

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0050/2018/IV**

Datum:  
26.03.2018

Federführung:  
Dezernat IV, Bürger- und Ordnungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Entwicklung des Angebots von Boardinghäusern in  
Heidelberg**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 23. Mai 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	24.04.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.05.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bau- und Umweltausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zum Thema Boardinghäuser in Heidelberg zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Zusammenfassung der Begründung:**

Seit 2013 ist die Zahl der gewerberechtlich unter dem Begriff Boardinghouse angemeldeten Beherbergungsbetriebe von 13 um zwei auf 15 angestiegen. Mit Blick auf die Anzahl der Boardinghäuser und die geringe Steigerung seit 2013 ist angesichts der großen Neubautätigkeit in Heidelberg mit einem großen Angebot an Wohnungen für Familien nicht von einer grundsätzlichen, über den Einzelfall hinausgehenden Konkurrenz zu mietwohnungssuchenden Familien auszugehen.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.04.2018**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2018**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Begründung:**

Mit Antrag vom 05.12.2017 hat die SPD Gemeinderatsfraktion die Verwaltung beauftragt, über die Entwicklung der Boardinghäuser in Heidelberg in den letzten fünf Jahren zu berichten

### **1. Stellungnahme des Bürger- und Ordnungsamtes**

Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband definiert den Begriff Boardinghouse wie folgt: „Das Boardinghouse ist ein Beherbergungsbetrieb, der sich meist an Langzeitnutzer in städtischer Umgebung wendet. Die Zimmer sind von ihrer Ausstattung her an privaten Wohnungen ausgerichtet. Der Service reicht von sehr geringem Angebot bis hin zu einem hotelmäßigen Roomservice.“

Derzeit sind in Heidelberg 13 Beherbergungsbetriebe unter der Bezeichnung Boardinghouse und zwei weitere als Guesthouse gewerberechtlich angemeldet. Sechs Betriebe befinden sich in Bergheim, drei in der Weststadt, und jeweils einer in Rohrbach, Wieblingen, Handschuhheim, Neuenheim, Pfaffengrund und der Altstadt. Es besteht lediglich eine Pflicht zur Gewerbeanmeldung, eine Genehmigung ist nicht erforderlich. Insofern hat das Bürger- und Ordnungsamt hier auch keine Steuerungsmöglichkeiten.

Der Begriff Boardinghouse ist rechtlich nicht definiert. Es ist durchaus möglich, dass einige Übernachtungsbetriebe nicht unter dieser Bezeichnung firmieren, jedoch einem Boardinghouse gemäß der Definition des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes entsprechen.

#### **Entwicklung der Boardinghäuser in Heidelberg 2013 bis 2018**

2013 waren in Heidelberg 13 Boardinghäuser gewerberechtlich angemeldet. Im Jahr 2014 kam ein weiteres hinzu. In 2015 standen drei Neuzugängen zwei Abmeldungen gegenüber, sodass die Gesamtzahl wie heute bei 15 Betrieben lag. 2016 gab es keine Veränderungen. In 2017 erfolgte eine Abmeldung und Anfang 2018 eine Neuanschuldung. Seit 2013 ist die Zahl der Boardinghäuser somit von 13 um zwei auf 15 angestiegen.

Mit Blick auf die Anzahl der Boardinghäuser und die geringe Steigerung seit 2013 ist angesichts der großen Neubautätigkeit in Heidelberg mit einem großen Angebot an Wohnungen für Familien nicht von einer grundsätzlichen, über den Einzelfall hinausgehenden Konkurrenz zu mietwohnungssuchenden Familien auszugehen.

### **2. Stellungnahme des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz**

Das Baurechtsamt hat die Neu-Errichtung eines Boardinghouse zu genehmigen, wenn dies baurechtlich zulässig ist. Im Einzelfall steht diese Nutzung dann in Konkurrenz zu langfristig Mietwohnungssuchenden, auch junger Familien, wenn auf diesem Grundstück auch ein Mehrfamilienhaus mit entsprechenden Wohnungen hätte errichtet werden können.

Das Zweckentfremdungsverbot kann in solchen Fällen nur dann regulierend wirken, wenn ein bisher zu Wohnzwecken genutztes Gebäude in ein Boardinghouse umgewandelt werden soll. Bei einer baurechtlich zulässigen Neuerrichtung auf einem bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstück wäre dies jedoch nicht möglich.

Weitere Instrumente zur Steuerung des Angebots von Boardinghäusern hat das Baurechtsamt nicht. Lediglich die Nachfrage wird hier regulierend wirken, wenn ein Überangebot geschaffen wird.

gezeichnet  
Wolfgang Erichson