

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281
Gesch. Z.: /

Vorlage 11a/2022
Datum 16.02.2022

Mitteilungsvorlage

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

Betreff: Ergänzungen zur Neufassung Satzung über das Verbot der
Zweckentfremdung
Bezug: 11/2022, 117/2016, 516/2018, 525/2020
Anlagen: 0

Die Verwaltung teilt mit:

Die Verwaltung schlägt folgende klarstellende Änderungen im folgenden Absatz § 2 Abs. 2 Nr. 7 vor:

(2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor,
[...]

7. wenn eine Nutzungsänderung der Räumlichkeit(en) in eine Unterkunft (bzw. Unterkünfte) zur Fremdenbeherbergung nachweislich bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung in formell und materiell baurechtlich zulässiger Weise vorgenommen worden war oder wenn vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung ein genehmigungsfähiger Antrag auf Nutzungsänderung gestellt wurde. Unter Fremdenbeherbergung fällt die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs gegen Entgelt. Hierunter fallen hotelähnliche Nutzungen, Nutzungen als sogenannte Monteurswohnungen, Nutzungen als Ferienwohnung im Sinne von § 13 a BauNVO oder die tage- oder wochenweise Vermietung an Medizintouristen und deren jeweiligen Begleitpersonen u. a.

Zum einen wird der Begriff der Fremdenbeherbergung inhaltlich in seinen einzelnen Bedeutungen ausführlich und klar definiert.

Zum anderen erlaubt der unterstrichene Zusatz den Anbietenden von Wohnraum, innerhalb einer Frist von knapp einem Monat bis zum 15.3. einen Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen. Damit können sie erreichen, dass die dauerhafte Nutzung ihres Wohnraums zur Fremdenbeherbergung

keine Zweckentfremdung darstellt. Dies gilt natürlich nur für Fälle, in denen eine Nutzungsänderung vor Erlass der Satzung genehmigungsfähig wäre.

Eine weitere Lösungsvariante besteht darin, den unterstrichenen Zusatz nicht einzuführen. Die abschließende Bearbeitung eines Antrags auf Nutzungsänderung bis zum 15.3. durch das Baurechtsamt ist unwahrscheinlich. Dies bedeutet faktisch, dass eine baurechtliche Nutzungsänderung von bestehendem Wohnraum ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich ist. Ohne eine solche Nutzungsänderung stellt die dauerhafte Nutzung zum Zweck der Fremdenbeherbergung eine Zweckentfremdung dar.

Weiter teilt die Verwaltung folgende Korrekturen der Vorlage 11/2022 mit:

Zeitpunkt des möglichen Inkrafttretens der Satzung: 15. März 2022

Lösungsvariante 4.2: Verzicht auf die Einbeziehung von Ferienwohnungen
Es wird § 2 Abs. 2 Nr. 7 gestrichen, nicht § 2 Abs. 3 (dieser existiert nicht)