

Titel: Ferienwohnungen Hansestadt Stralsund "Altstadtinsel"

Federführung:	Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH	Datum:	14.01.2014
Bearbeiter:	Herr Dieter Hartlieb Herr Peter Boie Frau Heike Jeziorski		

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung	15.01.2014	

Sachverhalt:**a) Problem**

Die Entwicklung der Ferienwohnungen in der Hansestadt Stralsund „Altstadtinsel“ hat in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen. Die SES mbH hat auf Aufforderung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung eine Studie über den derzeitigen Stand von privaten und gewerblichen Ferienwohnungen erarbeitet. Diese Studie beruht auf eigenen Recherchen via Internet, Ortsbegehung und Auswertung von Informationsmaterial. Im Ergebnis wurden 223 Ferienwohnungen in der Altstadt gezählt mit einer durchschnittlichen Bettenzahl von 2-4 Personen pro Ferienwohnung. Bei der Erhebung muss allerdings noch von einer nicht erfassten „Dunkelziffer“ ausgegangen werden, zumal Umnutzungen von Dauervermietung in temporäre Vermietung der Verwaltung nur selten bekannt werden.

Die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus für die Altstadt, somit auch die Einnahmen aus der Vermietung von Ferienwohnungen soll hier zwar nicht unterbewertet werden, allerdings müssen auch andere Aspekte der Stadtentwicklung berücksichtigt werden, so werden z.B. Bedenken laut, dass die steigende Anzahl von Ferienwohnungen zu einer Steigerung des allgemeinen Mietniveaus im Wohnungsbau führt. Auch muss davon ausgegangen werden, dass Ferienwohnungen nicht ganzjährig belegt sind, mit allen Nachteilen, die temporäre Leerstände mit sich bringen. Darüber hinaus können in Bereichen mit vielen Ferienwohnungen keine „Nachbarschaften“ entstehen, was ebenfalls negative Auswirkungen auf die Wohnqualität mit sich bringt.

Insbesondere im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen im Altstadtbereich ist vielfach die Umwandlung von Wohnraum oder leerstehender Bausubstanz zu Ferienwohnungen festzustellen. Die Gesamtzahl der Wohnungen beläuft sich nach vorläufigen Erhebungen auf insgesamt ca. 3.865 Wohnungen (Stand 2012), von denen über 700 Wohnungen leer stehen bzw. sanierungsbedürftig sind, also für eine Umwandlung in Ferienwohnungen in Betracht kommen. Darüber hinaus besteht ein erhebliches Potential für weitere Ferienwohnungen in der künftigen Neubebauung der verbliebenen Baulücken in der Altstadt.

Die Möglichkeit der Steuerung des Zuwachses an Ferienwohnungen in Form von Satzungen o.ä. gestaltet sich schwierig, dennoch bemüht sich die Verwaltung hier um eine Lösung, eine weitere Zunahme zumindest zu erschweren, so soll zunächst im Rahmen der Stadtsanierung verhindert werden, dass durch aktives Handeln der Hansestadt die Fehlentwicklung noch unterstützt wird.

b) Lösungsvorschlag

Förderungen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen im Sanierungsgebiet Altstadt in Zukunft ausgeschlossen werden, wenn Ferienwohnungen entstehen. Auch soll bei Verkäufen von Immobilien aus dem Vermögen der Hansestadt die Einrichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Begründete Ausnahmen müssen ausdrücklich beschlossen werden.

c) Alternativen

Keine

d) Kosten

Keine.

e) Beschlussempfehlung

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt bei Verkäufen von Immobilien aus ihrem Vermögen die Einrichtung von Ferienwohnungen im Sanierungsgebiet der Altstadt auszuschließen (siehe beiliegenden Lageplan). Ausnahmen müssen in der Beschlussvorlage besonders begründet werden.

Die Nutzungsbindung wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch des Grundstückes, zu Gunsten der Stadt als Berechtigter eingetragen.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt keine Modernisierung /Instandsetzung von Wohngebäuden mit Ferienwohnungen mehr zu fördern. Ausnahmen müssen in der Beschlussfassung besonders begründet werden.

Bei Zuwiderhandlungen wird der geförderte Betrag zurückgefordert. Für die Nutzungsbindung wird eine Dienstbarkeit im Grundbuch verlangt.

f) Terminstellung/Zuständigkeit

Zuständigkeit: SES mbH

Termine: 16.01.2014

g) Anlage

Lageplan

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow