

Konzept soll mehr Klarheit bringen

Wo ist Ferienvermietung zulässig und wo nicht? Neue Leitlinien zum Thema Beherbergung gehen in die Ausschüsse

VON KAI KOPPE

Cuxhaven. Mit einem „Konzept zur Steuerung der Beherbergungsnutzung plant die Stadt, der Rivalität zwischen Dauerwohnen und touristischer Vermietung zu begegnen. Über das Papier soll festgelegt werden, wo Ferienwohnungen auch in Zukunft zulässig sein werden und welche Bereiche Cuxhavens mit Rücksicht auf die Interessen der dort lebenden Bevölkerung für das Tourismusgeschäft tabu bleiben. Die örtliche Politik, die das Konzept autorisieren muss, meldete am Montag dieser Woche weiteren Beratungsbedarf an.

„Wir möchten nicht das Gefühl vermitteln, dass hier jemand überfahren werden soll“, betonte Stadtbaurat Andreas Eickmann: In einer gemeinsamen Sitzung von Bau- und Tourismusausschuss war eine Diskussion über das Beherbergungskonzept vertagt worden, nachdem unter anderem die CDU-Ratsfrau Beatrice Lohmann reklamiert hatte, im Vorfeld nicht die erforderlichen Unterlagen erhalten zu haben, um eine Entscheidung zu treffen. Auf Fraktionsebene bestehe noch Beratungsbedarf, hieß es zudem von mehreren Seiten. Der Vorsitzende des Tourismusausschusses Oliver Ebken (SPD) regte daraufhin eine weitere Gemeinschaftssitzung beider Gremien an.

Ziel: Attraktive Wohnlagen für Cuxhavener erhalten

„Wie komplex die Materie ist“ (Ebken), zeigte sich am Montag anhand eines Vortrags von Martin Hellriegel: Der beim Beratungsbüro Cima beschäftigte Stadtplaner ist einer der Autoren des Konzepts, das auf Basis eines Förderprogramms der Metropolregion erstellt worden ist und deswegen auch anderen Gemeinden als Handreichung im Umgang mit dem Thema Beherbergung dienen soll. Hellriegel beschrieb die grundlegenden Ziele dieser Planungsgrundlage, zu der auch Stadtbaurat Eick-



Schon in der Vergangenheit Synonym für einen Bereich, der für touristische Zwecke tabu bleiben soll: Die siebenstöckige Wohnanlage am Gelbsand, in welcher ungenehmigte Ferienwohnnutzung zum Nachteil der Stammmieter um sich gegriffen hatte. Die Stadt schritt hier bereits im Jahr 2017 ein und konnte ein „Kippen“ des Quartiers verhindern. Foto: Koppe

mann Stellung genommen hatte: Räume festlegen, wo „Tourismus brummen soll“ und im Gegenzug die Gebiete identifizieren, wo touristische Nutzung mit Blick auf Störpotenzial und das Problem des knappen Wohnraums nicht wünschenswert ist.

Wichtig sei, dass attraktive Wohnlagen auch für Einheimische erhalten blieben, betonte Fachbereichsleiterin Nadine Ei-

senbrandt (Stadt Cuxhaven) gegenüber unserer Redaktion und bezog sich dabei auf seit mehr als einem Jahrzehnt zu beobachtende Verdrängungstendenzen: Schon 2012 war auf Gremienebene die Rede davon gewesen, dass die Situation in einigen eigentlich als Wohngebiet ausgewiesenen Straßenzügen „kippe“; Anwohner klagten über durch Ferienvermietung entstehende Begleiterscheinungen: Ständige

An- und Abfahrten in der Saison, herabgelassene Jalousien außerhalb der Ferienzeiten.

Tourismus sei für den Standort unverzichtbar, müsse aber „allgemeinverträglich“ bleiben, heißt es dazu im Rathaus, wo man sich von besagtem Beherbergungskonzept mehr Planungssicherheit für Interessenten und Investoren verspricht: Wer in Zukunft in Cuxhaven eine Wohnung erwirbt, werde noch

vor dem Kauf feststellen, welche Nutzungsart für die entsprechende Immobilie zulässig ist. Ein Aspekt, der auch der Stadtverwaltung selbst mehr Rechtssicherheit beschert. In Fällen, in denen ein Verbot von Ferienvermietung einen Rechtsstreit nach sich zieht, fragen Gerichte offenbar nicht selten nach einer lokal vorhandenen Argumentationsgrundlage.

Der Druck auf Leute, die „illegal“ (also ohne Genehmigung) an Urlauber vermieten, werde sich mit Beschluss des Beherbergungskonzepts zweifellos erhöhen, stellte Andreas Eickmann auf Nachfrage der Redaktion hin in Aussicht. Allerdings machte er auch klar, dass die Stadt nicht darauf aus sei, Panik zu schüren: Ferienvermieter, die eine Genehmigung haben, seien im Besitz eines Testats und rechtlich gesehen aus dem Schneider. Wo das nicht der Fall ist, will die Verwaltung Fristen setzen - aber nicht auf Knall und Fall ein Objekt dichtmachen. Schließlich soll es Ausnahmen geben, in denen Ferienwohnen unabhängig vom Gebietscharakter als verträglich eingestuft werden kann.

Im Fokus stehen die großen Blöcke

Eickmann erwähnte die klassische Untervermietung: Wo Urlaubsgästen innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten vier Wände eine Bleibe geboten wird, werde die soziale Kontrolle gewahrt – allein schon deswegen sei dieses Szenario nicht mit einer sehr viel anonymen ablaufenden Ferienvermietung in größeren Wohnanlagen zu vergleichen. „Was wir verhindern wollen, ist, dass Mehrfamilienhäuser oder ganze Blöcke umgenutzt werden“, heißt es von offizieller Seite zur Zielrichtung des neuen Beherbergungskonzepts.

Nebenbei bemerkt bildet das Papier an sich noch keinen Freibrief, selbst wenn sich für Quartiergeber aufgrund einer Eignungslage auf der sicheren Seite wännen können: „Das Beherbergungskonzept“ so betonte Fachbereichsleiterin Eisenbrandt, „ist ein rein informelles Instrument“. Es ersetze niemals die baurechtliche Genehmigung für eine touristische Vermietung.