

## Anfrage 2

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	31.01.2022	öffentlich

### Anfrage FWG-Stadtratsfraktion

#### Anfrage FWG-Stadtratsfraktion - Sachstand örtliche Satzung zu dem Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)

Vorlage Nr.: 20224547

### Stellungnahme der Verwaltung

#### Frage 1 und 2:

Um eine Zweckentfremdungssatzung erlassen zu können, ist zunächst gemäß § 1 des Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 11.02.2020 zu prüfen, ob die **Voraussetzungen** für den Erlass einer Satzung in Ludwigshafen vorliegen:

(1) Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung), wenn sie dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1) zu mehr als 50 v.H. der Wohnfläche für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke nicht mehr geeignet ist,

2) baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,

3) mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdbeherbergung genutzt wird,

4) länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder

5) beseitigt wird (Abbruch).

Dies kann, entsprechend dem Vorgehen in anderen Gemeinden, die eine Zweckentfremdungssatzung bereits erlassen haben, mittels einer statistischen Erhebung, die Wohnsituation der Stadt betreffend erfolgen.

Zu Punkt 4 dieser Aufzählung fand deshalb durch den Bereich 1-16 eine Untersuchung statt, über die in der Stadtratssitzung vom 13.09.2021 unter TOP 15 berichtet wurde.

Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in Ludwigshafen in Bezug auf Wohngebäude kein nennenswerter Leerstand vorliegt, der als eine mögliche Begründung für den Erlass einer Satzung angeführt werden kann.

Weitere Untersuchungen sind noch in Arbeit.

Zum einen ist also die Voraussetzung der Wohnraummangellage festzustellen. Dabei ist auch in Blick zu nehmen, ob die soziale und städtebauliche Struktur der Stadt Ludwigshafen als „Arbeiterstadt“ der von Gemeinden wie Heidelberg, Freiburg oder Bamberg, in denen eine solche Satzung bereits existiert, entspricht.

Im Gegensatz zu diesen Städten, die eher touristisch geprägt sind, ist ein Nachweis für fehlenden Wohnraum wegen Touristen oder Studenten schwer oder vielleicht auch gar nicht zu erbringen. Selbst eine Stadt wie Heidelberg hat den bisher erhofften Erfolg einer solchen Zweckentfremdungssatzung bisher nicht erbringen können.

Die Verwaltung hat mit Unterstützung einer Rechtsreferendarin einen Satzungsentwurf erstellt. Hierzu sind noch Abstimmungen mit dem Bereich Recht erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass die neu eingerichtete Task Force bereits beachtliche Erfolge erzielt, setzt der Bereich 4-17 seine Ressourcen verstärkt dort ein. Sobald die Task Force komplett besetzt und eingearbeitet ist, finalisieren wir den Satzungsentwurf zur Abstimmung.

Wann dem Stadtrat eine solche Satzung vorgelegt wird, wäre noch verwaltungsintern abzustimmen.

### **Frage 3:**

Wie bekannt, ist seit Oktober 2021 bei 4-17 eine Task Force zur Bearbeitung der problematischen Nutzung von Immobilien insbesondere zur nicht genehmigten Unterbringung von Monteuren eingerichtet. Diese ist z.Zt. mit 2 PE besetzt. Eine weitere halbe PE konnte bislang noch nicht besetzt werden. Die neuen Mitarbeiter sind fachfremd und müssen zunächst im

allgemeinen Verwaltungsrecht und speziell im Baurecht geschult werden.

In den Monaten April bis Juli 2021 konnten aufgrund personeller Probleme (Coronaeinsatz) nur akute Beschwerden abgearbeitet werden. Ab dem 01.08.2021 wurde die Aufgabe von dem neuen Baukontrolleur für die nördlichen Stadtteile mit übernommen. Im Zeitraum August und September konnte er 9 Überprüfungen durchführen.

Seit Bestehen der Task Force wurden von Oktober 2021 bis heute 24 Objekte überprüft.

Auf Stadtteile verteilen sich die damit insgesamt seit April 2021 durchgeführten 33 Überprüfungen wie folgt:

- Oppau : 14
- Friesenheim: 3
- Mundenheim: 3
- Oggersheim: 2
- Edigheim: 6
- West: 4
- Hemshof/Nord: 1

Tatsächlich bekannt sind weit über 100 Objekte. Diese werden nun durch die Task Force nach und nach abgearbeitet.

Die auf der Basis des Bauordnungsrechts für die ungenehmigten Nutzungen verhängten Bußgelder, die bis zu 50 000,-€, in Einzelfällen aber auch mehr, betragen können, unterscheiden sich grundsätzlich nicht von der Höhe der möglichen Bußgelder gemäß Zweckentfremdungssatzung, die aber auch 50 000,-€ begrenzt sind. Da die Betroffenen z.Zt. auch freiwillig Auskünfte zu Adressen, Mietausgaben etc geben, ist hierfür eine Erzwingung der Auskunftserteilung durch Satzung nicht erforderlich.

Die Arbeit der Task Force spricht sich auch im Stadtgebiet bereits herum, so dass beispielsweise Vermietungen angeboten werden, mit dem ausdrücklichen Zusatz „bitte keine Monteur“, um einem Konflikt mit der Behörde aus dem Weg zu gehen.