



Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Gemeinderatsfraktion Heidelberg

SPD-Gemeinderatsfraktion, Marktplatz 10, 69117 Heidelberg

**Herrn Oberbürgermeister
Dr. Eckart Würzner
Rathaus
69117 Heidelberg**

Prof. Dr. Anke Schuster, Fraktionsvors.
Michael Rochlitz, stellv. Vorsitzender
Irmtraud Spinnler, stellv. Vorsitzende
Karl Emer
Mirko Geiger
Andreas Grasser
Dr. Monika Meißner
Mathias Michalski

Marktplatz 10
69117 Heidelberg
☎ 06221/5847151
☎ 06221/619808
✉ [Geschaeftsstelle@spd-
fraktion.heidelberg.de](mailto:Geschaeftsstelle@spd-fraktion.heidelberg.de)
12.11.2015

Sachantrag BUA am 17.11.2015

TOP 14.1 Erstellung einer Satzung zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum für Heidelberg hier: Sachstandsbericht

Die SPD-Fraktion stellt zu diesem Tagesordnungspunkt den folgenden **Sachantrag**:

„Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des ZwEWG (Zweckentfremdungsverbotsgesetz) des Landes Baden-Württemberg eine Zweckentfremdungssatzung für Heidelberg zu erarbeiten. Der Zeitraum der angestrebten Anwendung wird auf 5 Jahre festgesetzt.“

Begründung:

Zahlenmaterial zeigt offensichtlichen Handlungsbedarf

Die Verwaltung legt in ihrer Informationsvorlage umfassend dar, dass sich die Stadt Heidelberg in einer mit der Stadt Freiburg vergleichbaren Situation bezüglich der Zweckentfremdung von Wohnraum für (Medizin-)Tourismus, bzw. „temporären Wohnformen“ befindet. In der statistischen Aufbereitung der offenbar zunehmenden Zahlen von Zweckentfremdung in Freiburg seit Ende der vorhergehenden gesetzlichen Regelungen zur Verhinderung dieser im Jahr 2006, sieht die SPD-Fraktion eine Bestätigung in der Notwendigkeit einer Einführung eines wirksam geregelten Zweckentfremdungsverbot in Heidelberg unter der von der Verwaltung bestätigten Prämisse der Vergleichbarkeit der Situation in beiden Städten. Damit scheint die zunächst geführte Debatte die Notwendigkeit des Eingreifens klar positiv für ein Handeln entschieden zu sein.

Stärkung lokaler Pensions- und Hotelgewerbetreibender

Den Einwand der Verwaltung, dass ein Zweckentfremdungsverbot in Heidelberg zu einer „politisch nachteiligen“ Verknappung des Angebotes an entsprechenden Zweckentfremdungen für (Medizin-) Tourismus kommen könnte, kann sich die SPD-Fraktion nicht anschließen. Vielmehr sieht die SPD-Fraktion ökonomische Vorteile vor allem für die hiesigen Pension- und Hotelgewerbetreibenden. Ein Zweckentfremdungsverbot wird zu einer zunehmenden Rückbesinnung auf die qualitätsvolle und wirtschaftlich für Heidelberg wichtige Übernachtungsbranche richten. Der aktuelle Ausbau der Bettenzahlen in Heidelberg sichert gleichzeitig die Bereitstellung entsprechender Kapazitäten.

Ausräumung rechtlicher Bedenken

Die rechtlichen Bedenken der Verwaltung, wonach eine einjährige Erfassung der beantragten Nutzungsänderungen von Wohn- in Ferienwohnnutzung für eine gerichtsfeste Entscheidung erforderlich sei, ist § 1 ZwEWG (Zweckentfremdungsverbotsgesetz) nicht zu entnehmen. Hier heißt es im Wortlaut:

§ 1 Anwendungsbereich

Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.¹

Andere gesetzliche Anknüpfungspunkte oder eine konkrete Benennung von Gerichtsurteilen, die eine solche Datenerfassung erfordern, wurden von der Verwaltung nicht angeführt. Nach § 1 ZwEWG ist für den Satzungserlass lediglich ein Wohnraummangel als Voraussetzung erforderlich, so dass nur dieser mit Daten belegt sein muss. Es ist vor diesem Hintergrund nicht überraschend, dass in den entsprechenden Beschlüssen von Freiburg und Konstanz nur der Wohnraummangel mit Daten belegt ist, wohingegen Daten hinsichtlich der beantragten Nutzungsänderungen von Wohn- in Ferienwohnnutzung keine Rolle spielen. Für Heidelberg ist ein Wohnraummangel mit den Ergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse belegt. Da hiernach auch eine Veränderung der angespannten Wohnraumsituation in den nächsten 5 Jahren trotz der Konversionsflächen nicht zu erwarten ist, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Satzungserlass vor. Eine Neubewertung der Situation nach 5 Jahren bleibt dabei unbenommen.

Der Hinweis des Rechtsamtes auf eine ausstehende Entscheidung in einer Klage gegen die Freiburger Satzung rechtfertigt in Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation eine Verzögerung zum Erlassen der Zweckentfremdungssatzung nicht. Die Freiburger Satzung orientiert sich weitestgehend an der bereits seit 1972 in München bestehenden

¹ https://mfw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mfw/intern/Dateien/Downloads/Arbeiten_und_Leben/Wohnungsbau/ZwEWG.pdf gesehen am 11.11.2015 um 16:15 Uhr.

Zweckentfremdungssatzung. Ansatzpunkte, die für die Wahrscheinlichkeit eines Klageerfolgs sprechen, werden in der Informationsvorlage nicht genannt. Unter Berücksichtigung, dass es sich bei der Münchner Satzung aufgrund ihres langen Bestehens quasi um eine „Mustersatzung“ für andere Städte handelt, ist ein Abwarten auf den Ausgang der Klage gegen die Freiburger Satzung nicht sinnvoll.

Anzumerken ist, dass die Verfassungsmäßigkeit von Zweckentfremdungsverboten vom Bundesverfassungsgericht bereits bestätigt wurde, so dass die Vereinbarkeit mit dem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG geklärt ist (BVerfG - 2. Senat, Urteil vom 04.02.1975 - 2 BvL 5/74). Außerdem gab es in Baden-Württemberg von 1972 bis 2006 ein bestehendes Landesgesetz, das dem von der grün-roten Landesregierung im Dezember 2013 beschlossenen Gesetz im Wesentlichen entsprach. Während dieses langen Zeitraums galt also bereits ein entsprechendes Zweckentfremdungsverbot in Heidelberg.²

² Vgl.: *Stellungnahme und Informationen zu den jüngsten wohnungspolitischen Gesetzesänderungen. Zusammengestellt für die nicht öffentliche Klausursitzung des Gemeinderats am 22. November 2014, S.2.*