

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
Referat VI

Verantwortliche/r:
Referat für Planen und Bauen

Vorlagennummer:
VI/013/2020

Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung ZwEVS)

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	15.09.2020	Ö	Kenntnisnahme	
Sozialbeirat	23.09.2020	Ö	Kenntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	23.09.2020	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
63, 61, 50

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

In der Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 07.07.2020 wurde von Herrn Niclas ein Antrag zur aktuellen Lage und Bedarfe auf dem Erlanger Wohnungsmarkt gestellt.

Am 07.02.2020 trat die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) in Kraft.

Der Vollzug der Satzung wurde dem Referat für Planen und Bauen zugeordnet und wird derzeit von Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern aus dem Bereich des Referates für Planen und Bauen vorgenommen. Der organisatorische Aufbau, die Eingliederung in bestehende Prozesse und die Umsetzung der neuen Aufgabe erfolgt derzeit ohne zusätzliche Personalkapazitäten. Für den Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung wurden für das Stellenplanverfahren 2021 Planstellen (1,0 Innen- und 0,5 Ermittlungsdienst) beantragt.

Erste Erfahrungsaustausche und Abstimmungen mit den Städten Nürnberg und München sowie mit dem bayerischen Städtetag fanden bereits statt, um die Vorgehensweise bei der Fallbearbeitung aber auch den Personalbedarf und den Stellenwert zu besprechen.

Die Materie ist relativ komplex und aufwändig, die bei diesen Fallzahlen mit dem derzeitigen Personalstand (Aushilfsregelung) nur sehr langsam abgearbeitet werden kann. Eine personelle Ausstattung ist unbedingt von Nöten, da ansonsten sich kaum Erfolg einstellt.

Seit Inkrafttreten der Satzung wurden bisher 53 Fälle erfasst (Stand: 31.08.2020); hinzukommen noch 20 Mitteilungen zu möglichen Zweckentfremdungen von Wohnraum, die noch nicht im System erfasst sind. Darüber hinaus sind aus dem Zeitraum Februar bis Mai 2020 noch Vorgänge, die im Zusammenhang mit Bauanträgen stehen, zu erfassen und zu bearbeiten. Das Referat für Planen und Bauen vollzieht derzeit die Zweckentfremdungsverbotssatzung im Rahmen der begrenzten personellen Möglichkeiten und arbeitet die vorliegenden Fälle nach Priorität ab.

Die o.g. Fälle gliedern sich wie folgt auf:

Fallkategorie	Anträge	Aufgriffe	Anfragen	Insgesamt
Nutzungsänderung	15	12	10	37
Beseitigung	15			15
Leerstand		20		20
Negativattest	1			1
Summe	31	32	10	73

Von den Nutzungsänderungen wurden 10 Vorgänge abgeschlossen; hiervon stehen 8 Objekte dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung.

Von den Beseitigungen wurden 9 Vorgänge abgeschlossen und es wird jeweils Ersatzwohnraum geschaffen.

Die Leerstandmitteilungen und der Antrag auf Negativattest sind noch in Bearbeitung.

Insbesondere die Aufgriffe und die Nutzungsänderungen sind sehr langwierig und arbeitsintensiv und bedürfen einer aufwändigen Recherchearbeit, damit die Verfahren rechtssicher bearbeitet und abgeschlossen werden können. Auch die teilweise zögerliche Mitwirkung der Betroffenen erschwert die Bearbeitung der Vorgänge.

Die Fallbearbeitung ist aufgrund der noch nicht vorhandenen Personalkapazitäten für den Aufgabenbereich der Zweckentfremdungsverbotssatzung aktuell nur dadurch möglich, dass andere Aufgaben zurückgestellt werden bzw. Mehrarbeit geleistet wird.

Eine genaue Zahl zum Wohnungsleerstand liegt der Verwaltung aktuell nicht vor.

Hinsichtlich des Zustandekommens der Anzahl der Leerstandswohnungen in Erlangen kann von Seiten des Referates für Planen und Bauen nur auf statistische Aussagen des Wohnungsberichts 2018 zurückgegriffen werden. Dort wird auf Seite 12 folgendes ausgeführt:

„Wird die Anzahl der Wohnungen mit der Anzahl der Haushalte verglichen, zeigt sich ein Überhang von rund 8.000 Wohnungen. Ein Teil dieser Wohnungen wird von Haushalten der rund 14.400 Einwohner mit Nebenwohnsitz bewohnt. Ein anderer Teil steht leer.“

Die Anzahl der Leerstände im Protokollvermerk der 1. Sitzung des SGA vom 07.07.2020 kann von Seiten der Verwaltung nicht bestätigt werden.

Anlagen: Anlage 1: Protokollvermerk vom 07.07.2020
Anlage 2: Wohnungsbericht 2018

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang