

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI / Zweckentfremdung

Verantwortliche/r:
Referat für Planen und Bauen /
Zweckentfremdung

Vorlagennummer:
VI/203/2023

Fragen zur Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS); Beantwortung einer Anfrage der Stadtratsgruppe Erlanger Linke vom 22.05.2023

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
-----------------------	---------------	------------	--------------------	-------------------

Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	18.07.2023	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
---	------------	---	---------------	-----------------------

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Die Verwaltung beantwortet eine Anfrage der Stadtratsgruppe der Erlanger Linken, die am 22.05.2023 per E-Mail einging, wie folgt (Stichtag der Daten: 31.05.2023):

1. Wie viele Wohnungen konnten aufgrund der Durchsetzung der Zweckentfremdungssatzung auf den Markt zurückgeführt werden?

In Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) konnten in Summe über alle Fallkonstellationen bisher 115 Objekte dauerhaft wieder dem Wohnungsmarkt zurückgeführt werden.

2. Wie viele unbearbeitete Fälle stehen noch auf der Liste, der gemeldeten Leerstände?

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine gemeldeten Leerstände im Status „unbearbeitet“. Jeder Fall wird gesichtet und kategorisiert. Ebenso erfolgen grundsätzlich in allen Fällen einleitende Bearbeitungsschritte, z.B. Eigentümer*innen-Ermittlungen, erste Anschreiben zur Sachverhaltsäußerung. Jedoch konnten bisher 46 Fälle noch nicht abgeschlossen werden und befinden sich weiterhin in Bearbeitung. Unter Ziffer 4 wird noch Weiteres zu den Gesamtzahlen ausgeführt.

3. Wie viele Leerstände wurden ihnen seit Inkrafttreten der Satzung gemeldet?

Seit Inkrafttreten der Satzung wurden 68 Verfahren in der Fallkonstellation „Leerstand“ eröffnet. Diese Summe ergibt sich sowohl aus gemeldeten als auch durch die Verwaltung aufgegriffenen Fällen.

4. Wie wirksam ist das Instrument der Wohnraumzweckentfremdungssatzung gegen die Wohnungsnot in Erlangen? Was könnte die Wirksamkeit erhöhen?

Insbesondere in Bezug auf die Fallkonstellationen „Abbruch“ und „Nutzungsänderung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken“ stellt die ZwEVS ein gut wirksames Instrument zum Schutz des vorhandenen Wohnraums dar. Dies liegt vor allem daran, dass die künftig beabsichtigten Nutzungen, die i.d.R. auch anderen Genehmigungspflichten unterliegen, erst mit Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen aufgenommen werden dürfen. Grundsätzlich werden diese Genehmigungen auch durch die Bürger*innen selbständig beantragt und diese haben daher ein eigenes Interesse an der Verfahrensmitwirkung, um eine positive Entscheidung herbeizuführen.

Differenzierter ist die Situation insbesondere in Bezug auf die Fallkonstellationen „Fremdenbeherbergung“ und „Leerstand“ zu betrachten. Zum einen sind die Möglichkeiten für einen stringent wirksamen Verwaltungsvollzug aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen teilweise nur eingeschränkt vorhanden bzw. unterliegen rechtlichen Grenzen. Zum anderen wirken nicht alle Verfahrensbeteiligten selbständig in der Form mit, dass ein umfänglicher Vollzug des Satzungszwecks zeitnah erfolgen kann. Dies liegt ggf. daran, dass diese Nutzungen in den weit überwiegenden Fällen im Vorgriff nicht beantragt wurden, sondern ohne die erforderliche Genehmigung bereits begonnen wurden. Somit haben die Beteiligten eher ein Interesse, den von ihnen gewählten bzw. herbeigeführten Zustand zu erhalten. Die Verwaltung muss diesen Fällen ordnungsrechtlich nachgehen und ist für den Verwaltungsvollzug jedoch trotzdem auch auf die Mitwirkung der Beteiligten angewiesen.

Auch in diesen Bereichen stellt die ZwEVS trotz der besonderen Schwierigkeiten im Verwaltungsvollzug grundsätzlich ein wichtiges Instrument dar, um der Wohnraummangellage in der Stadt Erlangen begegnen zu können.

Die Wirksamkeit könnte aus Sicht der Verwaltung insbesondere erhöht werden durch

- eine Ausweitung und Präzisierung der gesetzlichen Möglichkeiten, die in städtisches Satzungsrecht umgesetzt werden könnten,
- eine weitere Sensibilisierung aller am Wohnungsmarkt Beteiligten, dass Wohnraum ein wichtiges Gut und auch eine Verpflichtung für eine funktionierende Stadtgesellschaft ist – auch im Hinblick auf den Klimaschutz, Ressourcenverbrauch und Rechtsstaatlichkeit,
- Verbesserung der personellen Situation im Bereich ZwEVS auf mindestens die im Organisationsgutachten des BKPV ermittelten 1,5 Vollzeitstellen.

Dies ist nötig, um v.a. zeitaufwändige und arbeitsintensive Verfahren der Fallkonstellationen „Fremdenbeherbergung“ und „Leerstand“ sowie die über alle Fallkonstellationen noch offenen 112 Verfahren mit dem entsprechenden Nachdruck abarbeiten zu können.

Die zum Stichtag noch offenen 112 Verfahren stellen sich nach Fallkategorien wie folgt dar:

40 Nutzungsänderungen wegen Fremdenbeherbergung / Medizintourismus (inkl. Anfrage)

5 Nutzungsänderungen wegen gewerblicher oder beruflicher Nutzung

19 Beseitigungen (Abrisse)

46 Leerstände

2 Negativatteste,

- anlassunabhängige Recherchearbeit, um selbst aktiv mögliche Zweckentfremdungen aufzugreifen. Der hierfür nötige Personalbedarf wäre zusätzlich zu den vorgenannten 1,5 Vollzeitstellen zu schaffen.

Die Verwaltung wird in die Sitzung des Bauausschusses / Werkausschusses für den Entwässerungsbetrieb am 12.09.2023 nochmals einen Bericht zur Umsetzung der ZwEVS einbringen.

Anlagen:

III. Behandlung im Gremium

Beratung im Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 18.07.2023

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Thurek
Vorsitzender

Leng
Schriftführerin

IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

V. Zum Vorgang