

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
V/50/WM 021 T.2442

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
50/104/2018

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zum Erhalt von Wohnraum

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	19.04.2018	Ö	Kenntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	19.04.2018	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
Amt 63, Ref.II WA

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Im Jahre 2014 hatte die Verwaltung auf Antrag der Fraktion der Grünen Liste ausführlich die Argumente für und gegen die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung in Erlangen abgewogen; als Ergebnis des Abwägungsprozesses hat der SGA mit Beschluss vom 04.06.2014 (50/155/2014) vom Erlass einer solchen Satzung Abstand genommen.

Eine erneute Prüfung und Berichterstattung wurde – letztmals im Stadtrat am 26.10.2017 - gefordert.

Die äußerst angespannte Lage am Erlanger Wohnungsmarkt zwingt Politik und Verwaltung alle Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum ernsthaft zu prüfen.

Ziel einer Zweckentfremdungssatzung ist es - aus dem übergeordneten Interesse der Erhaltung von Wohnraum - privaten Wohnungseigentümern zu untersagen bestehenden Wohnraum anderen Nutzungen zuzuführen. Darüber hinaus soll längerfristiger Leerstand von Wohnraum verhindert werden, die Nutzungsänderung von privaten Wohnraum soll versagt werden können, bzw. von der Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder von Ausgleichszahlungen abhängig gemacht werden.

Vor Erlass einer solchen Satzung – die an verschiedenen Stellen einen massiven Eingriff in das Grundrecht auf „Eigentum“ darstellt - müssen die Chancen der Zielerreichung sehr gut abgewogen werden.

Das Bauaufsichtsamt dokumentierte in den vergangenen drei Jahren folgende Zahlen für Anträge auf Nutzungsänderungen:

	Wohnen in „Sonstiges“	„Sonstiges“ in Wohnen
2015	8	8
2016	8	2
2017	7	9

Die beantragten Nutzungsänderungen betrafen nur einzelne Wohneinheiten, nicht jedoch ganze Wohngebäude.

Nach Einschätzung des Bauaufsichtsamtes ergibt sich aufgrund dieser Zahlen kein Anhaltspunkt

dafür, dass in Erlangen eine Tendenz zur Umnutzung von Wohnraum zu gewerblichen oder sonstigen Zwecken festzustellen wäre. Auch bewegt sich die Anzahl der Vorgänge in einem so überschaubaren Umfang, dass nach bauaufsichtlicher Einschätzung ein Wohnraumzweckentfremdungsverbot keinen zusätzlichen positiven Effekt auf die Wohnraumsituation hätte.

Diese Einschätzung teilt auch die Wirtschaftsförderung: aus deren Sicht ist eher ein Wechsel in die andere Richtung erkennbar: gewerbliche Flächen sollen wieder in Wohnraum umgewidmet werden.

Dies ist eine allgemein zu beobachtende Tendenz.

Das Sozialamt teilt diese Bewertungen: es ist wenig Potential erkennbar über eine solche Maßnahme den dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen.

Zudem würden der Erlass und der Vollzug einer solchen Satzung auf Seiten der Verwaltung immense Ressourcen erfordern.

Die Stadt München hat eine solche Satzung erlassen. Der Vollzug dieser kommunalen Zweckentfremdungssatzung für privaten Wohnraum stellt nach Auskunft der Stadt München einen erheblichen Verwaltungsaufwand für z.B. Genehmigungen, Ablehnungen, Ersatzzahlungen, Anordnung von Ersatzwohnraum, Überwachung dieser Anordnungen, Außendienst, dar. München hat ausschließlich für diese Aufgabe 29 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

Umgerechnet auf die Einwohnerzahl Erlangens würde dies die Neuschaffung von ca. 3 Planstellen bedeuten.

Unter Abwägung all dieser Aspekte erachtet die Verwaltung eine Zweckentfremdungssatzung nicht als geeignetes Instrument auch nur einen Beitrag zur Behebung der schwierigen Lage am Wohnungsmarkt zu leisten.

Anlagen:

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang