

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2022 / V 00033</b>	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, AfT, BOA, DEZ3, RA, STP, SU
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften  Aktenzeichen: AVL Bü/Di / BOA Mo	14.02.2022, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Müller _____  <input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

<b>Betreff:      Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum</b>  Anlage(n):      Anlage 1 – Entwurf der Zweckentfremdungsverbotssatzung für die Stadt Friedrichshafen			
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> <b>MS Office Dateien</b> (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video</b>

Referent und Zeitdauer:      Herr Büchler/Herr Dietz, AVL; Frau Morlock, BOA, ca. 20 min., davon 10 min. Sachvortrag
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	03.05.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	16.05.2022	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR; 21. Juli 2021; DS 2021 V 00191
---

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

<b>Kosten:</b>	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR	
		Sachkosten	Betrag:	EUR
<b>Zuschüsse</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR	
<b>bzw.</b>				
<b>Beiträge:</b>	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR	

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Stadt     Ergebnis-HH     Finanz-HH    Kontierungen:  
 Stiftung     Ergebnis-HH     Finanz-HH    Kontierungen:

**Zur Verfügung stehende Mittel**

Planansatz im lfd. Jahr: EUR  
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR  
Noch bereitzustellen: EUR  
Deckungsvorschlag: EUR

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Einführung der Zweckentfremdungsverbotssatzung gemäß dem von der Verwaltung vorgelegten Entwurf.  
Der erforderliche Stellenmehrbedarf wird 2022 bemessen und in den Stellenplan 2023/2024 aufgenommen.  
Zudem wird die Verwaltung beauftragt, die einmaligen Kosten; wie auch die jährlichen Folgesachkosten, insbesondere für ggf. notwendige Büroräume in den Haushaltsplan ab 2023 einzuplanen.
2. Die von der Verwaltung vorgestellten Erhebungen und Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

**ALTERNATIV:**

3. Die Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung wird abgelehnt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der DS genannten Instrumentarien (plus planungs- und baurechtliche Möglichkeiten) konsequent anzuwenden und ggf. weiter zu schärfen.

## Begründung:

### Einleitung

Am 27. November 2020 hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Antrag zur Aufstellung einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gesellt.

„Der Gemeinderat möge die Verwaltung beauftragen, eine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Friedrichshafen aufzustellen – gemäß §2 Abs. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und §4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg.

Werden in neuen oder geänderten Baubauungsplänen reine oder allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, so sind Ferienwohnungen durch Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan auszuschließen. Stellt die Stadt vorhabenbezogene Bebauungspläne auf oder schließt städtebauliche Verträge ab, die reine oder allgemeine Wohngebiete betreffen, so ist eine entsprechende Regelung in die Vereinbarung aufzunehmen.“

Die rechtlichen Grundlagen sowie eine direkte Aussicht für die Stadt Friedrichshafen wurden von der Verwaltung mit der Sitzungsvorlage vom 21. Juli 2021 (DS 2021/V 00191) dargestellt. Der Gemeinderat hat daraufhin die Verwaltung dazu beauftragt, einen Entwurf für eine Zweckentfremdungsverbotssatzung zu erstellen sowie die hierfür erforderliche Organisationsstruktur darzustellen.

Als direkte Reaktion auf die Beratung der Sitzungsvorlage konnte eine starke Zunahme der Anträge auf Genehmigung von Ferienwohnungen verzeichnet werden. Dabei wurden nicht unbedingt „neue“ Ferienwohnungen genehmigt, sondern es ging den Eigentümern v. a. darum, bereits bestehende Ferienwohnungen im Bestand baurechtlich zu sichern.

Ferner haben sich die Nachfragen bei den Fachämtern zur Zweckentfremdung deutlich gesteigert.

### Erhebungen / Erläuterungen

#### Indikatoren:

Die Indikatoren zur Wohnungssituation in Friedrichshafen wurden in der DS 2021/V 00191 bereits dargestellt und sind nachfolgend mit zum Teil aktualisierten Werten nochmals wiedergegeben:

- Wohnungsbestand gesamt: 31.226 WE / **31.347 WE** (StaLa 31. Dezember 2019 / **31.Dezember 2020**))
- Mietwohnungsbestand ca. 16.000 WE (15.620 aus Zensusfortschreibung 2014)
- Abfallhaushalte: 29.286 / **29.900** (31. Dezember 2019) / **31.12.2021**
- Leerstand: 1.940 WE = 6,21 %. (Differenz aus Gesamtbestand und Abfallhaushalten 2019)
- Ferienwohnungen (erfasst): 160 WE + **20 Einheiten**
- Durchschnittliche Nettomiete 8,39 €/m<sup>2</sup> (Mietspiegel 2020) **Fortschreibung 2022 nach Steigerung VPI (Verbraucherpreisindex).**
- Durchschnittliche Angebotsmiete: 10,34 €/m<sup>2</sup> (Indikator 4 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung Angebotsmieten 2017/2018)
- Gemeldete Wohnungssuchende: 400 / **471** (31.05.2021 / **31.01.2022** Abteilung Wohnungswesen – Amt für Vermessung und Liegenschaften)
- **Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine 669 (Kalenderjahr 2021)**
- Zweitwohnungen: 230/ **227** veranlagte Fälle (2021/ **2022**)

Unter den Einflüssen der Datenschutzgrundverordnung wurde die Erfassung und Auswertung von statistischen Daten in den letzten Jahren zunehmend erschwert. Die vorab stehenden Werte stellen eine Sammlung aus Erkenntnissen der vergangenen Jahre dar.

Die heterogenen Zahlen beschreiben die bestehende Wohnungsversorgungsproblematik.

Erfahrungswerte in Baden-Württemberg:

Die Fachämter AVL und BOA haben in den jeweiligen Arbeitsgemeinschaften (AG 23 für Liegenschaftsämter und Baurechtsamtsleiterblog des Städtetages) die Erfahrungen der Städte zur Zweckentfremdungssatzung abgefragt. Hierbei kam es zu unterschiedlichen Rückmeldungen.

AG 23 – Liegenschaftsämter

Fragestellung: *Wie viele Wohnungen sind durch die Zweckentfremdungssatzungen dem Wohnungsmarkt erhalten geblieben? Will heißen, in wie vielen Fällen konnte eine Entfremdung (Ferienwohnung/Gewerbe) verhindert werden.*

Stadt	Antwort auf Fragestellung
Konstanz	Seit Inkrafttreten der Satzung im Jahr 2015 sind inzwischen 129 Wohneinheiten (Stand 30.09.2020), die ursprünglich zweckentfremdeten bzw. leerstehenden Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt. Die aktuelle Zweckentfremdungsstatistik finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem unter: <a href="https://www.konstanz.sitzung-online.de/public/vo020?VOLFDNR=1007051&amp;refresh=false">https://www.konstanz.sitzung-online.de/public/vo020?VOLFDNR=1007051&amp;refresh=false</a> .
Mannheim	Aufgrund der Tatsache, dass die Satzung erst am 15.10.21 in Kraft getreten ist, kann hierzu bzw. zu den Auswirkungen noch keine Aussage getroffen werden.
Esslingen ( <i>keine Satzung</i> )	Beim Stadtplanungsamt wurde eine "Geschäftsstelle Wohnen" eingerichtet, die sich in der Hauptsache mit der Umsetzung des Esslinger Wohnraumversorgungskonzepts befasst, um dringend benötigten Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu sichern: <a href="https://www.esslingen.de/start/es_themen/wohnraumversorgungskonzept.html">https://www.esslingen.de/start/es_themen/wohnraumversorgungskonzept.html</a> Mit dem Wohnraumversorgungskonzept (WVK), dem Einsatz städtischer Grundstücke, dem Zusammenwirken mit den Wohnungsbaugesellschaften Esslinger Wohnungsbau GmbH und Baugenossenschaft Esslingen e.G. und der guten Zusammenarbeit mit weiteren Wohnbauträgern, trägt die Stadt zu einer Entlastung des Wohnungsmarkts bei.
Heidelberg	Seit Anfang 2017 wurden von 246 bereits vor der ZwEVS als FeWos genutzten Wohnungen zwischenzeitlich 33 wieder dauerhaft vermietet. Bei einem Großteil der Fälle kann man wohl davon ausgehen, dass sich die Vermieter aufgrund unserer Prüfung sich zu einer Wohnnutzung entschlossen haben. Bisher hatten wir nur einen Fall, in dem ein Verstoß gegen die ZwEVS vorlag und nach unserer Aufforderung wieder ein dauerhaftes Mietverhältnis abgeschlossen wurde. Bei ca. 30 Fällen gehen wir davon aus, dass Vermieter die beabsichtigten eine FeWo einzurichten, nach Beratungsgesprächen mit uns von diesem Vorhaben wieder Abstand genommen haben. Ein weiterer Teil der Beratungsanfragen endete damit, dass Vermieter ihre Kurzzeitvermietungsabsichten dahingehend änderten, dass Sie dies nur noch in untergeordneter Weise umsetzen wollten, so dass keine Zweckentfremdung mehr vorlag, das geschah in ca. 10 Fällen. Die jeweiligen Fälle werden überwacht. Wir gehen im Übrigen davon aus, dass eine nicht zu beziffernde Zahl von Vermietern durch die abschreckende Wirkung des bestehenden Zweckentfremdungsverbots davon abgehalten wird, FeWos neu einzurichten und anzubieten.

Baurechtsamtsleiterblog Städtetag:

Es fanden verschiedene Kontakte statt zu Kommunen, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen haben und Erfahrung mit der Thematik haben (insbesondere Konstanz, Überlingen, Heidelberg, Stuttgart).

Hauptinhalt der Gespräche waren zum einen der erforderliche Personaleinsatz sowie der erreichte Erfolg.

Der konkrete Personaleinsatz bewegt sich zwischen einer 0,5 Stelle und einem eigenen Sachgebiet für diese Aufgabenstellung mit 6 Stellen. Entsprechend der vorliegenden Satzungen werden sämtliche Fälle einer Zweckentfremdung verfolgt, d. h. von der Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung über die Umnutzung für gewerbliche Zwecke bis zum Leerstand und Abbruch von Wohnraum.

Überwiegendes Ziel der Kommunen ist es, die Umnutzung für die Fremdenbeherbergung zu verhindern, weniger die Schaffung von Ersatzwohnraum oder auch die Zahlung von Ausgleichsabgaben.

Dabei hat die Recherche ergeben, dass sich die Zahl der Rückführung von Wohnraum bzw. die Verhinderung einer Umnutzung deutlich in Grenzen hält. So wurden z. B. in Konstanz seit 2015 129 Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt, in Heidelberg wurden seit 2016 300 Fälle geprüft mit einem Rückführungsergebnis von 31 Wohnungen, in Stuttgart konnten seit 2016 207 Wohnungen zurückgewonnen werden.

**In Relation zu den Einwohnerzahlen (Konstanz ca. 85.000, Heidelberg ca. 160.000, Stuttgart ca. 630.000) ergibt sich ein recht geringes Rückführungsergebnis (Konstanz durchschnittlich 21 WE jährlich, Heidelberg 6 und Stuttgart 40).**

Aufgrund der Aufgaben und Tätigkeiten wäre (vorbehaltlich einer Personalbedarfsbemessung und Stellenbewertung) von einer Vollzeitstelle im gehobenen Verwaltungsdienst (A 10) auszugehen.

**Die Personalkosten inkl. Sach- und Gemeinkosten pro Jahr betragen hierfür ca. 93.500 EUR**

Dem gegenüber steht in Friedrichshafen eine Anzahl von 2021 genehmigten Wohneinheiten in Höhe von 320.

#### Einzelne mögliche/erstrebenswerte Satzungsinhalte und alternative Instrumentarien:

Von Seiten der Verwaltung wurden die einzelnen Komponenten der Satzung nochmals näher geprüft. Sowohl die aktuellen Auswirkungen nach der erstmaligen Beratung als auch die Folgen für den Fall des Satzungserlasses wurden hierbei konkret geprüft.

##### 1. Leerstand

Die rechnerische Leerstandsquote in Friedrichshafen entspricht zwar den üblichen Werten, ist aber für die Wohnraumversorgung kein befriedigender Zustand.

In diesem Bereich kann die Zweckentfremdungssatzung nur bedingt ansetzen. So sollen nur Fälle erfasst werden, welche nach Inkrafttreten der Satzung entstehen. Eine Rückwirkung auf bereits bestehende Leerstände ist nicht empfehlenswert.

Die zahlenmäßige Auswirkung ist folglich auf neue Leerstände begrenzt. Der aktuell bestehende Leerstand wird von der Satzung nicht erfasst.

Um den vorhandenen Leerstand wieder zu aktivieren, wäre auch die Wiedervermietungsprämie des Landes ein möglicher Schritt. Die Förderung honoriert Aktivitäten von Kommunen, die auf die Aktivierung von bereits seit längerem leerstehendem Wohnraum abzielen, im Erfolgsfall mit einer Prämie. Der Erhalt der Wiedervermietungsprämie unterliegt keiner in die Zukunft gerichteten Zweckbindung. Die Kommune kann somit über die Verwendung der Prämie frei entscheiden. Damit wäre auch eine Weitergabe an den Vermieter denkbar!

Das Programm war zunächst befristet, soll aber über das Programmjahr 2021 hinaus verlängert

und ggf. um zusätzliche Themen erweitert werden.

## 2. Ferienwohnungen

Nach der erstmaligen Beratung im Gemeinderat im Juli 2021 war in der Folge eine spürbare Zunahme von Umnutzungsanträgen beim Bauordnungsamt zu verzeichnen. Es wurden im Jahr 2021 16 Anträge für Ferienwohnungen gestellt. 13 dieser Anträge wurden genehmigt, die teilweise mehrere Ferienwohnungen zum Inhalt hatten, so dass 20 Ferienwohnungen entstanden sind, 12 durch Umnutzung und 8 durch Neubau (hiervon 4 Ferienwohnungen als mitgezogener Gewerbebetrieb einer Landwirtschaft). 3 Anträge wurden mangels Genehmigungsfähigkeit zurückgezogen.

Mit dem touristischen Ansatz der Bodenseeregion ist ein gewisser Anteil an Ferienwohnungen erforderlich. Die bisherige Einschätzung war aber, dass ein Großteil dieser Einheiten nicht baurechtlich genehmigt waren.

Aus den nun vorliegenden Anträgen kann entnommen werden, dass diese Genehmigungen nunmehr nachgeholt werden.

Mit der Satzung und dem Anwendungsbereich ist klargestellt, dass die Satzung nur für die Zweckentfremdung von Wohnraum gilt, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zur dauerhaften Wohnnutzung objektiv geeignet sowie subjektiv bestimmt ist. Damit fallen alle Ferienwohnungen (ob genehmigt oder nicht genehmigt), die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bereits als solche bestehen, nicht unter den Anwendungsbereich, da dies zu diesem Zeitpunkt kein Wohnraum im Sinne der Satzung ist.

Um in die Zukunft gerichtet mit dem Thema der Ferienwohnungen umfassend umzugehen, wäre es erforderlich, die Registrierungspflicht für Anbieter von Ferienwohnungen sowie eine Anzeigepflicht für jede Gebrauchsüberlassung von Ferienwohnungen an wechselnde Nutzer einzuführen. Nur so stehen den Gemeinden weitere Erkenntnisquellen für die Umsetzung des Zweckentfremdungsgebotsgesetzes zur Verfügung. Die Registrierungs- und Anzeigepflicht steht ausdrücklich unter dem Satzungsvorbehalt und damit im Ermessen jeder Gemeinde, da sie mit erheblichem Bürokratieaufwand für die Bürgerinnen und Bürger sowie für die Gemeinden verbunden ist.

In der Gesetzesbegründung wurde der Erfüllungsaufwand der fünf Gemeinden ermittelt, die bereits eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen haben. Der Aufwand ist unterteilt in Aufwand für die Auskunftserhebung, Registrierung und Anzeigepflicht. Zu den einmaligen Kosten i. H. v. 50.000 € für die Einrichtung eines entsprechenden elektronischen Verfahrens kommen die jährlichen Personalkosten zuzüglich jährliche Folgekosten, Räumlichkeiten etc.

Der Aufwand setzt sich zusammen aus der Vorermittlung der Daten unter Einbezug von Internet, Melderegister und Genehmigungsakten, Auskunftersuche, Kontrollen vor Ort, Erstellen einer Satzung, Einrichtung eines Registrierungsverfahrens, laufendes Registrierungsverfahren, Einrichtung eines Anzeigeverfahrens sowie die laufende Pflege.

Für die fünf Gemeinden ergab sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 3.050.887,20 € sowie ein einmaliger Erfüllungsaufwand i. H. v. 476.352,20€.

Im Vergleich zu dem möglichen Nutzen in Form von Zurverfügungstellung von Wohnraum steht der Aufwand in keinem Verhältnis, weshalb von diesem Bereich Abstand genommen werden sollte. Dies ist im Satzungsentwurf entsprechend formuliert.

Weiterhin gibt es sowohl in den Bestandsbebauungsplänen als auch im unbeplanten

Innenbereich die Möglichkeit, Ferienwohnungen zu steuern.

So sind Ferienwohnungen i.d.R. als nicht störende oder sonstige Gewerbebetriebe zu beurteilen. In Bebauungsplänen vor Inkrafttreten des § 13 a BauNVO sind sie daher in reinen Wohngebieten unzulässig, in allgemeinen Wohngebieten können sie in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan diese Art der Nutzung ausdrücklich als Ausnahme vorsieht. Das Kriterium des „nicht störend“ ist jeweils im Einzelfall zu prüfen.

In den weiteren Gebieten nach §§ 4a - 7 BauNVO können Ferienwohnungen als sonstiges Gewerbe zulässig sein.

In Gebieten nach § 34 BauGB gilt dies entsprechend, wenn das betreffende Gebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Ebenfalls besteht mit den jetzigen planungsrechtlichen Instrumenten die Möglichkeit, in diesem Bereich steuernd einzugreifen. So werden auch jetzt schon in neuen Bebauungsplänen die Nutzungen von Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Werden diese Möglichkeiten weiterhin verfolgt, bedarf es an der Stelle keine Zweckentfremdungssatzung.

### 3. Umnutzung zu Wohnraum

Über Genehmigungsverfahren sind in den vergangenen Monaten auf diesem Weg 3 Wohnungen entstanden. Allerdings ist die Umnutzung von Gewerbe in Wohnraum i.d.R. verfahrensfrei, sofern für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung oder wenn durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden geschaffen wird. Somit sind hier vermutlich mehr Wohnungen –verfahrensfrei- entstanden.

Der Gesetzgeber unterstützt durch die Verfahrensfreiheit die Schaffung von Wohnraum!

Mit der Corona-Pandemie war zudem eine Stagnation im Bereich der Büroflächen zu beobachten. Ob zukünftig weiterhin mit Homeoffice eine Reduktion der Büroflächen zu verzeichnen sein wird, kann hingegen nicht seriös ausgesagt werden.

**Durch die gute Vermietbarkeit von Wohnraum gegenüber den risikostärkeren Gewerbevermietungen kommt es zumindest zu einem Umdenken.**

### 4. Abbruch

Ein Großteil der Abbrüche kann ohne baurechtliches Verfahren durchgeführt werden. Ansonsten wird der Abbruch in aller Regel gleich mit dem Neubau beantragt, d.h. bei Abbruch von Wohngebäuden entsteht wieder Wohnraum und zwar mehr Wohnraum als abgeht. Leider können diese Daten, aufgrund der Verfahrensfreiheit, in der Summe nicht belastbar ausgewertet werden. Im vergangenen Jahr gab es 10 reine Abbruchsverfahren im Kenntnissgabeverfahren. **Bei allen wurden dann die entsprechenden Anträge auf Wohnungsbau gestellt.**

Mit dem raren Gut Grundstück ist davon auszugehen, dass es regelmäßig zu einem Ersatzneubau kommt, welcher dann die baulichen Möglichkeiten optimal ausnutzt.

An dieser Stelle ergibt sich dann ggf. die Möglichkeit über einen städtebaulichen Vertrag

einzuwirken, wenn das vorhandene Baurecht durch planungsrechtliche Instrumente ausgeweitet wird (z.B. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

## **Subsidiarität des Satzungserlasses / Resümee**

An die nunmehr tiefergreifende Betrachtung der einzelnen Anwendungsbereiche schließt eine Aufwand-Nutzen Betrachtung an.

Grundsätzlich geht der Gesetzgeber von der Nachrangigkeit der Zweckentfremdungssatzung aus. In der Arbeitshilfe des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist deutlich die Subsidiarität der Satzungsbefugnis definiert, **d. h. die Gemeinden haben zunächst zu versuchen, dem Wohnraummangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuhelpfen.**

Bereits jetzt ergibt sich mit den vorhandenen planungsrechtlichen Instrumenten die Möglichkeit, steuernd einzugreifen (s. unter Punkt 2).

Darüber hinaus erfolgt derzeit bzw. mittelfristig die Entwicklung einiger Wohngebiete (nachfolgend aufgeführt die sich im Verfahren befindenden Bebauungspläne – zumindest Aufstellungsbeschluss):

- Bebauungsplan „Fallenbrunnen Mitte“ > ca. 102 WE
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seemoos Kirschgarten“ > 47 WE
- Bebauungsplan „Eisenbahnstraße 1. BA + 2. BA“ > ca. 119 WE
- Bebauungsplan „Dornierquartier“ (Nachverdichtung) > ca. 90 WE
- BP 219 „Jettenhauser Esch“, 448 WE (430 WE Siedlungswerk, 18 WE Bereich Nord über dem Lebensmittelmarkt)
- BP 206 „Karl-Olga-Park, Teilbereich B“, 67 WE
- KOP BA II Wohnbebauung: Ca. 70 WE
- Bebauungsplan Nr. 547 „Ittenhausen-Nord“, Rechtskraft 2019, Erschließung abgeschlossen, städtische Grundstücke veräußert, ca. 80 – 90 WE
- Bebauungsplan Nr. 546 „Reinachweg – Süd“, Aufstellungsbeschluss 2020, Entwurfsbeschluss voraussichtlich 11/2021, ca. 50 – 75 WE
- Bebauungsplan Nr. 815 „Ettenkirch Nordost“, Aufstellungsbeschluss 2019, Entwurfsbeschluss voraussichtlich 12/2021, ca. 35 – 39 WE
- BP 746 Lachenäcker Erweiterung Ost, Erschließung ab voraussichtlich Frühjahr 2022, ca. 113 WE (laut Begründung)
- BP 223 Wachirweg Aufstellungsbeschluss gefasst, Entwurfsbeschluss Herbst 2021 ca. 100 WE (laut Begründung Aufstellungsbeschluss)
- BP Umgestaltung der Meersburger- und Zeppelinstraße: ca. 20 WE Nachverdichtungspotenziale im Kernbereich + Pflegeheim Zeppelinstraße 300 mit ca. 50 neuen Pflegeplätzen

In den aufgeführten WE-Zahlen sind die geförderten Wohneinheiten mit enthalten.

Nach unserer Einschätzung werden bis zum Jahr 2026 in Friedrichshafen voraussichtlich ca. 1.073 Wohnungen im Rahmen des preisgebundenen Wohnraums zur Verfügung stehen (aktuell sind es 561).

Mit den vorliegenden Instrumenten, ergänzt durch die planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten, verfügt die Stadt Friedrichshafen über einen guten Instrumentenkasten. Wird dieser noch um die eine oder andere Komponente, wie eine Wiedervermietungsprämie, ergänzt, bedarf es an dieser Stelle keine Weiterung.

Die nicht gegebene Rückwirkung auf den vorhandenen Leerstand, wird an dieser Stelle nicht zu einer Reaktivierung einer Wohnungsnutzung führen. Ob es künftig einen nennenswerten, neuen Leerstand geben wird, kann nicht ausgesagt werden.



Problematisch wird die Zweitwohnung bleiben, welcher aber mit einer angemessenen Zweitwohnungssteuer begegnet werden sollte.

Vorhandenes Bauland sollte bestmöglich genutzt werden, um an dieser Stelle notwendigen Wohnraum zu schaffen. Wird diese Chance vergeben, könnte ein Zweckentfremdungsverbot zumindest erklärungsbedürftig werden.

### **Entwurf Satzung – Auftrag aus der Sitzung vom 21. Juli 2021 und Empfehlung der Verwaltung**

Um dem Auftrag des Gemeinderates aus der Sitzung vom 21. Juli 2021 nachzukommen, hat die Verwaltung einen Entwurf einer Zweckentfremdungsverbotssatzung erstellt. Dieser Entwurf umfasst alle Steuerungselemente des Gesetzes.

**Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund des dargestellten Zahlenmaterials und der Sachlage, welchen zufolge ein deutliches Missverhältnis zwischen Kosten und Nutzen besteht, dem Beschluss Vorschlag 3 und 4 zu folgen.**