

**SPEYER.  
VIEL ZU  
ERLEBEN!**

Zweckentfremdungssatzung



# **Erlass einer Zweckentfremdungssatzung (ZES) für die Stadt Speyer:**

# SPEYER. VIEL ZU ERLEBEN!



20. Juli 2022



## Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung (ZES):

- **Ermächtigungsgrundlage**

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum RLP (ZwEWG) vom 11. Februar 2020



## Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung (ZES):

### ▪ Wohnraummangellage

- Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts 2020
- Mietpreisbegrenzungsverordnung RLP vom 18. August 2020
- Kappungsgrenzenverordnung RLP vom 19. September 2019
- Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB)

## Zweckentfremdungssatzung



### Gründe für den Wohnraummangel:

- Missverhältnis zwischen Bevölkerungsveränderung und Wohnungsfertigstellungen in der jüngeren Vergangenheit;
- Steigende Zahl kleiner Haushalte;
- Örtliche Kaufpreisentwicklung für Immobilien;
- Umsetzung der Zielvorgaben aus dem Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen wirken erst zeitverzögert;
- Aktuelle Entwicklung im Bereich der Ferienwohnungen.



## Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung (ZES):

- Dem Wohnraummangel kann **innen der nächsten fünf Jahre nicht anderweitig ausreichend begegnet** werden.
  - ⇒ mildere Mittel führten bisher nicht zum Erfolg.



## Zweckentfremdungssatzung



### Steuerungsinstrumente,

die der Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe (Ferienwohnungen) entgegenwirken können:

- **Planungsrechtlichen Instrumente** – beispielsweise Festsetzungen in Bebauungsplänen (bei bestehenden B-Plänen lange Verfahrensdauer);
- **Bauordnungsrechtlich** kann in reinen Wohngebieten gegen die Ferienvermietung vorgegangen werden. In anderen Wohn- oder Mischgebieten ist die Ferienvermietung oftmals allgemein oder ausnahmsweise zulässig und müsste bei einem Antrag auf Nutzungsänderung genehmigt werden.

### ➔ Zweckentfremdungssatzung

sollte temporär zum Einsatz kommen, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken.