchtungskonzept Maximiliansplatz“

16.11.2005 Bausenat „Neugestaltung des Maximiliansplatzes“

22.02.2006 Bausenat „Maximiliansplatz“

15.07.2008 Stadtentwicklungssenat „Gestaltung des Maximiliansplatzes“

10.03.2010 Stadtentwicklungssenat VO/2010/0852-61 „Gestaltung des Maximiliansplatzes“

14.09.2011 Bau- und Werksenat VO/2011/0409-61 „Maximiliansplatz – Aufstellen weiterer Sitzbänke“

18.07.2013 Familiensenat VO/2013/0292-5 „Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention – hier: „Barrierefreie Gestaltung des Haupteingangs Rathaus Maxplatz““

05.11.2014 Bau- und Werksenat VO/2014/1095-61 „Plätze in Bamberg – Sachstandsbericht“

13.11.2014 Familiensenat VO/2014/1191-R5 „Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) in der Stadt Bamberg; Umsetzung der Maßnahmen "Barrierefreie Gestaltung des Haupteingangs Rathaus Maxplatz"

29.06.2016 Stadtrat VO2016/0306-R5 „Vollzug des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes - Erlaubnis zur Durchführung der Live-Übertragung von Spielen der Fußball-EM 2016 mit deutscher Beteiligung und der meisterschaftsentscheidenden Basketball-Playoffs auf dem Maximiliansplatz in Bamberg

05.04.2017 Bau- und Werksenat VO/2016/0671-R5 „Nutzung und Gestaltung des Maxplatzes“

05.07.2017 Bau- und Werksenat VO/2017/0962-61 „Maximiliansplatz – flexibles Mobiliar und Café“

17.01.2018 Bau- und Werksenat VO/2017/1185-61“Maximiliansplatz – Sachstandsbericht“

28.04.2021 Stadtrat VO/2021/4206-61 „Maximiliansplatz – aktuelle Ideen“

Beteiligungsverfahren:

2003 hat das Baureferat ein umfassendes Beteiligungsverfahren zur Neugestaltung mit allen Beteiligten, den anliegenden Eigentümer/innen, sowie eine Bürgerbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie weiterer Verbände, Vereine und Organisationen durchgeführt. Die Diskussionsrunde „Ein Platz für Max“ unter Federführung der Schutzgemeinschaft Alt Bamberg e.V. und des Bürgervereins Bamberg Mitte e.V. ist ebenfalls eingebunden worden.

Zwischen 2004-2006 wurde der Platz sowie die Fleischstraße im Anschluss an die TG-Decken-Sanierung umfassend neugestaltet.

Wesentliche Vorgabe - als eines der Oberziele des Beteiligungsprozesses - war dabei die Verbesserung als großzügige Multifunktionsfläche.

Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

- Das Hochbeet im Eckbereich zwischen Platz und Hauptwachstraße wurde ersatzlos entfernt.
- Ebenfalls wurde jenes Hochbeet entfernt, welches den Platz in Längsrichtung in einen vorderen und rückwärtigen Teil teilte.
- Der Platz wurde in voller Länge einheitlich durchgestaltet, um die Fleischstraße enger einzubinden.
- Die Aufstellung der Marktstände wurde neu angeordnet, sodass der Maximiliansbrunnen freier steht und besser zugänglich ist.
- Die Toilettenanlage unter dem Platz wurde vollständig saniert.
- Die Möblierung mit Bänken, Abfalleimern und Fahrradständern wurde vollständig erneuert und vereinheitlicht.
- Die technische Infrastruktur für Marktstände und Festlichkeiten wurde wesentlich verbessert und die temporären Schaltkästen konnten minimiert werden.
- Die Beschilderung auf dem Platz wurde erheblich ausgedünnt.
- Die Beleuchtung für den Platz wurde vollkommen neu gestaltet und gestalterisch wesentlich verbessert. Zudem werden nunmehr nachts auch Gebäudefassaden und der Brunnen angestrahlt.
- Schließlich wurde der Platz auch an der Nordwestseite unter Einbeziehung der Fleischstraße als Ganzes barrierefrei durchgebildet und in einem großzügigen Gesamtplatz gestaltet.
- Weitere Sitzbänke wurden entlang der Tiefgaragen-Brüstung ergänzt.
- Eine Begrünung des Platzes erfolgte durch Blumenpyramiden und hochwertige Pflanztröge als Eigenkonstruktion des damaligen Gartenamtes.

Die neue, um ein Drittel vergrößerte Platzfläche fand umgehend Anklang und führte rasch zu einer Ausdehnung von großen Events wie „Bamberg zaubert“, Übertragungen von großen Fußball-Europa- oder Weltmeisterschaften oder Basketball-Playoffs auf Großbildleinwand, Jazz- und Blues-Festival, Weinfest, Bierfest, Weihnachtsmarkt, Sondermärkten, Messen und weiteren Großveranstaltungen.

In den veranstaltungsfreien Zeiträumen wurde in den Medien jedoch die vermeintliche Leere des Maxplatzes thematisiert.

Um einerseits die neu gewonnene Veranstaltungsfläche zu erhalten – andere Städte beneiden Bamberg um solch eine Fläche im Herzen der Stadt – andererseits die tageweise „leere Fläche“ mit Leben zu erfüllen, wurde eine Fülle von Vorschlägen und Ideen auf Realisierbarkeit überprüft. Aus verschiedenen Gründen fanden die jeweiligen Ideen keine Mehrheit im Stadtrat und wurden somit nicht weiterverfolgt.

Zu den nicht umgesetzten Ideen zählen:

- Freischankflächen: Ersatz der Sparkasse durch eine gastronomische Nutzung
- Belebung durch Umnutzungen der Erdgeschoss-Zonen des Rathauses Maxplatz mit außenwirksamen Handels- und Gastronomienutzungen / Zugleich Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Rathaus nach Plänen des Münchner Architekturbüros „Hild und K Architekten“
- Barrierefreier Zugang zum Rathaus Maxplatz mittels Rampenlösung
- Café-Pavillon im rückwärtigen Platzbereich
- Sitzlandschaft mit Sitz- und Liegeflächen sowie integrierten Pflanzbehältern nach Plänen des Hamburger Ateliers Peter Schmidt.
- Mobiles Sitzmobiliar nach Entwürfen Mobiles Sitzmobiliar nach Vorbildern des Wiener Museumsquartiers („Enzis“)

Über Ideen zur Nutzung und Gestaltung des Maximiliansplatzes wurde zuletzt in der Sitzung des Stadtrats am 28.04.2021 im Rahmen des Sitzungsvortrages „Die lebendige Innenstadt der Zukunft“ (VO/2021/4243-80) berichtet.

2017 wurde im Familiensenat (VO/2016/0671-R5) unter Federführung des damaligen Ordnungs- und Sozialreferenten über die Ergebnisse eines „Runden Tisches Maxplatz“ sowie über die Ergebnisse einer Studie der Universität Bamberg von Herrn Prof. Dr. Marc Redepenning über Einzelhandel und Events vorgestellt:

Runder Tisch Maxplatz:

„Als Resümee dieser Zusammenkunft blieb festzuhalten, dass der Maxplatz ein Ort des Begegnens sein soll – zirka 70 % der Belegung sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits verbraucht – es gilt zu überlegen, wie die restlichen 30 % das vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen können.“

Studie Uni Bamberg:

„Hinsichtlich der Zukunft des Maxplatzes bestand bei allen Teilnehmern nach wie vor Konsens, dass der Maxplatz auch weiterhin als Veranstaltungsort genutzt werden soll. Allerdings sollen die Veranstaltungen, die schon bestehen, nach Möglichkeit noch mehr Rücksicht auf die Belange der Anwohner nehmen.“

Grundsätzliche Rahmenbedingungen

Immer wieder wird angeregt, den Maximiliansplatz mit Bäumen zu rahmen, welche nicht in Kübeln, sondern in den Boden gepflanzt sind, wie dies auch bei anderen innerstädtischen Plätzen in Bamberg der Fall ist. Zuletzt beispielsweise angeregt durch einen Bamberger Architekten (FT - 10.09.2019) und den Bürgerverein Bamberg Mitte e.V. (Inselrundschau 1/2021).

Hierzu die objektiven Fakten:

Großkronige Bäume benötigen mindestens 12 Kubikmeter Erdreich, um entsprechend große Wurzeln ausbilden zu können. Es müssten somit je nach Anzahl der Bäume entsprechend viele Stellplätze in der Tiefgarage aufgelassen werden. Die Stadt Bamberg ist nicht Eigentümerin der Tiefgarage. Dass der Parkhauseigentümer/ -betreiber den Rückbau von Stellplätzen entschädigungslos akzeptieren wird, ist unwahrscheinlich.

Die Tiefgaragendecke ist eine massive Stahlbetondecke. Für das Einschneiden von Aussparungen und das Einbringen des hohen Gewichts (Stahlbetonkörbe + Erdvolumen + Bäume) muss eine komplett neue Statik für die Tiefgarage gerechnet und ausgeführt werden. Eine zentrale Herausforderung stellt die Abdichtung dar: schon heute entspricht die Abdichtung nicht in allen Bereichen den anerkannten Regeln der Technik. Das weitere Unterbrechen der in sich geschlossenen Stahlbetondecke erhöht das bestehende Abdichtungsproblem massiv.

Insgesamt stellt die Pflanzung von Bäumen im Bereich der heutigen Tiefgarage eine millionenschwere Investition dar, falls sie technisch überhaupt umsetzbar sein sollte.

Vor diesem Hintergrund werden auch immer wieder die Randbereiche außerhalb der Tiefgarage ins Gespräch gebracht. Hier liegen auf beiden Seiten zahlreiche Leitungen im Untergrund.

Auf der Karstadt-Seite befindet sich die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zwischen den Gebäuden und den Tiefgaragen-Treppenabgängen. Auf der Rathausseite liegt die Trasse für Rettungsfahrzeuge auf der Platzseite neben den Tiefgaragen-Abgängen. In diese Trassen dürfen keine Baumkronen ragen, um die Freihaltung des Luftraumprofils zu gewährleisten. Raumwirksame großkronige Bäume könnten somit am Maxplatz nicht gepflanzt werden.

Damit Baumpflanzungen überhaupt eine räumlich attraktive Wirkung am Maximiliansplatz entfalten könnten, müssten jedoch beidseitig mehrere großkronige Bäume gesetzt werden können und nicht bloß 1-2 Bäume in unregelmäßigen Lücken.

Fazit: Technisch ist sicherlich vieles machbar, insbesondere dann, wenn Geld, Risiken, wirtschaftliche Überlegungen und Privateigentum keine Rolle spielen. In der realen Welt wird es zur Pflanzung von Bäumen im Erdreich am Maximiliansplatz frühestens dann kommen, wenn die Tiefgarage komplett aufgegeben wird.

Problem von „mobilen Lösungen“:

Es muss festgestellt werden: Je hochwertiger und optisch ansprechender das Sitzmobiliar ist, desto anfälliger und weniger geeignet ist es für ein wiederholtes Auf- und Abbauen.

Hinzu kommt, dass große Pflanzen in Kübeln bei regelmäßigem Verschieben irreparable Schäden erleiden. Die Kapillarwurzeln der Bäume werden freigerüttelt und damit zerstört. In den Anfangsjahren starben die Bäumchen in den Pflanzkübeln am Maxplatz nach 1-2 Jahren ab und mussten ausgetauscht werden. Die aktuell verwendeten Kugeleschen sind zwar robuster, allerdings führen weiterhin jegliche Bewegungen zu Kleinstschäden an den Wurzeln.

Aus ökologischer Sicht muss klar zum Ausdruck gebracht werden, dass die immer wieder aufkeimende Idee von „mobilen Lösungen“ stets zu Schäden an Mobiliar und Pflanzen führt und folglich dauerhaft unterhalts- und damit kostenintensiv bleibt.

Weiterhin besteht das Problem von fehlenden Lagerflächen und eines fehlenden dauerhaften Budgets. Seitens der BSB bestehen weder freie Lagerflächen noch personelle Kapazitäten für regelmäßige Auf- und Abbauen. In die Gesamtüberlegung von „mobilen Lösungen“ müssen dauerhaft die Kosten für Auf- und Abbau mobiler Elemente sowie Vorhaltung von Lagerflächen einkalkuliert werden.

Ein zukunftsfähiges Gestaltungskonzept für den Maxplatz sollte von einer Möblierung ausgehen, welche bei allen Veranstaltungen vor Ort verbleiben kann und vor Ort flexibel eingesetzt werden kann.

Jüngste Entwicklungen

Aktuell laufen Arbeitsprozesse auf verschiedenen Ebenen, welche Auswirkungen auf eine künftige Nutzung und Gestaltung des Maximiliansplatzes haben.

Aktuelle Veränderungen: Verkaufsstände

In den letzten Jahren veränderte sich die Situation am Maxplatz erneut. Lange Zeit galt nur der Grüne Markt und die Hauptwachstraße als lukrative Verkaufszone für mobile Verkäufer:innen. Aufgrund der Zunahme der Innenstadtbesucher:innen und Erhöhung der Passantenfrequenz in der Schwarmstadt Bamberg steigt nun auch die Nachfrage nach Plätzen für Verkaufswagen am Maxplatz wieder. Die Platzfläche füllt sich inzwischen durch täglich anwesende Anbieter:innen insbesondere im Segment des vegetarischen Fast Foods und Kaffeeverkaufswagen. Die sogenannte Leere wird sichtbar seltener bzw. kleiner.

Leider muss festgestellt werden, dass gestalterische städtebauliche Vereinbarungen sukzessive missachtet werden. So stehen heute wieder Verkaufswagen ohne gebührenden Abstand unmittelbar vor und neben dem Maximiliansbrunnen und blockieren die Blickbeziehung auf den Brunnen.

Aufgrund der Zunahme der Verkaufsstände wird ein Konzept zur Aufstellung der einzelnen Stände erforderlich, um ein attraktives Gesamterscheinungsbild dauerhaft zu gewährleisten.

Dies alles soll im künftigen Märktekonzept Berücksichtigung finden.

Märktekonzept / Sonderprogramm „Innenstädte beleben“

Bereits seit einiger Zeit erarbeitet eine Referatsübergreifende Arbeitsgruppe unter Federführung der Wirtschaftsförderung ein zeitgemäßes und zukunftssicheres Märktekonzept, in dessen Rahmen auch die aktuelle Marktsatzung novelliert werden soll.

Es geht dabei auch darum, Aufenthaltsqualitäten in der Innenstadt zu erhöhen, Verweilzonen zu etablieren, die städtebaulichen Besonderheiten der Innenstadt herauszuarbeiten und dabei das tägliche Marktgeschehen zu integrieren.

Das Thema „Märkte“ betrifft dabei die gesamte Fußgängerzone. Neben Maximiliansplatz werden die Bereiche Grüner Markt, Hauptwachstraße, Nördliche Promenade, Am Kranen und Heumarkt ebenfalls im Gesamtkonzept berücksichtigt.

Im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderung-Sonderprogramms „Innenstädte beleben“ erhielt die Stadt Bamberg erfreulicherweise die Zusage über die Bewilligung von Fördermitteln für verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt. Hierzu zählen u.a. die Entwicklung eines Kommunikationskonzeptes für die „Bamberger Märkte“ sowie Verbesserungsmaßnahmen der Infrastruktur (z.B. Wasser- und Stromentnahmestellen) zur Durchführung von Märkten und Veranstaltungen am Maximiliansplatz (siehe Bericht im Bau- und Werksrat am 09.06.2021 – VO/2021/3871-61 sowie Finanzsenat am 01.12.2021 - VO/2021/4607-61)

Technischer Sanierungsbedarf

Zwar wurden Strom- und Wasserentnahmestellen im Bereich des Maximiliansbrunnens 2004/2006 erneuert, dennoch besteht hier inzwischen erneut Handlungsbedarf:

Die Stromentnahmestellen reichen insbesondere für einen reibungslosen Ablauf des Weihnachtsmarktes nicht mehr aus. Die Wasserentnahmestellen sind aufgrund einer irreparabel defekten Wasserringleitung außer Betrieb. Die einzig verbliebene Frischwasser-Entnahmestelle liegt mitten in einer Rettungsanfahrzone und entspricht nicht den lebensmittelrechtlichen Bestimmungen.

Zudem fehlt es an einer Entsorgungsstelle für Schmutzwasser.

Dasselbe gilt in ähnlicher Weise für den Bereich am Grünen Markt. Hier gibt es weder eine lebensmittelrechtlich akzeptable Frischwasser-Entnahmestelle (mit Ausnahme des bedingt nutzbaren Humserabrunnens) noch eine Entsorgungsstelle für Schmutzwasser.

Für die Umsetzung dieser infrastrukturellen Erfordernisse werden Tiefbauarbeiten erforderlich werden. Die Stadtwerke Bamberg erstellen aktuell Gesamtkonzepte sowie Angebote für eine angemessene Strom-/Wasserversorgung. Auch von weiteren Firmen werden Angebote eingeholt. Ehe das Gesamtkonzept vorliegt, kann nicht gesagt werden, ob die eventuell notwendig werdenden Tiefbauarbeiten weitere Bedarfe an Leitungserneuerungen zur Folge haben werden, was wiederum eine zeitlich und räumliche Ausweitung der Leitungsarbeiten nach sich ziehen könnte.

Sanierung des Maximiliansbrunnens

Aufgrund vermuteter Leckagen in der Brunnentechnik fand auf Veranlassung der BSB im Rahmen des Behördensprechtages mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ein Ortstermin statt. Hierbei wurden insbesondere mögliche begleitende Folgeeingriffe in die bauliche Substanz des Brunnens bei Sanierung der Brunnentechnik erörtert, bei der auch in letzter Konsequenz ein komplettes Auseinanderbauen des Brunnens nicht ausgeschlossen wurde. Dies würde wiederum Anlass sein und die Chance bieten, den Brunnen durchgängig zu sanieren.

Basierend auf Voruntersuchungen von ProDenkmal von 2004 sowie eines ausführlichen Vermerks des BLfD zur Metallthematik aus dem gleichen Jahr liegen jüngste Stellungnahmen und Empfehlungen der Fachwerkstätten des BLfD von 2020 zum Umgang mit dem Brunnenbecken aus Rosenquarz, dem Eisengitter und den Bronzefiguren im Falle einer ganzheitlichen Sanierung vor.

Das Gesamtvorhaben wird Kosten im sechsstelligen Bereich verursachen. Die Finanzierung ist über die Stiftung Weltkulturerbe Stadt Bamberg sichergestellt. Die Vorbereitungen sind angelaufen.

Sanierung Rathaus Maxplatz

Bei dieser Hochbau-Sanierung handelt es sich nicht allein um das Rathausgebäude, sondern um das Gesamtprojekt „Quartier am Neuen Rathaus“. Zum Gebäudekomplex zählen neben der ehemaligen Hauptwache, das ehemalige Klerikalseminar am Maximiliansplatz und der ehemalige Weihbischofshof in der Hauptwachstraße. Eigentümer sind die Stadt Bamberg sowie die von der Stadt Bamberg verwaltete Edgar Wolff'sche Stiftung und Bürgerspitalstiftung.

Ziel der Maßnahme ist vor allem die Sanierung der altersbedingten Bauschäden an den Fassaden und an den Dächern. Alle Gebäude sollen vollumfänglich brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Darüber hinaus wird angestrebt, die Gebäude energetisch zu optimieren und klimaschonend auszurichten.

Es ist davon auszugehen, dass die Rathaus-Fassade zum Maxplatz einige Zeit mit einem Gerüst verbaut sein wird.

Derzeit können Seitens des Immobilienmanagements jedoch keinerlei Aussagen zu Bauzeit oder Auswirkungen auf den Maximiliansplatz getroffen werden, da das VgV-Verfahren gerade erst startet und noch keine Planer und Baufirmen feststehen.

Ideen des Bürgerverein Bamberg Mitte e.V.

Seit einigen Monaten hat der Bürgerverein Bamberg Mitte e.V. seine Bemühungen für eine Aufwertung des Platzes unter dem Motto „Frisches für den Maxplatz - Gestaltung, Nutzung, Finanzierung und bürgerschaftliche Verankerung“ wieder verstärkt aufgenommen. Erstmals hat der 2. Vorsitzende des Bürgervereins, Dr. Ulrich Krackhardt, seine seither unveränderten Überlegungen bereits 2017 mit der Stadtverwaltung erörtert. In diesem Jahr fanden erstmals bezgl. der Idee zur Errichtung eines Flachwasserbrunnens erste Abstimmungsgespräche mit einer Herstellerfirma und den Eigentümern der Tiefgarage sowie städtischen Vertreter/innen statt.

Der Einbau von Wasserfontänen bedeutet eine mehrfache Durchbohrung der Tiefgaragen-Decke inklusive deren Abdichtung. Der Bürgerverein, als Betreiber des Brunnens, war in Aussicht gestellt, die hierfür erforderlichen rechtlichen Gewährleistungs-Verträge mit den Tiefgaragen-Eigentümern abzuschließen. Noch ungeklärt ist die Frage der Kostentragung des jährlichen Unterhaltes. Dieser wird von Fachleuten auf jährlich ca. 20.000 Euro geschätzt. Wartungs- bzw. Überwachungsarbeiten, die zur Gewährleistung der Wasserqualität, erforderlich werden, müssen wasserrechtlich extern beauftragt werden.

Die Skizze des Bürgervereins enthält zudem Ideen für Spiel- und Sitzbereiche sowie Marktbuden.

Sitzgelegenheiten, Begrünungselemente und Spielgeräte werden dabei als „flexibel“ bzw. „mobil“ angenommen. Die Marktbuden werden als feste Buden empfohlen. Technische Prüfungen oder detaillierte Aussagen liegen noch nicht vor.

Stadtratsantrag

Mit Schreiben vom 11.04.2022 beantragt die CSU/BA-Stadtratsfraktion, dass sich die Verwaltung dafür einsetzt, dass in dem Leerstand der Immobilie Fleischstraße 17 eine Gastronomie zur Aufwertung des Platzes einzieht.

Aus diesem Anlass wurden unter Federführung der Wirtschaftsförderung die betroffenen städtischen Stellen um eine Stellungnahme gebeten.

Bereits 2014 gab es eine Anfrage für eine gastronomische Nutzung (Bar Celona) der Immobilie Fleischstraße 17 mit einer Außenbestuhlung und fest installiertem Pavillon als Servicebereich auf dem Maxplatz. Daraufhin fand ein stadtinterner Abstimmungstermin zwischen dem Immobilienmanagement, dem Ordnungsamt, der Straßenverkehrsbehörde, der Bauleitplanung, der Stadtgestaltung, der Unt. Denkmalschutzbehörde und dem Amt für Wirtschaft statt.

Der Betreiber hatte seine Anfrage jedoch zurückgezogen, ehe weitere Verhandlungen stattfanden.

Stellungnahmen der Fachämter 2022:

Immobilienmanagement

- Rechtliche Sicherung für einen festinstallierten Servicebereich ist nicht gegeben, da die Tiefgarage nicht im Eigentum der Stadt ist (Erbbaurecht verhindert Grundbucheintrag)
- Möglich ist nur ein Bau, der nicht mit der Fläche fest verbunden ist (Fliegender Bau)
- Hinweis: Prüfung der Realisierung einer Rathausgastronomie im Zuge der Rathausanierung
→ Vorteil Rathausgastronomie: näher an Besucherströmen der Fußgängerzone

Ordnungsamt

- Grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Bestuhlung des Maxplatzes (Marktsicht)
- Bei Vergabe der Sondernutzungserlaubnis:
- Für regelmäßig stattfindenden Märkte der Stadt Bamberg können die Flächen jeweils mindestens 1 Woche vor Veranstaltungsbeginn und 1 Woche nach Veranstaltungsende nicht genutzt werden.
- Während regelmäßigen Großveranstaltungen (Bamberg Zaubert, Blues und Jazz Festival, Fahrradmesse etc.) auf dem gesamten Maxplatz wäre die Fläche vom Betreiber nicht nutzbar.
- Durch Neuausrichtung der Bamberger Märkte kommt es zur Verschiebung Marktareal in Richtung Tiefgarageneinfahrt

Straßenverkehrsbehörde

- Fliegender Bau ist eine Sondernutzung diese werden höchstens für drei Jahre ausgestellt
- Ständige Querung der Straße + Tiefgarage Einfahrt bei Bewirtschaftung spricht gegen die StVO
→ ggf. Aufstellung eines Service- und Toilettenwagens
- Rettungsflächen dürfen nicht betroffen sein
- Freischankflächen sind vom Grundsatz her eigentlich direkt vor der Gaststätte zu platzieren → nach System der Sondernutzungen für Gastro-Betriebe: Fläche vor dem Anwesen (allein durch Adresse nicht gegeben)
- Bewirtschaftung von Freischankflächen auf dem Maxplatz aufgrund der vielen Veranstaltung nur sehr eingeschränkt möglich
- Viele Konflikte mit anderen Platzbedürfnissen oder –ansprüchen Gesamtkonzept Maxplatz notwendig

Stadtplanungsamt/Bauleitplanung

- Freischankflächen stellen prinzipiell keinen Widerspruch zum Platz dar
- Einzelhandel sollte an dieser Stelle Vorzug gegeben werden

Stadtplanungsamt/Stadtgestaltung

- Freischankflächen auf dem Maxplatz werden grundsätzlich begrüßt, da sie zu einer Belebung des Maxplatzes beitragen
- ~~Aber:~~ Zur Abwicklung der Freischankfläche sollte keine zusätzliche (i.d.R. störende) Infrastruktur nötig werden (bspw. Schankwagen/Geschirrwagen etc.)

- Potentieller Standort ist im Kontext des in Planung befindlichen neuen Märktekonzepts zu prüfen
- Vorhandene Infrastruktur (Sitzbänke, Pflanzkübel, Geranienpyramiden) beachten

Untere Denkmalschutzbehörde

- Keine Einwände gegen gastronomische Nutzung der Immobilie in der Fleischstraße 17
- Positionierung, Organisation und Gestaltung der Freischankfläche sollte in ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept Maximiliansplatz integriert und mit allen Beteiligten (u.a. WZI) abgestimmt werden
- Aufstellung von Schank- und Spülwagen, Theken etc. wird als problematisch gesehen

In der Immobilienanzeige der Eigentümerin steht ausdrücklich, dass diese keine Gastronomie in der Immobilie wünscht (<https://www.immowelt.de/expose/22mfr53>). Dennoch hat die Wirtschaftsförderung die Immobilieneigentümerin zum Nutzungswunsch befragt.

Auf Nachfrage bei der Eigentümerin hat die Wirtschaftsförderung die Auskunft erhalten, dass es bereits einige Anfragen von Gastronomiebetrieben gab. Diese wurden allerdings v.a. aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Außenbestuhlung zurückgezogen.

Grundsätzlich kann sich die Eigentümerin eine gastronomische Nutzung vorstellen, allerdings „muss“ nach eigener Aussage bei dieser Immobiliengröße eine anerkannte Außenfläche vorhanden sein. Zudem sei fraglich, ob bei dieser Immobiliengröße (jeweils 400 m² im EG und UG) ein Gastronom gefunden werden könne, der eine solche Größe bewirtschaften kann.

Abstimmungsbedarf / nächste Schritte

Aus alledem Vorgenannten wird die Vielzahl der aktuell laufenden Prozesse, die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Maximiliansplatzes betreffend, deutlich. Alle diese Prozesse haben jeweils Einfluss aufeinander und müssen miteinander verknüpft werden. Jede Idee muss technisch, rechtlich, funktional, finanziell funktionieren und stadtgemeinschaftlich akzeptiert sein und tatsächlich attraktiver sein, als der heutige Status quo.

Hier bedarf es einer engen Abstimmung der einzelnen Beteiligten, um ein gemeinsames erfolgreiches zukunftsfähiges Ergebnis zu erzielen.

Die Verwaltung wird in den Sommermonaten die technischen Rahmenbedingungen und Kosten für einen Flachbrunnen weiter konkretisieren und notwendige Abstimmungsgespräche durchführen.

Bis zum Herbst 2022 soll der Entwurf des neuen Märktekonzeptes im Rahmen des Programms „Innenstädte beleben“ inklusive möglicher Varianten dem Stadtrat vorgestellt und im weiteren Verlauf mit allen betroffenen Beteiligten diskutiert, verfeinert und abgestimmt werden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung mit dem weiteren Vorgehen, wie im Sitzungsvortrag beschrieben.
3. Der Antrag der CSU/BA-Stadtratsfraktion vom 11.04.2022 ist hiermit geschäftsordnungsmäßig 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 der CSU/BA-Stadtratsfraktion vom 11.04.2022

Verteiler:

- WiFö
- BSB-SuB
- BSB-GuF
- Amt 62-D
- STWB
- Ämter 23 / 30 / 31



Herrn Oberbürgermeister Andreas Starke
Rathaus am Maxplatz
96047 Bamberg

Geschäftsstelle
Grüner Markt 7
96047 Bamberg
Telefon
0951 / 203311

Telefax
0951 / 204713

E-Mail
csu@bnv-bamberg.de
Internet
<http://www.csu.bamberg.de>

Vorsitzender
Peter Neller
Greiffenbergstraße 15a
96052 Bamberg

Antrag Gastronomie am Maxplatz

11.04.2022

Sehr geehrter Oberbürgermeister,

im Namen der CSU-BA-Stadtratsfraktion beantragen wir

die Verwaltung setzt sich dafür ein, dass in dem Leerstand der Immobilie Fleischstraße 17 am Maxplatz eine Gastronomie zur Aufwertung des Platzes einzieht und berichtet spätestens vor der Sommerpause im Finanzsenat.

Begründung:

Der Maxplatz steht seit Jahrzehnten in der Diskussion. Einigkeit besteht darin, den Platz in seiner Aufenthaltsqualität aufzuwerten. Dazu könnte eine weitere Gastronomie mit Außenbereich in der nun wieder leerstehenden Immobilie Fleischstraße 17 beitragen. Dies gilt es zu prüfen.

Bereits im Jahr 2015 diskutierte der Stadtrat auf unsere Anregung hin wohlwollend ein gastronomisches Konzept an diesem Standort. Es wird angeregt mit den Eigentümern in neue Verhandlungen einzutreten und dem Stadtrat zu berichten. Allerdings sollte - mit Verweis auf unseren Antrag zum Konzept Maxplatz aus dem letzten Jahr angelehnt an die Ideen des Bürgervereins Mitte - hier ganzheitlich gedacht und geprüft werden. Zudem steht ja auch alsbald die Sanierung des Rathauses an.

Vielen Dank

Peter Neller Fraktionsvorsitzender	Anne Rudel stv. Fraktionsvorsitzende	Dr. U. Redler stv. Fraktionsvorsitzende	Stefan Kuhn Stadtrat
---------------------------------------	---	--	-------------------------

Dr. C. Lange Stadtrat	You Xie Stadtrat
--------------------------	---------------------



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2022/5598-A6	
Federführend: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle	Status: öffentlich	
Beteiligt: Bamberger Service Betriebe	Aktenzeichen: Datum: 21.06.2022 Referent: Thomas Beese	
Widmung von Straßen und Wegen: Ortsstraße "Kammermeisterweg" (Fl. Nr. 5871/1) gemäß Art. 6 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes vom 05.10.1981 Antrag auf Widmung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2022	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Die Bamberger Service Betriebe (BSB) der Stadt Bamberg haben mit Schreiben vom 13.06.2022 beantragt, die Fl. Nr. 5871/1 der Gemarkung Bamberg als Ortsstraße zu widmen.

Im Sinne einer geordneten Verkehrssicherungspflicht ist es sinnvoll, die Fl. Nrn. 5871/1 als Ortsstraße „Kammermeisterweg“ zu widmen.

Die Widmung ist erforderlich, damit alle widmungsabhängigen städtischen Satzungen ihre Gültigkeit erlangen.

Träger der Straßenbaulast dieser Ortsstraße ist die Stadt Bamberg.

Siehe zur Straßenführung auch den in der Anlage beigefügten Planausschnitt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt folgende Widmung:
Die Fl. Nr. 5871/1 (Kammermeisterweg) wird mit Wirkung zum 01.09.2022 zur Ortsstraße Kammermeisterweg gemäß Planausschnitt gewidmet.

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:

1 Lageplan



Wichtiger Hinweis: Auszug aus dem GIS der Stadt Bamberg. Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2022/5596-A6	
Federführend: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle	Status: öffentlich	
Beteiligt: Bamberger Service Betriebe	Aktenzeichen: Datum: 21.06.2022 Referent: Thomas Beese	
Widmung von Straßen und Wegen: Ortsstraße "Ohmstr" (Fl. Nr. 4816) gemäß Art. 6 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes vom 05.10.1981 Antrag auf Widmung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2022	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Die Bamberger Service Betriebe (BSB) der Stadt Bamberg haben mit Schreiben vom 13.06.2022 beantragt, die Fl. Nr. 4816 der Gemarkung Bamberg zur Ortsstraße zu widmen.

Im Sinne einer geordneten Verkehrssicherungspflicht ist es sinnvoll, die Fl. Nrn. 4816 zur Ortsstraße „Ohmstraße" hinzu zu widmen.

Die Widmung ist erforderlich, damit alle widmungsabhängigen städtischen Satzungen ihre Gültigkeit erlangen.

Träger der Straßenbaulast dieser Ortsstraße ist die Stadt Bamberg.

Siehe zur Straßenführung auch den in der Anlage beigefügten Planausschnitt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt folgende Widmung:
Die Fl. Nrn. 4816 (Ohmstraße) wird mit Wirkung zum 01.09.2022 zur Ortsstraße Ohmstraße gemäß Planausschnitt hinzugewidmet.

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:

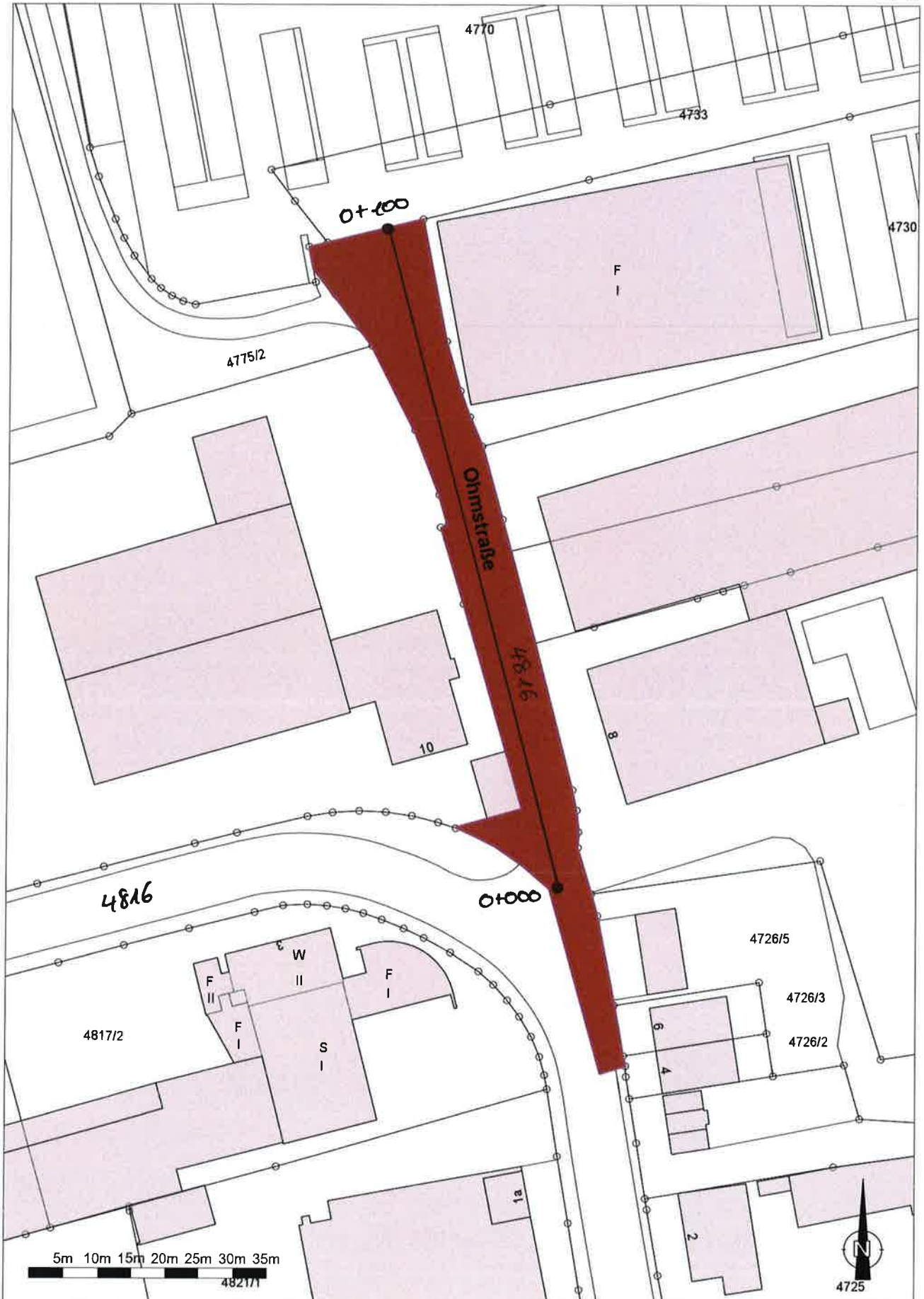
In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

1 Lageplan

Ausdruck aus dem Geodatenbestand



Wichtiger Hinweis: Auszug aus dem GIS der Stadt Bamberg. Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Dokument/Bearbeiter/in: -

Druckmaßstab: 1 : 750

Druckdatum: 18.05.2022



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2022/5595-A6	
Federführend: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle	Status: öffentlich	
Beteiligt: Bamberger Service Betriebe	Aktenzeichen: Datum: 21.06.2022 Referent: Thomas Beese	
Widmung von Straßen und Wegen: Ortsstraße "Kronacher Str." (Fl. Nr. 6570/17 und 6472/1) gemäß Art. 6 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes vom 05.10.1981 Antrag auf Widmung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2022	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Die Bamberger Service Betriebe (BSB) der Stadt Bamberg haben mit Schreiben vom 13.06.2022 beantragt, die Fl. Nrn. 6570/17 und 6472/1 der Gemarkung Bamberg zur Ortsstraße zu widmen. Im Sinne einer geordneten Verkehrssicherungspflicht ist es sinnvoll, die Fl. Nrn. 6570/17 und 6472/1 zur Ortsstraße „Kronacher Str.“ hinzu zu widmen. Die Brücke ist Kraft Gesetz Bestandteil dieser Widmung.

Die Widmung ist erforderlich, damit alle widmungsabhängigen städtischen Satzungen ihre Gültigkeit erlangen.

Träger der Straßenbaulast dieser Ortsstraße ist die Stadt Bamberg.

Siehe zur Straßenführung auch den in der Anlage beigefügten Planausschnitt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beschließt folgende Widmung:
Die Fl. Nrn. 6570/17 und 6472/1 (Kronacher Str.) werden mit Wirkung zum 01.09.2022 zur Ortsstraße Kronacher Straße gemäß Planausschnitt hinzugewidmet.

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:

1 Lageplan

Ausdruck aus dem Geodatenbestand



Wichtiger Hinweis: Auszug aus dem GIS der Stadt Bamberg. Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Dokument/Bearbeiter/in: -

Druckmaßstab: 1 : 3000

Druckdatum: 13.06.2022



Sitzungsvorlage Federführend: 62 Bauordnungsamt Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2022/5487-62 Status: öffentlich Aktenzeichen: 896/22 Datum: 09.06.2022 Referent: Thomas Beese
Haushaltsanträge 2023 - Denkmalpflege	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
06.07.2022	Bau- und Werksenat
Zuständigkeit	
Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Für die Haushaltsanträge der Denkmalpflege 2023 werden dem Bau- und Werksenat nachfolgende Haushaltsansätze vorgeschlagen:

Die im Haushalt des Vorjahres bereitgestellten Ansätze sind in Klammern () aufgeführt.

(Ansatz 2022)

HSt. 34000.40100

Aufwendung für die Heimatpflege

13.200,00 € (13.100,00)

Aufwandsentschädigung in Höhe der Aufwandsentschädigung der Stadträte nach § 3 Abs. 2a der Ortsatzung (ein Zwanzigstel des Grundgehalts der Besoldungsgruppe B 7)

HSt. 36500.50900

Denkmalpflegerische Arbeiten an städt. Gebäuden

- Wartung Kreuzgruppe/Columbarium im städt. Friedhof	2.000,00 €
- Instandsetzung hist. Grabanlagen im städt. Friedhof	8.000,00 €

Gesamt:	10.000,00 € (10.000,00)
----------------	--------------------------------

HSt. 36500.50980

Unterhalt der Denkmäler, Gedenktafeln und Kunstbrunnen

- Wegkreuz, Rothofer Straße	4.000,00 €	
- Wegkreuz, Mittelstraße	4.000,00 €	
- Unvorhergesehenes, Vandalismus an div. Kleindenkm.	2.000,00 €	
	<hr/>	
Gesamt:	10.000,00 €	(7.000,00)

HSt. 36500.65530

Untersuchungen an privaten Bauten 2.250,00 € (2.250,00)

Befunde, Gutachten, Dendrochronologie u. ä. an privaten Bauten im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes.

HSt. 36500.65540

Kosten für Bauaufnahmen nach StBauFG u. BayDSchG 1.000,00 € (1.000,00)

Professionelle Fotografie, Aufmaße und Dokumentationen

HSt. 36500.65550

Einlagerung historischer Bauteile 1.000,00 € (500,00)

HSt. 37000.50320

**Jüdisches Friedhofsgebäude, Siechenstr. 102
Restaurierungs-/kleine Bauunterhaltungsmaßnahmen**

Für laufende kleinere bauliche Sanierungen gemäß dem Beschluss des Bausenates vom 01.02.1989.

- unvorhergesehene Wartungsarbeiten	2.500,00 €	(2.500,00)
-------------------------------------	-------------------	-------------------

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung, die vorgenannten Haushaltsansätze im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung für das Jahr 2023 anzumelden.

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:

Verteiler: