

Bündnis für Dachau • Pacellistraße 25 • 85221 Dachau

An den Stadtrat
der Großen Kreisstadt Dachau
zu Händen Herrn Oberbürgermeister
Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Dachau, 19.08.2025

Antrag: Einführung einer Zweckentfremdungssatzung gegen Ferienwohnungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Bündnis für Dachau stellt folgenden

Antrag:

Der Stadtrat beschließt, auf Grundlage des Bayerischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 22. Juli 2007 eine Zweckentfremdungssatzung für das Gebiet der Stadt Dachau zu erlassen.

Die Satzung soll vorsehen, dass als Zweckentfremdung im Sinne des ZwEWG ausschließlich die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu vergleichbaren kurzzeitigen Beherbergungszwecken gilt.

Weitere Tatbestände des ZwEWG, insbesondere die längerfristige Nichtnutzung (Leerstand), bauliche Veränderungen oder die Beseitigung von Wohnraum, werden im Rahmen dieser Satzung nicht erfasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Satzungsentwurf vorzulegen, der neben der Genehmigungspflicht auch eine Meldepflicht für die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung vorsieht. Die Meldung soll zunächst in einem verwaltungsinternen Register erfolgen; der Stadtrat behält sich vor, zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit einer öffentlichen Einsicht in dieses Register zu prüfen.

Begründung:

Der Wohnungsmarkt in Dachau ist angespannt, zugleich wächst der Druck durch die touristische Nutzung von Wohnraum. Mit einer Satzung nach dem ZWEWG soll deshalb zunächst gezielt die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen verhindert bzw. genehmigungspflichtig gemacht werden.

Bewusst wird dabei zunächst auf die Einbeziehung von Leerständen verzichtet. Hintergrund ist, dass Leerstände in unserer Stadt derzeit nicht in einem Ausmaß auftreten, das eine sofortige Regulierung zwingend erforderlich machen würde. Zudem sind die Ursachen von Leerstand vielfältig (z. B. Renovierungen, Erbauseinandersetzungen, Verkaufsabsichten) und erfordern eine differenzierte Betrachtung.

Die Satzung wird daher als stufenweises Instrument verstanden: Sie konzentriert sich im ersten Schritt ausschließlich auf die Zweckentfremdung durch touristische Nutzung. Sollten sich künftig Leerstände in problematischem Umfang entwickeln, kann der Stadtrat jederzeit eine Nachschärfung der Satzung beschließen und weitere Tatbestände des ZWEWG – insbesondere die Sanktionierung von Leerstand – in die Regelung aufnehmen.

Damit wird ein klarer und wirksamer Beitrag gegen Wohnungsverlust durch Ferienwohnungen geleistet, ohne Eigentümerinnen und Eigentümer durch eine sofortige Leerstandsregelung unverhältnismäßig zu belasten.

Kosten: keine

Mit freundlichen Grüßen

Felix Beljung
Stadtrat

Sabine Geißler
Stadträtin

Kai Kühnel
Stadtrat

Michael Eisenmann
Stadtrat