

| <p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend:<br/>FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle</p> <p>Beteiligt:<br/>61 Stadtplanungsamt<br/>62 Bauordnungsamt</p>   | <p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2015/1999-A6</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:<br/>Datum:                      13.01.2016<br/>Referent:                    Beese Thomas</p> |               |         |               |            |                    |              |
|---|---|---------------|---------|---------------|------------|--------------------|--------------|
| <p><b>Ferienwohnungen in Bamberg<br/>Sachstandsbericht</b></p>  |   |               |         |               |            |                    |              |
| <p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.02.2016</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table> |   | Datum         | Gremium | Zuständigkeit | 03.02.2016 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |
| Datum   | Gremium   | Zuständigkeit |         |               |            |                    |              |
| 03.02.2016  | Bau- und Werksenat  | Entscheidung  |         |               |            |                    |              |

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Vorgang:

Aus einzelnen Teilen des Stadtdenkmals wird zunehmend die Sorge vorgetragen, dass die Zahl der Ferienwohnungen ständig zunehme.

### 2. Aktuelle Situation in Bamberg:

Das Baureferat hat diese Stimmungslage aufgegriffen und ab 2014 Untersuchungen zu diesem Thema angestellt.

Auf folgenden Internetportalen wurde von März 2014 bis März 2015 das Bamberger Ferienwohnungs-Angebot recherchiert: *airbnb.de*, *atraveo.de*, *belocal.de*, *Booking.com*, *fewo-in-bamberg.de*, *gloveler.de*, *traum-ferienwohnungen.de*, *wimdu.de* sowie der Internetplattform des Tourismus- und Kongressservice Bamberg *bamberg.info*. In wenigen Fällen wurde die Liste ergänzt um Ferienwohnungen, die mit Schildern im Straßenraum beworben oder durch mündliche Erzählung von direkten Nachbarn bestätigt worden sind.

Oft nutzen die Anbieter von Ferienwohnungen mehrere Internetplattformen. Seit ca. 2007 besteht der Verein „FeWo Touristik – Region Bamberg – e.V.“, der auf einer eigenen Internetplattform und z.T. in Kooperation mit dem Tourismus- und Kongressservice Ferienwohnungen vermarktet.

Da Ferienwohnungen wohl zum Teil auch ohne explizite Werbung z.B. an den Hausfassaden oder im Internet vermietet werden, kann die bis März 2015 fortgeführte Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass am Markt noch nicht erfasste Wohnungen befindlich sind, die ohne Werbung an Firmen für deren wechselnde Mitarbeiter vermietet werden, in denen somit auch ein häufigerer Wechsel der Nutzer stattfindet.

### **3. Ergebnis der aktuellen Erhebung:**

In der Stadt Bamberg sind zum 31.12.2013 insgesamt 41.841 Wohnungen statistisch registriert worden, davon befinden sich rund 7.700 innerhalb der Grenzen des UNESCO-Welterbes. Hier ist mit rund 80 erfassten Anbietern auch die überwiegende Zahl der Ferienwohnungen anzutreffen.

Mit dem Stand 30.März 2015 waren im gesamten Stadtgebiet mindestens 181 Ferienwohnungsangebote erfasst, weitere 30 ohne Adressangabe.

Diese 181 Ferienwohnungs-Angebote umfassen 330 Wohnungen mit 432 Zimmern und insgesamt 1072 Betten.

Von den 181 Anbietern unter einer Adressangabe (Straße/Hausnummer) treten  
124 mit jeweils einer einzigen Ferienwohnung auf,  
33 Anbieter stellen jeweils zwei Wohnungen ins Netz,  
12 Anbieter bieten gleichzeitig 3 Ferienwohnungen auf einer Adresse an,  
7 bieten gleichzeitig 4 Ferienwohnungen an,  
1 Anbieter vermarktet 5 Ferienwohnungen auf einer Adresse,  
2 Anbieter vermarkten 8 Ferienwohnungen und schließlich bieten  
2 Anbieter sogar 12 bzw. 13 Ferienwohnungen in je einem Gästehaus/Gebäudekomplex an.

Die größte erfasste Dichte an Ferienwohnungen findet sich in folgenden Straßenzügen:

Fischerei (bei insgesamt 29 Hausnummern 6 Anbieter mit 12 Ferienwohnungen),  
Tocklergasse (bei insgesamt 17 Hausnummern 4 Anbieter mit 8 Ferienwohnungen),  
Judenstraße (bei insgesamt 14 Hausnummern 3 Anbieter mit 7 Ferienwohnungen),  
Karolinenstraße (bei insgesamt 25 Hausnummern 2 Anbieter mit 5 Ferienwohnungen),  
Obere Sandstraße (bei insgesamt 36 Hausnummern 5 Anbieter mit 9 Ferienwohnungen)

### **4. Ferienwohnungen im Bauplanungsrecht:**

Das Bauplanungsrecht kennt den Begriff der Ferienwohnung nicht. Es kennt aber Ferienhäuser und Feriengebiete. Daran angelehnt haben Gerichte Einordnungen vorgenommen, die allerdings nicht einheitlich sind.

### **5. Ferienwohnungen im Bauordnungsrecht:**

Klargestellt durch die Rechtsprechung ist jedoch, dass es sich bei Ferienwohnungen jedenfalls nicht um Wohnen handelt, weshalb insofern eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegt, wenn aus einer Wohnung eine Ferienwohnung gemacht wird.

### **6. Genehmigungslage in Bamberg:**

Ogleich der Betrieb einer Ferienwohnung im Rahmen einer Nutzungsänderung beantragt werden muss, sind bei der Stadt Bamberg lediglich zehn Ferienwohnungen beantragt und genehmigt worden. Der Rest wird - zumindest bauordnungsrechtlich - illegal betrieben. Somit ist auch nicht geklärt, ob Fragestellungen wie z.B. Stellplatznachweise oder sogar Brandschutzfragen ausreichend berücksichtigt werden.

Mit dem Stand heute sind fünf Streitigkeiten zwischen Nachbarn bekannt, die auf eine Ferienwohnungsnutzung zurück zu führen sind (kein Rechtsstreit). Die bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung von mehreren Ferienwohnungen in einem Wohnhaus ist bislang erst in einem einzigen Fall erfolgt.

#### **7. Problemlage aus Sicht der Stadtentwicklung und des Tourismus:**

Es gibt bei Ferienwohnungen positive Faktoren für die Stadt Bamberg wie z.B. Förderung des Tourismus oder zum Teil Wiederaufnahme der Nutzung von leerstehenden Wohnungen (z.B. an großen Kreuzungen oder wenig belichteten Hinterhöfen gelegen), die für Dauermieter wenig attraktiv sind. Jedoch sorgen Ferienwohnungsnutzungen auch dafür, dass dem Wohnungsmarkt zunehmend attraktiver Wohnraum entzogen wird. Daneben kann dieser nach wie vor steigende Trend dazu führen, das Nachbarschaftsgefüge und die damit verbundene soziale Kontakte verloren gehen, wenn in einem Straßenzug die Anzahl der Ferienwohnungen stark zunimmt und somit die bekannten Bezugspersonen/Nachbarn verloren gehen.

Als störend empfunden werden immer wieder die häufigen An- und Abreisen und das Feiern bis in die Nacht hinein.

#### **8. Problemlage aus rechtlicher Sicht:**

Rechtlich ist zumindest völlig unumstritten, dass die Umnutzung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung in jedem Fall genehmigungspflichtig ist. Umstritten ist bundesweit allerdings, wie diese planungsrechtlich einzuordnen sind.

Ein Aufgreifen ungenehmigter Ferienwohnungen ist geboten. Werden die erkannten Fälle -unter Berücksichtigung zu bildender Prioritäten- angegangen, so ist eine klare rechtliche Linie der Stadt Bamberg, im Hinblick auf eine Genehmigungsfähigkeit erforderlich.

Eine strenge Genehmigungspraxis ließe sich rechtlich auf jene Gerichtsurteile stützen, welche die Rechtsauffassung vertreten, Ferienwohnungen seien eine gänzlich eigene Nutzungsart, welche nur dort zulässig ist, wo sie explizit erlaubt ist.

Eine liberale Genehmigungspraxis ließe sich rechtlich auf die bisherige Rechtsauffassung der Stadt Bamberg stützen, wonach es sich bei Ferienwohnungen um nicht störendes Gewerbe handelt.

Dies ist nach der Baunutzungsverordnung im WA, WR und MI zulässig, wenn nicht im Einzelfall Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das Gewerbe in der konkreten Situation doch als störend anzusehen ist.

Eine strenge Genehmigungspraxis wird eine Fülle von Nutzungsuntersagungen zur Folge haben. Die Gefahr zahlreicher Rechtsstreitigkeiten mit ungewissem Ausgang, enormer Ressourcenbindung und geringer Bürgerfreundlichkeit besteht.

Eine liberale Genehmigungspraxis kann dazu führen, dass ab einer gewissen Ferienwohnungsdichte die Stadt selbst im Einzelfall nicht mehr steuernd eingreifen kann, weil sie keine rechtlich haltbare Abwehrposition mehr geltend machen kann. Die Gefahr eines planungsrechtlichen und nutzungsrealen „Umkippen“ von Straßenzügen besteht.

## Weiteres Vorgehen:

In 2015 zeigte sich eine steigende Tendenz in einer erhöhten Anzahl an Bauvoranfragen für eine Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung.

Da die planungsrechtliche Rechtslage sehr umstritten ist und sowohl von verschiedenen Städten als auch verschiedenen Gerichten unterschiedlich gesehen wird, hat sich das Bundesbauministerium entschlossen hierzu klarstellende Gesetzesänderungen vorzunehmen.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BUMB) wird gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (DIFU) ein „Planspiel“ zur Vorbereitung der angedachten Baurechtsnovellierung durchführen, welches neben weiteren aktuellen Fragestellungen das Thema „Ferienwohnungen“ aufgreift.

Diese „Planspiele“ sind in der Vorbereitung von Gesetzesänderungen im Bauplanungsrecht üblich und bewährt. Anhand realer Fälle werden in den exemplarisch teilnehmenden Beispielgemeinden verschiedene Fallverläufe unter verschiedenen denkbaren Gesetzesvarianten durchgespielt. Die jeweils entstehenden Folgen werden fachlich bewertet. Hieraus werden Schlussfolgerungen und Empfehlungen für sinnvollere und weniger sinnvolle Gesetzesformulierungen abgeleitet.

Das Baureferat der Stadt Bamberg hat sich aufgrund der zuvor beschriebenen komplexen Situation eigeninitiativ beworben und wird neben den Städten Köln, Leipzig, Tübingen sowie den Gemeinden Sylt und Zingst zu den sechs ausgewählten Kommunen gehören, die an diesem „Planspiel“ teilnehmen werden.

Der Auftakt-Workshop zum Planspiel soll in den nächsten Monaten in Berlin stattfinden. Es sind auch Veranstaltungen in Bamberg geplant. Die Durchführung des Planspieles und die Ergebnisse sollen nach derzeitigem Stand Anfang 2017 vorliegen.

Dem Bau- und Werkssenat wird zu gegebener Zeit wieder berichtet.

## II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag des Baureferates 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:  |