

01 - Büro der Oberbürgermeisterin
Frau Kamionka

Datum:
19.06.2024

Anfrage

Beschließendes Gremium:

Anfrage "Zweckentfremdung von Wohnraum" (Anfrage der Gruppe Die Partei/ Die Linke vom 19.06.2024, eingegangen am 19.06.2024)

Beratungsfolge:

| Öffentl. Status | Sitzungs- datum | Gremium |
|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| Ö | 22.08.2024 | Rat der Hansestadt Lüneburg |

Sachverhalt:

Die Gruppe Die Partei/Die Linke hat die beigefügte Anfrage eingereicht.

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

1) Wie viele Anträge auf Umwandlung von Wohnraum (z.B. in Ferienwohnungen oder Büro bzw. Gewerbeflächen) sind seit 2019 bei der Stadtverwaltung eingegangen. Bitte pro Jahr und Umwandlungsart auflisten.

2) Wie viele der seit 2019 eingegangenen Anträge sind pro Jahr abschlägig beschieden worden? Falls möglich bitte die jeweilige Begründung beifügen.

3) Wie viele der eingegangenen Anträge sind pro Jahr positiv beschieden worden?

Die Fragen 1-3 werden in der nachfolgenden Tabelle zusammen beantwortet:

| | Antwort zu 1. | Antwort zu 2. | | Antwort zu 3. | |
|-------|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Jahr | Zweckentfr. | Negativattest | Zweckentfr. | Negativattest | Zweckentfr. |
| 2019 | 1 | 0 | 0 | 24 | 1 |
| 2020 | 3 | 3 | 0 | 15 | 1 |
| 2021 | 1 | 2 | 0 | 12 | 0 |
| 2022 | 0 | 1 | 0 | 7 | 0 |
| 2023 | 3 | 3 | 0 | 9 | 2 |
| 2024 | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| Insg. | 9 | 11 | 0 | 68 | 4 |

Zu 1.:

Umwandlungsart:

7x Wohnfläche zu Gewerbefläche wie z.B. Büroräume, Arztpraxis etc.

2x Wohnfläche zu Ferienwohnung

Zu 2.:

Negativattest:

Bei den abschlägig beschiedenen Negativattesten handelt es sich größtenteils um Ferienwohnungen die planungsrechtlich unzulässig waren.

Zweckentfremdung:

Abschlägig beschiedene Anträge auf eine Zweckentfremdung gab es nicht, da die Anträge zuvor zurückgezogen wurden.

4) Welche Gegenleistung wurde von den Antragsteller*innen bei positivem Bescheid jeweils erbracht?

5) Falls es monetäre Gegenleistungen gab, welchen Betrag hat die Stadt seit 2019 pro Jahr für die Umwandlung von Wohnraum eingenommen?

Die Fragen 4-5 werden in der nachfolgenden Tabelle zusammen beantwortet:

| Jahr | Antwort zu 4. | | Antwort zu 5. | |
|--------------|---------------|---|---------------------------|-------------------------|
| | Negativattest | Zweckentfr. | Negativattest (60,00€) | Zweckentfr. (60,00€) |
| 2019 | 24x Gebühr | 1x Gebühr + Ersatzwohnraum | 1.440,00€ | 60,00€ |
| 2020 | 15x Gebühr | 1x Gebühr | 900,00€ | 60,00€ |
| 2021 | 12x Gebühr | - | 720,00€ | 0,00€ |
| 2022 | 7x Gebühr | - | 420,00€ | 0,00€ |
| 2023 | 9x Gebühr | 2x Gebühr + 1x zusätzl. Ersatzwohnraum | 540,00€ | 120,00€ |
| 2024 | 1x Gebühr | - | 60 | 0,00€ |
| Insg. | | | 4.080,00€ | 240,00€ |

Ergänzung zu 4.:

In zwei Fällen wurde zusätzlich zur Gebühr als Gegenleistung für die Genehmigungen Ersatzwohnraum geschaffen.

In den Fällen der beiden weiteren Genehmigungen wurden lediglich Gebühren als Gegenleistung gezahlt, da diese aufgrund vorrangiger öffentlicher Interessen erteilt wurden (§5 ZwEntS). Es handelte sich um die Erweiterung einer Arztpraxis und ein Verwaltungsbüro für eine Wohngemeinschaft.

6) Das Objekt Am Springintgut 2, in dem zuvor Wohnungen zu Wohnzwecken vom Verein Lebensraum Diakonie angemietet wurden, wird nun, nach einem Hausbrand, als Büroraum zur Vermietung angeboten. Die Vermietung/Anmietung der Fläche als Bürofläche würde der Zweckentfremdungssatzung widersprechen. Wie stellt sich hier der Ablauf der Umwandlung von Wohnraum zu Büroraum dar? Welche Entscheidungen wurden gefällt und welche etwaigen Gegenleistungen vereinbart?

Antwort):

Das Bauantragsverfahren für die weitere Nutzung der Räumlichkeiten in dem Gebäude mit der Adresse „Springintgut 2“ ist noch nicht abgeschlossen, da die angepassten Bauvorlagen noch nicht vorgelegt wurden. Sobald diese und ggf. der entsprechende Antrag auf Zweckentfremdung vorgelegt werden, wird sorgfältig geprüft, ob die geplante Nutzung mit der Zweckentfremdungssatzung vereinbar ist.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

| | Ziel | Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-) | Erläuterung der Auswirkungen |
|---|--|--|--|
| 1 | Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15) | | |
| 2 | Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11) | + | Sicherstellung eines Zugangs zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und entsprechender Grundversorgung |

| | | | |
|---|---|--|--|
| 3 | Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7) | | |
| 4 | Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12) | | |
| 5 | Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3) | | |
| 6 | Hochwertige Bildung (SDG 4) | | |
| 7 | Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10) | | |
| 8 | Wirtschaftswachstum (SDG 8) | | |
| 9 | Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9) | | |
| Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen. | | | |

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
 - Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- und/oder
- Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 210,00
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Anfrage Zweckentfremdung von Wohnraum

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT VI

Fachbereich 6 - Stadtentwicklung

Gruppe im Rat der Hansestadt Lüneburg

Gruppensprecherin: Marianne Esders
Reichenbachstraße 2, 21335 Lüneburg
marianne.esders@dielinke-lueneburg.de

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 19.06.2024

Anfrage – Zweckentfremdung von Wohnraum

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

am 20.6.2024 wird, wie von der Gruppe Die PARTEI / Die Linke und SPD beantragt, die am 25.06.2019 beschlossene Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg mit Anpassungen/Ergänzungen der Verwaltung erneut für eine Zeitraum über fünf Jahre erlassen. In der Vorlage zur Satzungsverlängerung führt die Verwaltung aus, dass Lüneburg weiterhin Wohnraummangelgebiet ist, d.h. Leerstand oder Umnutzung von Wohnraum den Wohnungsmangel verschärft und dass „[d]as Wohnraumversorgungskonzept der GEWOS aus 2023 (...) einen Wohnungsbedarf von 2060 Wohnungen bis 2030 und von weiteren 1430 Wohnungen bis 2040 prognostiziert.“

Die Gruppe Die PARTEI / Die Linke bittet die Verwaltung um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1) Wie viele Anträge auf Umwandlung von Wohnraum (z.B. in Ferienwohnungen oder Büro- bzw. Gewerbeflächen) sind seit 2019 bei der Stadtverwaltung eingegangen. Bitte pro Jahr und Umwandlungsart auflisten.
- 2) Wie viele der seit 2019 eingegangenen Anträge sind pro Jahr abschlägig beschieden worden? Falls möglich bitte die jeweilige Begründung beifügen.
- 3) Wie viele der eingegangenen Anträge sind pro Jahr positiv beschieden worden?
- 4) Welche Gegenleistung wurde von den Antragsteller*innen bei positivem Bescheid jeweils erbracht?
- 5) Falls es monetäre Gegenleistungen gab, welchen Betrag hat die Stadt seit 2019 pro Jahr für die Umwandlung von Wohnraum eingenommen?
- 6) Das Objekt Am Springintgut 2, in dem zuvor Wohnungen zu Wohnzwecken vom Verein Lebensraum Diakonie angemietet wurden, wird nun, nach einem Hausbrand, als Büroraum zur Vermietung angeboten. Die Vermietung/Anmietung der Fläche als Bürofläche würde der Zweckentfremdungssatzung widersprechen. Wie stellt sich hier der Ablauf der Umwandlung von Wohnraum zu Büroraum dar? Welche Entscheidungen wurden gefällt und welche etwaigen Gegenleistungen vereinbart?

Mit freundlichen Grüßen



Gruppensprecherin Die PARTEI / Die Linke