

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0235/2017/BV

Datum:
21.06.2017

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat I, Rechtsamt

Betreff:

**Erste Änderung der Satzung über das Verbot der
Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt
Heidelberg**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	05.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Heidelberg (Anlage 01) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Keine	
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die bisherige Formulierung im Satzungstext betreffend die Definition von Wohnraum muss geändert werden, um Rechtssicherheit zu schaffen, dass auch nach Satzungsbeschluss neu entstandener Wohnraum vom Zweckentfremdungsverbot erfasst wird.

Begründung:

Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Heidelberg (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) ist seit dem 29. Dezember 2016 rechtswirksam.

In § 3 der Satzung ist definiert, was unter Wohnraum im Sinne der Satzung zu verstehen ist.

„Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet und subjektiv durch die/den Verfügungsberechtigte(n) bestimmt sind.“

Der Fokus lag bei diesen Festlegungen besonders auf der Betrachtung der Situation in der Vergangenheit bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung. Damit sollte klar herausgearbeitet werden, welche Nicht-Wohnraum-Nutzung Bestandsschutz genießt. Offensichtlich geriet dabei aus dem Blick, wie mit Wohnraum zu verfahren ist, der erst nach diesem Stichtag entsteht.

Es war auch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Dezember 2016 klare Absicht, dass das Zweckentfremdungsverbot während der Geltungsdauer natürlich auch auf nach Inkrafttreten der Satzung entstehenden Wohnraum anzuwenden ist. Die Formulierung in § 3 Absatz 1 der Satzung und Absatz 3 Nummer 3 („*Wohnraum liegt nicht vor, wenn der Raum (noch nicht) bezugsfertig ist*“) ist aber diesbezüglich nicht eindeutig. Auch in der Arbeitshilfe des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 04.09.2014 findet sich diesbezüglich keine klare Aussage und kein anderslautender Formulierungsvorschlag. Deswegen haben auch andere Kommunen in ihren Zweckentfremdungsverbotssatzungen den bisherigen Wortlaut des § 3 übernommen.

Die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage in Form der §§ 1 und 2 Absatz 1 Zweckentfremdungsverbotsgesetz ermöglicht es, auch nach Inkrafttreten der Satzung entstandenen Wohnraum in den Anwendungsbereich einzubeziehen. Die Verwaltung schlägt vor, in § 3 Absatz 1 den Anwendungsbereich auch auf nach dem Inkrafttreten der Satzung entstehenden Wohnraum zu erweitern und § 3 Absatz 3 Nummer 3 zu streichen.

Die bisherige Regelung, dass eine Anwendung des Zweckentfremdungsverbots auf Wohnungen, die vor Inkrafttreten der Satzung schon zweckentfremdet waren, nicht möglich ist, wird von der geplanten Satzungsänderung nicht berührt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist nicht erforderlich.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

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

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	1. Satzung zur Änderung der Zweckentfremdungsverbotssatzung