

# Stadt Heidelberg

Erste Ergänzung zur Drucksache:  
**0227/2015/IV**

Datum:  
02.02.2016

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:  
**Erstellung einer Satzung zum Zweckentfremdungs-  
verbot von Wohnraum für Heidelberg  
hier: Sachstandsbericht**

Erste Ergänzung zur Drucksache: 0227/2015/IV

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:
Haupt- und Finanzausschuss	03.02.2016	Ö
Gemeinderat	18.02.2016	Ö

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Gemeinderat nimmt die ergänzenden Informationen zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
keine	
<b>Einnahmen:</b>	
keine	
<b>Finanzierung:</b>	
keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die erwünschten zusätzlichen Daten zu Umnutzungen/Zweckentfremdungen vor und nach dem Zeitraum 1990 – 2005 sind nicht vorhanden und wegen der zwischenzeitlichen Vernichtung der entsprechenden Fallakten nicht mehr zu ermitteln.

Anträge auf Umnutzung/Nutzungsänderung sollen erst künftig aussagekräftig ausgewertet werden.

## Begründung:

1. Im Verlaufe der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 18.11.2015 zur Drucksache 0227/2015/IV wünschte Herr Stadtrat Grasser „alle Daten auf Nutzungsänderungen aus der Zeit bis 2006“ vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz. Daraufhin wurde noch in der Sitzung allen Mitgliedern des Ausschusses eine vorhandene Auflistung „Statistik Zweckentfremdung 1990 – 2005“ übergeben (vergleiche Anlage 01).
2. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 02.12.2015 bat Herr Stadtrat Gradel Dr. darum, bis zur Sitzung des Gemeinderats am 10.12.2015 die vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz vorgelegte Statistik um folgende Angaben zu ergänzen:

„Wie viele Umnutzungen gab es vor und nach dem Zeitraum 1990 – 2005, wie viel Wohnraum ist ohne Zweckentfremdungsverbot geschaffen worden und wie viele Anträge auf Umnutzung sind gestellt worden.“ Erst dann könne eine Aussage getroffen werden, ob dieses Instrument gerechtfertigt sei.

3. Die vorgelegte Statistik „Zweckentfremdung 1990 -2005 ist im Jahr 2006 im Rahmen der Diskussion über die Beibehaltung des Zweckentfremdungsverbots anhand der Fallakten erstellt worden. Eine Ergänzung dieser Statistik (von 1972 bis 1989 und für 2006) müsste anhand von Archivakten -soweit noch vorhanden- einzeln ermittelt werden. Die erwünschten zusätzlichen Daten zur Zweckentfremdung sind nicht vorhanden und nicht mehr zu ermitteln, da die Akten nach Abschaffung des Zweckentfremdungsverbots vernichtet wurden.

Bezüglich der erbetenen Daten zur Schaffung von **Wohnraum ohne Zweckentfremdungsverbot**, also für den Zeitraum von 2007 bis zum heutigen Datum wurden durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik Daten in Form einer Statistik zu den „Baufertigstellungen in Heidelberg 1984 bis 2014 - Saldo aus Zu- und Abgang -“ zur Verfügung gestellt (vergleiche Anlage 02).

Zu der erwünschten Anzahl der seit der Abschaffung des Zweckentfremdungsverbots beantragten Umnutzungen / Nutzungsänderungen wurde auf die Ausführungen in der Begründung des Sachstandsberichts der aktuellen Drucksache 0227/2015/IV hingewiesen, nach denen die aus den Bauantragsverfahren ermittelbaren Anträge auf Nutzungsänderung bisher nicht nach den Kriterien zum Vorliegen einer eventuellen Zweckentfremdung hin überprüft oder ausgewertet wurden (Nummer 1 Abs. 5 der Vorlage). Dies soll künftig geschehen, um darüber eine Statistik zu erhalten (Nummer 3 Absatz 2 der Vorlage).

Eine Evaluierung der Daten anhand der Archivakten ist mit einem wirtschaftlich vertretbaren Mitteleinsatz nicht leistbar:

Im Archiv des Amtes für Baurecht- und Denkmalschutz sind **circa 100.000 Akten archiviert**. Es handelt sich um eine Hängeregistratur, die Akten sind nach Straßennamen und Hausnummern alphabetisch sortiert. Von außen kann den Akten deren Inhalt nicht angesehen werden, vielmehr müssen sie in die Hand genommen werden, um den genauen Inhalt zu prüfen. Über eine -nicht vollständig aktuelle- Excel-Liste, die alle Bauakten umfasst, könnte der Zeitraum vor 1990 grundsätzlich ermittelt werden. Es blieben immer noch Tausende von Akten, die einzeln geprüft werden müssten (Zeitaufwand circa 3 Minuten je Akte), um nach den gewünschten Daten zu suchen. Sollte dem Aktendeckel einer konkreten Akte das Vorhaben beispielsweise „Nutzungsänderung von Wohnung in Ferienwohnung“ entnommen werden können, müsste trotzdem die Akte dahingehend untersucht werden, ob die beantragte Nutzungsänderung genehmigt worden ist oder eventuell der Antrag zurückgenommen oder auch abgelehnt wurde.

Selbst wenn die Akte die oben genannten Genehmigung enthält, ist damit nicht ausgesagt, dass es tatsächlich zu dieser Nutzungsänderung gekommen ist. Es besteht nach der Landesbauordnung keine Baupflicht. Insofern müssten Mitarbeiter des Baurechtsamts vor Ort gehen, um die aktuelle Nutzung festzustellen. Des Weiteren ist es im Einzelfall möglich, dass die ursprünglich genehmigte Nutzung durch eine spätere Baugenehmigung mit einer anderen Nutzung (anderes Aktenzeichen, andere Akte) überholt ist. Diesen Aufwand kann das Amt für Baurecht- und Denkmalschutz nicht leisten. Das Gleiche gilt für Umnutzungen nach dem Zeitraum bis 2005.

**Kurzer Ausblick:** Hängeregistraturen sind veraltet; Standard ist eine Ablage von Akten in Kartons. Der Inhalt der Kartons ist über eine Codierung einfach festzustellen. Dieses System ist mangels Raumkapazitäten im Bauarchiv nicht umsetzbar. Die Bauregistratur ist aufgrund der Masse an Akten in den Untergeschossen des Prinz-Carl-Gebäudes an ihre Grenzen gekommen. Deswegen ist das Baurechtsamt gleich einen Schritt weitergegangen und plant, Ende 2016 mit der **Digitalisierung des Bauarchivs** zu beginnen. Nach derzeitigem Stand sollen jährlich -über einen Zeitraum von 10 Jahren- 10.000 Akten digitalisiert werden. Auswertungen der statistischen Daten der Bauakten werden dadurch erleichtert.

4. Im Verlaufe der Sitzung des Gemeinderats am 10.12.2015 äußerte sich das Gremium mit den Ausführungen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz nicht einverstanden. Daraufhin wurde der Tagesordnungspunkt vertagt mit dem Auftrag an die Verwaltung, die entsprechenden Daten vorzulegen.
5. Die bisherige Auswertung vorhandener Daten auf Basis der für die Bearbeitung von Bauanträgen verwendeten Software zu Anträgen auf Umnutzung/Nutzungsänderung für 2014/2015 (Stand: Oktober 2015) ergibt, dass circa 30 Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnen in Büro und ebenso viele von Büro in Wohnen vorlagen.

### **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n:</b>	<b>+ / -</b>	<b>Ziel/e:</b>
(Codierung)	<b>berührt:</b>	
WO1	+	Wohnraum für alle, 8 - 10.000 Wohnungen mehr
		<b>Begründung:</b>
		Durch eine Satzung zum Zweckentfremdungsverbot wird Wohnraum erhalten beziehungsweise wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.

#### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Durch ein Zweckentfremdungsverbot könnte es zu einer nachteiligen Angebotslücke beim Zeitwohnen für Gäste in den Bereichen des Tourismus und der Medizinreisen kommen.

gezeichnet  
in Vertretung  
Hans-Jürgen Heiß

#### **Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Statistik Zweckentfremdung 1990 - 2005
02	Baufertigstellungen in Heidelberg 1984 – 2014, Saldo aus Zu- und Abgang

## Statistik Zweckentfremdung 1990 - 2005

Jahr	Genehmigung	ZE-Fläche insgesamt  in m <sup>2</sup>	Ersatzwohn- raumfläche m <sup>2</sup>	zweckent- fremd.Wohn-  einheiten	Ersatz- Wohnraum-  Einheiten	davon im öff.  Interesse Entsch./m <sup>2</sup>	Ausgleichs- Zahlungen  (2005 nach- träglich in Euro umge- rechnet)
1990	25	3.811	9.254	54	97	6/ 659	€ 46.677
1991	29	3.307	8.897	In den Jahren	In den Jahren	7/ 1.111	€ 103.203
1992	41	2.280	3.910	1991 bis 1995	1991 bis 1995	8/ 522	€ 132.554
1993	24	20.633	2.674	statistisch	statistisch	2/ 242	€ 48.536
1994	41	3.716	6.280	nicht	nicht	8/ 1.023	€ 41.840
1995	29	3.035	8.028	erfasst	erfasst	1/ 478	€ 122.208
1996	48	5.182	11.926	54	192	6/ 979	€ 150.142
1997	59	5.135	14.266	66	160	8/ 1.445	€ 84.041
1998	36	6.522	23.919	76	316	8/ 1.629	€ 58.122
1999	39	5027	12.181	67	143	3/ 339	€ 78.741
2000	22	2.350	4.325	30	43	1/ 130	€ 59.520
2001	23	1.114	2.787	18	32	1/ 96	€ 53.472
2002	34	6.143	4.803	57	56	6/ 1.201	€ 513.713
2003	23	2.640	6.654	22	80	2/131	€ 36.002
2004	28	4.252	8.803	63	74	3/221	€ 241.881
2005	29	5.960	15.343	73	178	3/395	62.616
<b>Gesamt</b>	<b>530</b>	<b>81.106</b>	<b>144.050</b>	<b>580</b>	<b>1.371</b>	<b>73/10.601</b>	<b>€ 1.833.268</b>

Baufertigstellungen in Heidelberg 1984 bis 2014 - Saldo aus Zu- und Abgang -	
Jahr	Wohnungen insgesamt
1984	929
1985	1055
1986	714
1987	416
1988	404
1989	368
1990	312
1991	823
1992	736
1993	753
1994	549
1995	570
1996	759
1997	826
1998	562
1999	542
2000	346
2001	376
2002	412
2003	222
2004	321
2005	444
2006	182
2007	380
2008	443
2009	361
2010	176
2011	411
2012	868
2013	630
2014	875

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, eigene Fortschreibung