

Tübingen, 09.03.2022

### **Antrag zu Vorlage 11/2022**

Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge analog der Regelungen zu den Zweckentfremdungsverordnungen in Überlingen, Pinneberg, Helgoland (wahrscheinlich gibt es weitere) zu entwickeln und dem Gemeinderat zeitnah zur Entscheidung vorzulegen, wie dem historisch in der Stadt entstandenen und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für Tourismus, Handel und Gewerbe, Universität und Kliniken benötigten Bestand an Ferien- und Gästewohnungen bzw. -zimmern ein Fortbestehen unter einer vernünftigen „Altfälle“-Regelung ermöglicht werden könnte.

### **Begründung**

Die vorgelegte Zweckentfremdungsverordnung sorgt für die Zukunft zuverlässig und lückenlos dafür, dass kein weiterer heutiger Wohnraum in eine Nutzung zur Fremdenbeherbergung umgewandelt werden kann. Der in letzter Zeit beobachtete Aufwuchs an Umwandlungen von dringend benötigtem Wohnraum für die ansässige Bevölkerung in Airbnb-Unterkünfte wird dadurch zuverlässig gestoppt.

Unsicherheit und Zweifel gibt es darüber, wie mit den Altfällen umgegangen werden soll. Zum Teil stammt diese Unklarheit von dem leider auch jetzt nach intensiverer Diskussion noch unklaren Bild über die aktuellen Zahlengerüste (wie viele Wohnungen oder Zimmer gibt in welchen baurechtlich ausgewiesenen Gebietsklassifizierungen, mit welchem Genehmigungsstatus und andererseits, welcher touristische und sonstiger Bedarf an diesen Wohnungen besteht wirklich).

Zum anderen rührt die Unklarheit von komplexen Rechtsregelungen her, die zum Teil selbst „aus der Zeit gefallen sind“. Das sog. reine Wohngebiet entspricht nicht mehr unserer Zeit. Es ist ein Relikt aus Zeiten als man Schlafstädte für eine Bereicherung hielt. Nun soll aber in Tübingen in den zahlreichen „Reinen Wohngebieten“ auch vor der jetzigen Neuregelung ein Betrieb von Gästebewerbergung theoretisch nicht zulässig gewesen sein und damit auch die Möglichkeit der jetzigen Nachgenehmigung von Altfällen entfallen. Allerdings lässt die BauNVO, die alle erlaubten Nutzungen regelt, die Gästebewerbergung ausdrücklich in Ausnahmefällen zu. Der formale Grund, weshalb es in Tübingen dennoch nicht möglich ist/sein soll, lautet: Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Baunutzungsverordnung nicht in ihrer jeweiligen aktuellen Form, sondern schreibt eine uralte Version der BauNVO im Bebauungsplan fest. Und diese alte Form erlaubte die Genehmigungsmöglichkeit für die Gästebewerbergung noch nicht. Dieser doppelte Anachronismus verhindert heute, dass viele jahrelang eingeführte Gästewohnungen jetzt noch „nachgenehmigt“ und damit weiterbetrieben werden können.

Die genannten Städte haben sich aus dem geschilderten mehrfachen Dilemma dadurch befreit, dass sie gewisse bzw. sogar die meisten Altfälle einer privilegierenden Sonderregelung unterstellt haben und ihren Weiterbetrieb rechtlich so ermöglicht haben. Sie sind dafür unterschiedliche Wege gegangen. In Tübingen würde die aktuelle Regelung der neuen Zweckentfremdungsverordnung dazu führen, dass durch die geschilderten rechtlichen Besonderheiten bei uns (dazu gehört - neben zahlreichen reinen Wohngebieten und deren Bezug auf altes Recht - zusätzlich das Verbot von gewerblichen Aktivitäten in den Obergeschossen der Altstadt unter dem Altstadtbebauungsplan) ein ganz großer Teil aller unserer heutigen Ferienwohnungen wegfallen. Der Vertrauenstatbestand bei den

langjährigen Betreibern ist nur ein Aspekt, den ein Gemeinderat abwägen muss. Der andere ist das Eigeninteresse der Stadt, die von diesen Besuchern lebt und diese Art der Gästeunterbringung für

Universität und Kliniken dringend braucht. Wir sollten an der Frage nicht achtlos vorbeigehen, ob wir uns da hinsichtlich der Altfälle gerade gewaltig selbst in den Fuß schießen?

Die Verwaltung sollte daher verpflichtet werden, zeitnah dem Gemeinderat einen oder mehrere alternative Vorschläge für eine solche Altfälle-Regelung zur Entscheidung vorzulegen.

Für die Tübinger Liste  
Ernst Gumrich

Für die FDP  
Dietmar Schöning