

Martin Winkler (Die PARTEI)  
Susanne Horn (DIE LINKE.)

Roth, den 27.10.2025

1. Bürgermeister  
Andreas Buckreus  
Kirchplatz 2  
91154 Roth

### **Antrag zur Prüfung einer Zweckentfremdungssatzung für Roth**

Der Stadtrat möge beschließen, dass sich die Verwaltung der Stadt Roth Erlass einer Zweckentfremdungssatzung informiert und die Ergebnisse sowie eine Empfehlung dem Gremium vorstellt. Die so gewonnenen Informationen sollen eine Grundlage zur Richtungsentscheidung für oder gegen den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung in der Stadt Roth sein, insbesondere bezogen auf das Thema Leerstandsmanagement.

#### **Begründung:**

In der Sitzung am 24.06.2025 hat der Sachgebietsleiter der Stadtplanung Max Kaminsky dem Stadtrat die Wohnraumbedarfsanalyse der bulwiengesa AG vorgestellt. In diesem Bericht wird dargestellt, wie der Wohnraumbedarf der Stadt Roth aktuell und in Zukunft sein wird, wobei vor allem Analysen über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden Wohnungsbedarf eingegangen wird.

Der Bericht zeigt, dass sich der Wohnungsbedarf in den nächsten 10 Jahren um rund 300 Wohneinheiten erhöhen wird, wobei in dieser Zahl die Wohnungen für die in 2026 eröffnende Offiziersschule nicht inbegriffen sind. Diese bringen einen Mehrbedarf von weiteren knapp 350 Wohneinheiten mit sich.

Wie im Bericht dargelegt, steigt dieser Mehrbedarf bis zum Jahr 2035 nicht gleichmäßig an, sondern wird vor allem in den Jahren 2026 bis 2028 massiv zu Buche schlagen. In diesen beiden Jahren ist mit einem Wohnungsmehrbedarf von knapp 150 Wohnungen pro Jahr zu rechnen, um dem Zuzug der Bundeswehr gerecht zu werden. Zum Vergleich: In der letzten Dekade wurden knapp 65 Wohneinheiten pro Jahr fertig gestellt, also nicht einmal die Hälfte der benötigten Wohnungen für 2026 - 2028. Der Bericht attestiert zudem: „Die Kapazität des Baugebiets Westring-West [...] erfüllt diese Bedingungen nur teilweise.“, ein adäquater Plan

liegt somit also nicht vor. Außerdem stellt der Bericht fest, dass der Leerstand in Roth mit einem Wert von 4,1% über dem gesunden Niveau liegt.

Aus Sicht der Antragstellenden könnte hiermit unterstellt werden, dass sich der Wohnungsmarkt in Roth in den Jahren ab 2026 bis mindestens 2028 in einer angespannten Situation befindet, in welcher eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht mehr oder nur noch schwerlich aufrechtzuerhalten wäre.

Um der Herausforderung zu begegnen hat der Landtag des Freistaats Bayern am 10. Dezember 2007, zuletzt angepasst am 19. Juni 2017, ein Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen. Dieses gibt den Kommunen die Möglichkeit, durch eine Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren, den vorliegenden Wohnungsmarkt insofern zu regulieren, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde möglich ist.

Eine Zweckentfremdung definiert das Gesetz hierbei insbesondere bei Wohnraum, der:

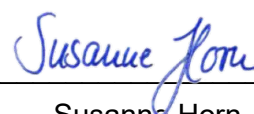
1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Die vorliegende Herausforderungen, welche durch den Zuzug der Offiziersschule an den Standort Roth entstehen, könnten den Erlass einer entsprechenden Satzung notwendig werden lassen.

Um dies zu prüfen und das Instrument für die Anwendung in Roth zu eruieren, wird die Verwaltung beauftragt die Angemessenheit einer Zweckentfremdungssatzung zu prüfen (auch durch eine weiterführende Einschätzung/ Empfehlung der bulwiengesa AG) und dies dem Gremium als Entscheidungsgrundlage für die Überlegung zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung vorzustellen.



Martin Winkler  
(Die PARTEI)



Susanne Horn  
(Die Linken.)