

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0233/2017/IV

Datum:
20.12.2017

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:

**Erster Bericht zur Umsetzung des Verbots der
Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt
Heidelberg**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen: | Handzeichen: |
|-----------------------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 30.01.2018 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Zusammenfassung der Information:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Informationen zur Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots in Heidelberg zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

Durch Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2016, Drucksache 0281/2016/BV wurde die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Heidelberg verabschiedet und trat zum 29.12.2016 in Kraft. Die Verwaltung informiert mit einem ersten Zwischenbericht über die Wirkung dieses Verbots im Stadtgebiet.

Begründung:

Das Zweckentfremdungsverbot wurde vom Gemeinderat der Stadt als Satzung beschlossen und trat am 29. Dezember 2016 in Kraft. Damit sollten künftige Wohnungsleerstände und Nutzungsänderungen von Wohn- in Gewerbeflächen entgegengewirkt werden. Die Satzung gilt für die Dauer von fünf Jahren im gesamten Heidelberger Stadtgebiet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum – zum Beispiel durch andauernde Nutzung als Ferienwohnung – ist nach Inkrafttreten der Satzung grundsätzlich verboten; unter bestimmten Umständen kann eine solche Nutzung aber genehmigt werden.

Innerhalb der letzten 11 Monate wurden annähernd 100 Anträge und Anzeigen bearbeitet. Die Zahl der eingehenden Anzeigen ist mit bisher 17 nicht sehr hoch. In der Regel sind es Nachbarn, die sich durch Nutzer von Ferienwohnungen gestört fühlen. Aktuell ist diese Informationsquelle nahezu versiegt. Die Stadt ist nach Besetzung der 50%-Stelle im August dieses Jahres dazu übergegangen, in den bekannten Internetportalen nach den notwendigen Informationen für mögliche Zweckentfremdungen zu recherchieren, vorrangig nach Ferienwohnungen. Die Möglichkeiten sind jedoch teilweise sehr eingeschränkt, da die größten Internetportale die genauen Adressen der Ferienwohnungen erst nach verbindlicher Buchung preisgeben. Die weitaus größte Zahl von Prüffällen resultiert aus 55 Anträgen der Vermieter selbst, die vorwiegend baurechtlich prüfen lassen, ob eine Nutzung als Ferienwohnung zulässig ist oder explizit anfragen, ob die neue Satzung ihnen diese Nutzung verbietet.

Durch Zugriff auf die Daten der Gewerbeabteilung der Stadt konnten nur wenige Fälle mit gewerbsmäßiger Wohnraumvermietung auf Zeit ermittelt werden.

In nahezu 80 % aller überprüften Fälle lag keine Zweckentfremdung im Sinne der Satzung vor, da die betroffenen Wohnungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bereits zu Nichtwohnzwecken genutzt wurden. Diese Nutzungen genießen auf Grund der Satzungsbestimmungen Bestandsschutz. Bisher wurde bei 82 von 92 untersuchten Ferienwohnungen Bestandsschutz festgestellt. Die Vermieter von 10 Ferienwohnungen konnten wegen fehlendem Bestandsschutz überzeugt werden, ihre Wohnungen wieder unbefristet zu vermieten. Die Einleitung formaler Verfahren war bisher nicht notwendig.

Der Bestandsschutz gilt auch für Leerstände und unabhängig davon, ob die Nutzungsänderung baurechtlich genehmigt ist oder nicht. Grundsätzlich wird jeder Fall mit Bestandsschutz, für den jedoch keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, einer baurechtlichen Überprüfung unterzogen. Dieses gesonderte Verfahren kann nur im Ausnahmefall zu einer Untersagung der Nicht-Wohnnutzung führen, obwohl aus Sicht der Zweckentfremdung Bestandsschutz gegeben ist. Ferienwohnungen sind in den meisten Baugebieten bauplanungsrechtlich zulässig.

Offensichtlich haben noch einige Wohnungseigentümer rechtzeitig vor Satzungsbeschluss damit begonnen, ihren Wohnraum als Ferienwohnung umzunutzen. Neuere Nutzungsänderungen gibt es nur wenige, beziehungsweise Anfragen in diesem Zusammenhang werden regelmäßig durch Beratungsgespräche verhindert. 25 solcher Anfragen sind bisher dokumentiert. Besonders die Bauberatungsstelle im Technischen Bürgeramt wirkt hier sehr erfolgreich präventiv auf etwaige Interessenten ein. Auf diese Weise zeigt die Satzung auf den Wohnungsmarkt Wirkung, ohne dass dies quantifiziert werden kann.

Bisher gab es nur eine Leerstandmeldung. Da die Nicht-Vermietbarkeit bereits vor Satzungsbeschluss bestand, lag auch in diesem Fall Bestandsschutz vor. Geht durch den Abbruch von Gebäuden Wohnraum verloren, erfolgt grundsätzlich eine Neubebauung, wenn möglich sogar mit mehr Wohnfläche als abgerissen wird. Daraus ein formales Zweckentfremdungsverfahren zu generieren macht wenig Sinn, da auf Grund der hohen Grundstückspreise und der starken Nachfrage Bauherren und Investoren ein sehr großes Interesse daran haben, so schnell als möglich ihre Neubauprojekte auf dem Abbruchgrundstück zu realisieren.

Letztlich gingen bisher 5 Anträge ein, bei denen nach Inkrafttreten der Satzung eine Nutzungsänderung beabsichtigt war. Da es sich hierbei um Projekte mit „vorrangig öffentlichen Interesse“ handelte, wie beispielsweise die Schaffung von dringend notwendigen Räumen für die Betreuung von Kleinkindern, musste diesen Anträgen zugestimmt werden.

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: |
| W01 | | 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
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|----------------|---|
| 01 | Zweckentfremdungsverbot Stand der Bearbeitung Mitte November 2017 |