

## Anfrage 2

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	18.07.2022	öffentlich

### Anfrage der FWG-Stadtratsfraktion; Wohnraum- Zweckentfremdung

Vorlage Nr.: 20225309

#### Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Beantwortung der Anfrage kann folgender Sachstandbericht von der Verwaltung, vertreten durch den Bereich 4-17 –Bauaufsicht, abgegeben werden. **Darüber hinaus ist für den Bau- und Grundstücksausschuss am 05.09.2022 hierüber ein Tagesordnungspunkt vorgesehen.**

Im Bereich 4-17 besteht die sog. „Task Force problematisch genutzte Immobilien“ seit dem 01.10.2021. 2,5 Personaleinheiten sind bei 4-17 und 0,5 Personaleinheiten bei 2-14 zugeordnet. Die Stellen wurden vom Stadtrat und der ADD entsprechend genehmigt. Die Tätigkeiten bei 4-17 werden durch 1 vollzeitbeschäftigte Mitarbeiterin und 1 vollzeitbeschäftigten Mitarbeiter bzw. seit dem 01.05.2022 noch durch eine halbtagsbeschäftigte Mitarbeiterin wahrgenommen. Die halbe Stelle bei 2-14 soll in absehbarer Zeit besetzt werden.

Im Juni/Juli dieses Jahres hat 4-17 bei den umliegenden Städten Frankenthal, Heidelberg, Mainz, Mannheim, Speyer und Kaiserslautern angefragt, inwiefern diese Orte eine solche Zweckentfremdungssatzung bereits haben bzw. wenn ja, welche Erfahrungen/ Erfolge sie dazu mitteilen können. Des Weiteren war der Personal- und Sachaufwand von Interesse. Kaiserslautern hat keine Satzung. Frankenthal plant eine solche in Anlehnung an die der Stadt Mainz. Heidelberg hat eine Satzung und dafür eine halbe Stelle eingerichtet. Mainz hat 2 neue Vollzeitstellen einrichten müssen, um die Umsetzung der Satzung gewährleisten zu können. In Beratungen konnte im Vorfeld von Bauantragsverfahren auf den Schutz von Wohnraum hingewirkt werden. Mannheim hat 2 Vollzeitstellen im Bereich des Baurechtes und 1 ganze Stelle bei der Stadtplanung eingerichtet. Speyer hat bisher noch keine Satzung erlassen, stimmt sich diesbezüglich aber derzeit mit der Politik im zuständigen Ausschuss und Stadtrat darüber ab. Ordnungswidrigkeitsverfahren gibt es bei allen angefragten Städten bisher nicht.

In Ludwigshafen hat der Bereich 1-16 untersucht, dass kein nennenswerter Leerstand in Ludwigshafen vorliegt und eine Wohnraummangelsituation nicht als Begründung zum Erlass einer Satzung angeführt werden kann.

Die erfolgreich arbeitende Task Force bei 4-17 hat unter Anwendung der LBauO und des OWiG bisher 6 Bußgeldverfahren mit über 50.000,00 Euro eingeleitet bzw. abgeschlossen. In 4 Fällen wurden Bußgelder über 100.000,00 Euro verhängt. Dabei liegt ein Bußgeld über 150.000,00 Euro. Die hohen Beträge erklären sich vorwiegend durch enorme abgeschöpfte wirtschaftliche Gewinne. Hinzu kommt die Würdigung der Tatbestände Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Die Gesamthöhe der durch die Task Force verhängten Bußgelder beträgt derzeit 730.733,00 Euro. 12 Verfahren sind abgeschlossen und 6 Verfahren sind bei der Staatsanwaltschaft Frankenthal bzw. dem Amtsgericht Ludwigshafen anhängig.

In jedem Fall lassen sich die Betroffenen Personen oder Firmen durch einen oder mehrere Rechtsanwälte vertreten. Die Verfahren sind zeit- und arbeitsaufwändig. Deshalb ist regelmäßig nicht zu erwarten, dass sie kurzfristig abgeschlossen werden können.

Die Arbeit der Task Force ist effektiv und effizient. Die Umfrage bei den umliegenden Kommunen zeigt, dass dort durch die Zweckentfremdungssatzung bislang keine nennenswerten Erfolge zu verzeichnen sind. Zudem sind den Kommunen Personalmehrkosten entstanden. Die Stadt Ludwigshafen beabsichtigt nicht den Schwerpunkt auf kostendeckende Bußgelder zu legen, sondern ist vielmehr daran interessiert, rechtskonforme Zustände bei der Nutzung von Immobilien für Monteurunterkünfte zu erreichen. Die Task Force kann die aus der Vollziehung einer Zweckentfremdungssatzung resultierenden Aufgaben nicht zusätzlich bewältigen, d.h. es wären weitere Stellenneuschaffungen und höhere Sachkosten in den Haushalt einzustellen.

gez. Kipper, 4-173