

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Zweckentfremdungsverbotssatzung**

Bezug: Antrag der FRAKTION: Bericht zur praktischen Auswirkung der Zweckentfremdungsverbotssatzung von Wohnraum in Tübingen

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Die Annahme im Antrag 564/2019 der FRAKTION, dass leerstehende Gebäude in den Besitz der Stadt übergehen, ist weder in der Satzung noch im Gesetz vorgesehen.
Die Verwaltung berichtet über die bisherigen Ergebnisse der Zweckentfremdungsverbotssatzung.

Ziel:

Verfügbarmachen von Wohnraum

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die FRAKTION fordert die Verwaltung auf Auskunft zu geben, wie viele leerstehende Häuser nach Einführung der Zweckentfremdungsverbotssatzung durch Intervention der Stadt erfolgreich in städtischen Besitz übergegangen sind, bei wie vielen es erfolglos versucht wurde und bei wie vielen eine Intervention noch möglich wäre.
Die Annahme der FRAKTION, dass leerstehende Gebäude in den Besitz der Stadt übergehen, ist in der Satzung nicht vorgesehen.

2. Sachstand

Ziel der seit 08.10.2016 in Kraft getretenen Satzung der Universitätsstadt Tübingen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Universitätsstadt Tübingen (Zweckentfremdungsverbotssatzung -ZwEVS-) ist die Reaktivierung leerstehenden Wohnraums. Die Satzung gibt vor, die Zweckentfremdung von Wohnraum in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen, sofern die Zweckentfremdung nicht genehmigungsfähig ist. Bei Unbewohnbarkeit kann die Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Eine Intervention der Stadtverwaltung durch Kauf leerstehenden Wohnraums ist weder in der Satzung noch im Gesetz vorgesehen, weshalb die Anfrage fehlgeht.

Seit In-Kraft-Treten der Satzung wurden 48 Verwaltungsverfahren eröffnet. Davon sind 17 Gebäude inzwischen wieder bewohnt, zwei Gebäude wurden abgebrochen. In fünf Fällen wurde ein Neu- bzw. Umbau baurechtlich genehmigt. Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten werden derzeit noch bei drei Gebäuden verfahrensfrei durchgeführt. Weitere 11 Gebäude erfüllen die Anforderungen an Wohnraum im Sinne der LBO nicht oder wurden rechtmäßig umgenutzt. Bei 5 Gebäuden besteht noch sonstiger Klärungsbedarf, diese sind deshalb im Moment noch in der weiteren Prüfung. Auf die übrigen 5 Gebäude besteht kein Zugriff, da sie bereits vor Inkrafttreten der Satzung leer standen.

Bislang wurden von der Verwaltung keine Bußgelder in Bezug auf den Leerstand von Gebäuden verhängt. Das Ziel den Wohnungsleerstand in Tübingen einzudämmen soll möglichst im Einvernehmen mit den Gebäudeeigentümern erreicht werden, sodass die Verwaltung bislang an der einvernehmlichen Einigung mit diesen arbeitet und auf Verwaltungszwang bislang verzichtet hat.

Grundsätzlich hat das Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum das Problem, dass Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der städtischen Satzung leer standen, aufgrund der Rechtsprechung vom Verbot ausgenommen sind und die Eigentümer nicht sanktioniert werden können.

Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen, zusammen mit dem Städtetag Gespräche mit der Landesregierung zu führen, wie auch solche Gebäude rechtssicher einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Baurechtsbehörde wendet die Zweckentfremdungsverbotssatzung bei allen leerstehenden Gebäuden an. Die Ermittlung und Verfolgung einzelner leerstehender Wohnungen ist ungleich aufwändiger und wurde deshalb bisher nicht verfolgt. Dennoch überprüft die Verwaltung, inwieweit eklatante Fälle aufgegriffen werden können.

4. Finanzielle Auswirkungen

Für die Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotssatzung ist personeller Aufwand erforderlich, jedoch ohne relevante zusätzliche Haushaltsmittel.