

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V / Baurechtsamt	Herr Dr. Engel	4300	25.02.2015

Betreff:**Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Freiburg i. Br.****hier:**

- a) Bericht über das 1. Geltungsjahr des Zweckentfremdungsverbots für Wohnraum
 - b) Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Freiburg i. Br.
 - c) Delegation der Entscheidung über die Ablöserichtlinie auf den Bau- und Umlegungsausschuss
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	04.03.2015		X	X	
2. HA	09.03.2015		X	X	
3. GR	17.03.2015	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - mit Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht über das 1. Geltungsjahr des Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum in der Stadt Freiburg gemäß Drucksache G-15/019 zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Freiburg i. Br. gemäß der Anlage zur Drucksache G-15/019.

3. **Der Gemeinderat überträgt die Entscheidung über eine Richtlinie zur Höhe der Ausgleichszahlungen anlässlich der Zweckentfremdung von Wohnraum auf den Bau- und Umlegungsausschuss.**
-

Anlage:

Satzung zur Änderung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Freiburg i. Br.

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 28.01.2014 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Freiburg beschlossen, die zum 01.02.2014 in Kraft getreten ist. Zuvor hatte das Land als Teil des wohnungspolitischen Maßnahmenpakets ein sog. Zweckentfremdungsgesetz beschlossen, das die Gemeinden mit Wohnraummangel dazu ermächtigt, eine solche Satzung zu erlassen. Die Zweckentfremdungsverbotssatzung führt dazu, dass Wohnungen nur mit Genehmigung der Gemeinde in andere Zwecke als Wohnen überführt werden können.

Seit 29.01.2015 ist ein Normenkontrollverfahren zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Zweckentfremdungsverbotssatzung anhängig.

Die Zweckentfremdungssatzung konnte aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung nur auf eine Geltungsdauer von fünf Jahren beschlossen werden. Sofern ein dringender Wohnraumbedarf dann weiter gegeben ist, kann die Satzung verlängert bzw. erneut erlassen werden. Von den fünf Jahren der Geltungsdauer ist ein Jahr bereits vergangen. Aus der bisherigen Diskussion über den Wohnraumbedarf und der Entwicklung neuer Baugebiete heraus ist zu erwarten, dass die Zweckentfremdungssatzung mindestens für weitere fünf Jahre erlassen werden muss.

Die mit dem Zweckentfremdungsverbot verbundenen Aufgaben sind dem Baurechtsamt übertragen worden. In den Drucksachen G-14/001 und G-14/001.1 ist dargestellt, dass hierfür befristet ein Bauaufseher und eine Nachwuchskraft des gehobenen Dienstes zur Verfügung gestellt werden sollten, und im Rahmen des Doppelhaushaltes 2015/2016 anhand der dann vorliegenden Fallzahlen zu entscheiden sei, ob eine Planstelle eingerichtet wird. Aufgrund der guten Auftragslage in der Bauwirtschaft ist es nicht möglich gewesen, sofort die befristete Stelle eines Baukontrolleurs zu besetzen. Zwar konnte im Sommer 2014 ein Baukontrolleur eingestellt werden, jedoch ist eine weitere Stelle für die Bauüberwachung im Amt seit nunmehr einem Jahr unbesetzt. Insgesamt liegen die Fallzahlen deutlich über den in den Drucksachen G-14/001 und G-14/001.1 prognostizierten Ansätzen, so dass die für die Zweckentfremdung eingesetzte Verwaltungskraft, die ursprünglich zur Unterstützung der ordnungsrechtlichen Aufgaben des Baurechtsamtes (Bauüberwachung, Bußgeldverfahren) aus dem Gesamthaushalt zur Verfügung gestellt worden war, nahezu vollständig mit dem Thema Zweckentfremdung beschäftigt ist.

2. Verfahrensaufkommen

Von Februar 2014 bis Januar 2015 sind im Baurechtsamt ca. 110 Verfahren bearbeitet worden. Darunter befanden sich ca. 20 % Nutzungsänderungs-Anträge (z. B. Wohnen in Ferienwohnungen), etwa 20 % Abbruchanträge und 10 % Anträge auf Erteilung eines Negativattestes. Außerdem sind 24 Ferienwohnungen mit 58 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 17 Leerstände, die als zweckentfremdet angezeigt worden sind, im Anhörungsverfahren. Das Fallaufkommen ist damit rund doppelt so hoch wie in den Drucksachen G-14/001 und G-14/001.1 erwartet. Mehr als 100 weitere Zweckentfremdungen, die angezeigt wurden, konnten bisher aufgrund fehlender Kapazität noch nicht aufgegriffen werden.

3. Problemschwerpunkte

Innerhalb des ersten Jahres stellte sich heraus, dass es in der Stadt Freiburg eine Vielzahl von Wohnungen gibt, die - größtenteils nach Ablauf des alten Zweckentfremdungsrechts im Jahr 2006 - entweder in "Zeitwohnen" oder in gewerbliche Nutzungen (freiberufliche Tätigkeiten) umgenutzt worden sind. Die Umnutzung von Wohnraum in Ferien- oder Zeitwohnungen stellt den Wechsel in eine (gewerbliche) Nutzungsart dar, die nach der Rechtsprechung baurechtlich genehmigungspflichtig ist, weil gesondert zu prüfen ist, ob die hierfür erforderlichen Stellplätze vorhanden sind und sich die neue Nutzung in die Umgebungsstruktur einfügt (was oft der Fall sein wird). Die damit verbundene Umnutzung ist für Ferienwohnungen bzw. Zeitwohnen wirtschaftlich sehr lukrativ, denn die nach Internetrecherche verlangten Mietpreise liegen um das 5-fache über der Wohnraummiete nach dem Freiburger Mietspiegel.

Das Baurechtsamt hat nach Anzeigen aus der Bevölkerung über 40 Fälle aufgegriffen, bei denen Wohnraum zweckentfremdet wurde. Die Verfahren sind noch nicht rechtskräftig abgeschlossen. Ein flächendeckendes Vorgehen war aufgrund der Personalsituation bisher nicht möglich.

Nach Einschätzung der FWTM besteht in der Stadt Freiburg eine hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen. Über die städtische Internetseite sind Ende Januar 2015 insgesamt rd. 330 Ferienwohnungen registriert. Das Portal Airbnb erfasst 643 Anbieter, die jedoch einen deutlich weiteren Kreis von Unterkünften (auch von der Zweckentfremdung nicht erfasste Untervermietung eines einzelnen Zimmers, den Platz auf einer Isomatte oder Couchsurfen) erfassen. Als übernachtungsteuerpflichtig waren am 01.02.2014 bei der Stadtkämmerei 223 Ferienwohnungen gemeldet. Da davon auszugehen ist, dass viele Ferienwohnungen baurechtlich nicht genehmigt sind, dürften von derartigen Zweckentfremdungen mehrere hundert Wohneinheiten betroffen sein, was fast einem Baugebiet der Größe der Gutleutmatten entspricht.

Insbesondere im Umfeld der Kliniken besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Zeitwohnen, weil z. B. auswärtige Familien ihre Kinder zur längerfristigen Behandlungen in der Klinik begleiten. Bei Wegfall würde hier eine politisch insgesamt nachteilige Angebotslücke entstehen. Bei den Internetportalen bilden Ferienwohnungen mit ca. 40 % der vermittelten Übernachtungen einen wesentlichen

Anteil am Markt und sind damit auch für den Freiburger Tourismus insgesamt von Bedeutung. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass das im allgemeinen Freiburger Wohnungsmarkt vorhandene Defizit an Wohnungen auch durch die geschilderte - wirtschaftlich lukrative - Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen zumindest mit verursacht ist. Es entspräche der Sozialbindung des Eigentums und der bisherigen Beschlusslage des Gemeinderats zum Handlungsprogramm Wohnen, Ferienwohnungen, die ohne erforderliche Baugenehmigung umgenutzt wurden, ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung zuzuführen.

4. Satzungsänderung

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass auch "Altfälle" zunächst aufgegriffen und geprüft werden muss, ob im Einzelfall höhere baurechtliche Anforderungen z. B. hinsichtlich Umgebungsschutz, Stellplätzen oder des Brandschutzes gelten. Deshalb sollten nur Ferienwohnungen, die baurechtlich genehmigungsfähig sind, und deren Eigentümer sich im Übrigen rechtskonform verhalten, von der Zweckentfremdung freigestellt werden. Dies erfordert, dass der Eigentümer nachträglich einen Bauantrag stellt, um die baurechtliche Zulässigkeit der Umnutzung überprüft zu erhalten, und dass spätestens am 01.02.2014 (Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotssatzung) eine Anmeldung der Wohnung zur Übernachtungsteuer erfolgt war. § 3 könnte durch folgenden Absatz 4 ergänzt werden:

"Eine Ferienwohnung gilt nicht als Wohnraum, wenn ihre Nutzung baurechtlich zulässig ist, und ihr Inhaber bis spätestens 01.02.2014 gegenüber der Stadt erklärt hatte, dass der Wohnraum als Ferienwohnung genutzt wird, z. B. durch Stellen eines Bauantrags, eines Antrags auf Zweckentfremdung oder durch Anmeldung gemäß § 7 der Übernachtungssteuersatzung vom 15.10.2013."

5. Richtlinie zur Höhe der Ausgleichszahlungen

In § 8 der Satzung ist die Möglichkeit vorgesehen, die Zweckentfremdungsgenehmigung bei gleichzeitiger Zahlung von Ausgleichsbeträgen zu erteilen. Nachdem im ersten Geltungsjahr der Satzung keine diesbezüglichen Anträge gestellt wurden, schlägt die Verwaltung vor, vom generellen Erlass einer Richtlinie zunächst abzusehen, und anlässlich des ersten einschlägigen Genehmigungsverfahrens eine Entscheidung über die Höhe des Ausgleichsbetrages und die Richtlinie durch den Bau- und Umlegungsausschuss zu treffen. Dies dient der Verwaltungsvereinfachung.

Ansprechpartner ist Herr Ratzel, Baurechtsamt, Tel.: 0761/201-4305.