

**Interfraktioneller Antrag  
zu Vorlagen 11/2022 in der ergänzten Form der Vorlage 11a/2022**

1. März 2022

**Anträge**

1. Der mit Vorlage 11a/2022 vorgeschlagene Satzungstext für den § 2 Abs. 2 Nr.7

wird wie folgt angepasst (**Änderungen fett gedruckt**)

*... 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 bis zum 31.3.2022 ein unter altem Recht** 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.*

2. Die Verwaltung stellt in der Satzung oder einer anderen wirksamen Weise sicher, dass die durch die in Ziffer 1 eingeräumte Nachfrist zur Antragsstellung nicht dazu missbraucht werden kann, für bisher oder bis vor kurzem noch nur als Wohnraum genehmigte und genutzte Räume vorsorgliche Nutzungsänderungen zur Fremdenbeherbergung zu beantragen. Sonst könnten uns in letzter Minute bisher nicht zweckentfremdeter Wohnraum verloren gehen.

Daher wird an geeigneter Stelle das Erfordernis (z.B. am Ende des § 2 Abs. 2 Nr. 7) als ein Passus dieser inhaltlichen Art eingefügt:

***Bei der Antragsstellung ist in geeigneter Weise glaubhaft zu machen und auf Anforderung auch nachzuweisen, dass eine regelmäßige Nutzung der jeweiligen Räume zur Fremdenbeherbergung bereits vor dem 17.2.2022 stattgefunden hat.***

3. **Antrag zur Diskussion:**

Der letzte Satz des § 2 Abs. 2 Nr. z wird wie folgt um einen Satz ergänzt (Einfügung fest gedruckt): *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.. **Nicht darunter fallen Wohnungen in kürzerfristigen Vermietungen, soweit Mietverträge abgeschlossen werden und deren Laufzeit stets mindestens drei Monate oder mehr beträgt.***

**Begründungen:**

zu den Anträgen 1 und 2:

Mit diesen technischen Ergänzungen würden die folgenden Ziele des Gemeinderats mit der neuen Satzung in Sachen Fremdenbeherbergung in bisherigem Wohnraum alle erreicht:

- a) Ein aus Gründen des Tourismus, des davon abhängigen Innenstadtgewerbes, der Universität und der Kliniken erforderlicher Grundbestand an "Fremdenzimmern" wäre weiterhin gesichert. Für

alle genannten Bereiche sind Unterkünfte dieser Art wichtig und ein plötzlicher kompletter Wegfall könnte erhebliche negative Rückwirkungen dort haben.

- b) Hingegen gilt für alle auch heute nicht genehmigungsfähigen Nutzungen von Räumen zur Fremdenbeherbergung (z.B. in reinen Wohngebieten, oberhalb des ersten Stocks im Bereich des Bebauungsplanes Altstadt): Sie werden zukünftig entfallen müssen. Sie genießen keinen Bestandschutz und sie werden durch die Satzung und die vorgeschlagenen Ergänzungen nicht genehmigungsfähig gemacht. Dieser Teil des heutigen Bestands an Ferienwohnungen kann also zukünftig nicht mehr für die Fremdenbeherbergung genutzt werden. Das wird das unter (a) beschriebene heutige Angebot für Gäste der Stadt senken. Viele dieser Wohnungen werden dann voraussichtlich wieder der echten Wohnnutzung zugeführt.
- c) Der Übergang von der alten zur neuen Regelung geschieht in einer rechtsstaatlich transparenten Art und mit einer ausreichenden Frist für die Stellung des zugehörigen Bauantrags auf Nutzungsänderung. Der Vertrauensschutz der Bürgerinnen und Bürger wird damit gewährleistet, die bisher die Fremdenbeherbergung zwar nicht offiziellisiert, aber dennoch in rechtmäßiger Art und Weise betrieben hatten.

Mit einer zwischenzeitlich auf der Seite der Stadt Tübingen eingestellten Arbeitsanleitung für die Stellung der Bauanträge zur Nutzungsänderung wurde dankenswerter Weise sichergestellt, dass die Erfordernisse an solche Anträge von den Betroffenen gut und einfach verstanden werden:

<https://www.tuebingen.de/fremdenbeherbergung>

- d) **Zugleich wird durch die Satzung das zentrale Ziel der Verwaltung und des Gemeinderats sichergestellt: Jeder weitere Verlust von bisherigem Wohnraum an die Fremdenbeherbergung wird in Tübingen zukünftig rechtlich unterbunden.**

Zu Antrag 3

Gerade im universitären Bereich und im Zusammenhang mit den Kliniken kommen Menschen in die Stadt, die sich hier kurz aber doch einige Monate, z.B. ein Semester lang aufhalten, einer Behandlung unterziehen oder arbeiten. Für sie werden in der Regel möblierte Wohnungen gebraucht, die diesen Anforderungen genügen. Durch die beiden in dem Antrag statuierten Anforderungen (Mietvertrag und Mindestvermietungsdauer von drei Monaten) ist ausgeschlossen, dass ein unsachgemäßes Schlupfloch aus dem Schutzbereich der Zweckentfremdungsverordnung entsteht. Zugleich stellt diese Ergänzung die Rechtssicherheit für die Vermieterinnen und Vermieter dieser in Tübingen erforderlichen und sinngemäß nicht zweckentfremdeten Wohnungen her.

Tübinger Liste

SPD

CDU

FDP

Ernst Gumrich

Dr. Martin Soekler

Prof. Dr. Ulrike Ernemann

Dietmar Schoening