

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Ausschuss für Personal, Organisation und Digitalisierung	13.05.2022	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	01.06.2022	öffentlich - Beschluss

### Stellenbedarf Zweckentfremdungsrecht

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

### Beschlussvorschlag:

Entsprechend der im Sachverhalt dargestellten OrgA-Empfehlung, wird folgender Bedarf für die Bearbeitung der Zweckentfremdungssatzung festgesetzt:

Die Bearbeitung soll in der Zuständigkeit des Rf. IV als Stab „Zweckentfremdungsrecht“ beim Sozialamt erfolgen.

Der Stab umfasst:

1,0 VZÄ „Koordination / SB Zweckentfremdungsrecht“, 3. QE

1,0 VZÄ „SB Zweckentfremdungsrecht“, 2. QE

Dieses Konstrukt wird analog der Gültigkeit der Zweckentfremdungssatzung befristet für 5 Jahre beschlossen.

### Sachverhalt:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22.12.2021 eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen und die Aufgaben des Zweckentfremdungsrechts dem Referat für Soziales, Jugend und Kultur (Rf. IV) übertragen. Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung – ZeS) ist am 04.02.2022 in Kraft getreten.

Das Amt für Organisation und Digitalisierung wurde beauftragt, die Stellenbemessung für das Zweckentfremdungsrecht zu begutachten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **Stellungnahme OrgA**

Sinn und Zweck der Zweckentfremdungssatzung (ZeS) liegen darin, der zunehmend prekären Wohnungssituation im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik in Nürnberg und Fürth lassen weiterhin auf ein nicht unbedeutendes **Bevölkerungswachstum** schließen. Aktuelle Entwicklungen, wie der Krieg in der Ukraine und der damit verbundene Zuzug der schutzsuchenden Menschen, wirken sich zusätzlich verstärkend aus.

Nachdem die von Flucht betroffenen Menschen in die sozialen Sicherungssysteme der Grundversicherung (ALG II) integriert werden, ist mittelfristig davon auszugehen, dass dies die Nachfrage nach (angemessenem) Wohnraum zusätzlich erhöhen wird. In welchem Umfang dies erfolgen wird, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

Die Versorgung mit geeignetem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit knappen finanziellen Ressourcen, ist eine zentrale und **originäre** Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge im eigenen Wirkungskreis (Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung, Art. 57 Gemeindeordnung). Gleichwohl weist bereits der Erlass der (subsidiären) Satzung darauf hin, dass diese originäre Aufgabe zukünftig in einem völlig neuen Ausmaß, nicht zuletzt auch der aktuellen Entwicklung geschuldet, neu fokussiert werden muss.

### **Stellenbemessung**

Grundsätzlich erfordert der Vollzug der ZeS spezifische, auf die örtlichen Gegebenheiten (z. B. Bevölkerungsstruktur) abgestimmte Planungen und Vorgehensweisen. Direkte Vergleiche mit anderen Kommunen, welche die Aufgabe bereits umsetzen, sind daher wenig aussagekräftig. Dennoch sind Erkenntnisse aus dem interkommunalen Austausch zielführend, um die seitens OrgA zu treffenden Einschätzungen zu reflektieren und zu untermauern. Die Erfahrungen der Städte Regensburg, Nürnberg, Bamberg und Erlangen sind in die nachfolgenden Empfehlungen des OrgA daher maßgeblich mit eingeflossen.

Bestätigt wurde insbesondere die Notwendigkeit einer **stufenweisen** Umsetzung in zwei Phasen.

## **Phase I: Konzeptionelle Arbeiten**

### **Bestandsaufnahme**

Gemäß § 3 der ZeS liegt der Tatbestand der Zweckentfremdung bei den folgenden Konstellationen vor:

- unzulässige, überwiegend berufliche oder gewerbliche Nutzung
- nicht nur kurzfristige (länger als acht Wochen im Kalenderjahr) Nutzung zu Zwecken der Fremdenbeherbergung,
- nachhaltige (bauliche) Veränderungen, die die Nutzung als Wohnraum verhindern
- andauernder Leerstand (länger als drei Monate)
- Beseitigung des Wohnraums

Zu **keinem der genannten Tatbestände** liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt verwertbares Datenmaterial vor, das als Grundlage für eine realistische Einschätzung des Potentials an zu überprüfenden Mietobjekten herangezogen werden könnte.

Das Baureferat hat zwar erste Auswertungsergebnisse aufgezeigt. Diese beziehen sich jedoch lediglich auf **Teilaspekte** der Zweckentfremdung, nämlich die bearbeiteten Nutzungsänderungen, sowie Angebote hinsichtlich der Fremdenbeherbergung des Anbieters airbnb.

Bezüglich der Auswertung der Angebote auf der Plattform airbnb, hat das Baureferat bereits zutreffend festgestellt, dass die Zahlen nicht valide sind.

Zu den übrigen Teilaspekten wie Leerstand, berufliche bzw. gewerbliche Nutzung, sowie bauliche Veränderung, bzw. bauliche Beseitigung wurden bisher weder Daten erhoben noch ausgewertet.

Demzufolge muss für die Aufgabenerfüllung im Rahmen der ZeS zunächst einmal mit oberster Priorität eine **valide Bestandsaufnahme für die Einschätzung des Potentials** an Objekten als Grundlage für den späteren Vollzug erarbeitet werden. Wichtige Faktoren für die Bestandsaufnahme sind hierbei die Festlegung möglicher Indikatoren (z. B. Gewerbebeanmeldungen, Abgleiche mit Einwohnerdateien zur Überprüfung von Leerstand etc.) Hier wäre auch zu untersuchen, inwiefern einzelne Zweckentfremdungsarten verstärkt und möglicherweise überwiegend in einzelnen Stadtgebieten auftreten (z.B. Häufigkeiten der Leerstände oder unzulässige gewerblichen Nutzung etc.).

Nachdem es sich bei dem Vollzug der Satzung nicht nur um originär konflikträchtige Aufgaben handelt, sondern möglicherweise auch sensible personenbezogene Daten ausgewertet werden müssen, wird von Seiten OrgA dringend die frühzeitige Beteiligung des Datenschutzbeauftragten empfohlen.

### **Entwicklung eines Umsetzungskonzeptes**

Auf der Grundlage tragfähiger Bestandsdaten ist ein nachhaltiges Umsetzungskonzept zu erarbeiten. Entwickelt werden muss insbesondere eine nachhaltige Strategie hinsichtlich der Priorisierung der einzelnen Tatbestände, die die Zweckentfremdung erfüllen. Weiterhin müssen Einschätzungen zum Bedarf an Tätigkeiten im Außendienst, zur Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit und zum Umfang der anfallenden Tätigkeiten in anderen tangierten Referaten (Baureferat, ggf. Wirtschaftsreferat) getroffen werden. Zudem müssen das entsprechende Verwaltungsverfahren entwickelt, Schnittstellen definiert, sowie die konkreten Arbeitsprozesse und Zuständigkeiten beschrieben werden.

OrgA empfiehlt zudem den frühzeitigen Aufbau einer Arbeitsgruppe der (zukünftig) beteiligten Fachämter, die frühzeitige Vernetzung mit den Partnerkommunen und eine regelmäßige Teilnahme am **Arbeitskreis Zweckentfremdungsrecht des Bayer. Städtetags**.

### **Prägende Aufgaben der Phase 1**

Die Aufgaben in der Phase 1 sind überwiegend geprägt von planenden, analytischen und konzeptionellen Tätigkeiten. Zudem müssen rechtssichere Entscheidungen getroffen werden. Zur Vorbereitung dieser Tätigkeiten sind fundierte Zuarbeiten erforderlich.

OrgA empfiehlt daher folgende Bedarf:

1,0 VZÄ Stelle der QE 3

1.0 VZÄ Stelle der QE2

Die Bedarf sollte zunächst, angepasst an die Gültigkeit der Satzung, für einen Zeitraum von 5 Jahren festgesetzt werden.

Da es sich bei den Tätigkeiten um herausgehobene, referatsübergreifende Aufgaben handelt, sollen die Stellen als **Stab** bei der Amtsleitung Sozialamt angesiedelt werden.

### Zeitliche Dauer der Phase

OrgA schätzt die Dauer der Phase I auf mindestens 9-12 Monate.

Die konzeptionellen Arbeiten und deren Qualität haben entscheidenden Einfluss auf den Erfolg in der sich anschließenden Umsetzungsphase (Phase 2).

### **Stellenbemessung im Bereich Bauaufsicht und Stadtplanung**

Frühestens zum Ende der Phase 1 können Einschätzungen hinsichtlich des Bedarfes an weiteren Stellen der an den konkreten einzelnen Verwaltungsverfahren zu beteiligten Fachämter, wie der Bauaufsicht und dem Stadtplanungsamt, getroffen werden. Damit OrgA zielgerichtet und schnell tätig werden kann, wird ein regelmäßiges Berichtswesen empfohlen.

Falls sich aufgrund dieser Dokumentationen ein unabweislicher, unterjähriger Bedarf bei den Fachämtern abzeichnen sollte, könnte dieser dann in Form eines vorübergehenden überplanmäßigen Bedarfes begutachtet werden.

## Phase II Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Zu Beginn der Phase II liegen nachhaltige Erkenntnisse zum Potenzial, zur Strategie, zum Verfahren und zu den Schnittstellen vor.

Diese bilden die Voraussetzungen für die nun anfallenden Einzelverfahrenstätigkeiten.

Bei der Durchführung der Einzelverfahren können wichtige weitere Erkenntnisse im Sinne einer Aufgabenkritik hinsichtlich der detaillierten Aufgabeninhalte, der Schwerpunkte und der Arbeitsprozesse gewonnen werden. Die bisherigen Planungen der Phase I sind dem entsprechend zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Der Personalbedarf ist bei Bedarf ebenfalls zu überprüfen.

Aufgrund der Satzung und der entsprechenden Ermächtigung auf der Grundlage des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) sind Ermittlungen zulässig, die möglicherweise in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum eingreifen. Insofern handelt es sich um eine völlige neue Herangehensweise, die zudem referatsübergreifend gestaltet werden muss.

### Befristung

In Anlehnung an die Geltungsdauer der Satzung empfiehlt OrgA den Bedarf für die Dauer von 5 Jahren festzusetzen.

### Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten 170.600 €	jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

### Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Organisation und Digitalisierung**

Fürth, 28.04.2022

*gez. Dr. Ammon*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Amt für Organisation und  
Digitalisierung

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Ausschuss für Personal, Organisation und Digitalisierung am 13.05.2022**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Entsprechend der im Sachverhalt dargestellten OrgA-Empfehlung, wird folgender Bedarf für die Bearbeitung der Zweckentfremdungssatzung festgesetzt:**

**Die Bearbeitung soll in der Zuständigkeit des Rf. IV als Stab „Zweckentfremdungsrecht“ beim Sozialamt erfolgen.**

**Der Stab umfasst:**

**1,0 VZÄ „Koordination / SB Zweckentfremdungsrecht“, 3. QE**

**1,0 VZÄ „SB Zweckentfremdungsrecht“, 2. QE**

**Dieses Konstrukt wird analog der Gültigkeit der Zweckentfremdungssatzung befristet für 5 Jahre beschlossen.**

**Beschluss: mit Mehrheit beschlossen**

**Ja: 9 Nein: 3 Anwesend: 12**