

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Finanzen		Drucksachen-Nr. 657/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	17.10.2000	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Wohnraumzweckentfremdungsverbot
hier: Neufestlegung des Gebietskatalogs**

Beschlussvorschlag

Dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW wird empfohlen, das Stadtgebiet Bergisch Gladbach nicht erneut in den Gebietskatalog des Anwendungsbereichs der Zweckentfremdungsverordnung für Wohnraum aufzunehmen.

Sachdarstellung / Begründung

Seit Mai 1990 gilt auch im Stadtgebiet Bergisch Gladbach das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Der Gebietskatalog für die Anwendung der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wird alle 5 Jahre neu festgelegt. In diesem Zeitrhythmus entscheidet das zuständige Landesministerium über den Verbleib, die Neuaufnahme oder die Herausnahme der Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen.

Bedingt durch die hohe Zahl der Zuwanderer ab Mitte der 80er Jahre und gleichzeitiger rückläufiger Bautätigkeit war der Wohnungsmarkt bei Beginn der 90er Jahre stark angespannt. Darüber hinaus fand in der Zeit von 1985 bis 1989 wegen fehlender Mittelzuweisungen des Landes sozialer Wohnungsbau in Bergisch Gladbach nicht statt.

Die Anspannung des Wohnungsmarktes zu diesem Zeitpunkt beschränkte sich nicht nur auf das mittlere und untere Preissegment sondern auf den gesamten Wohnungsmarkt.

Zweck der Aufnahme des Stadtgebietes Bergisch Gladbach sowie weiter Teile des Rheinisch-Bergischen Kreises in den Gebietskatalog des Anwendungsbereichs der Verordnung über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum war die Sicherung des Wohnungsbestandes zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

Seit Inkrafttreten darf Wohnraum im Stadtgebiet Bergisch Gladbach nicht umgenutzt, nicht oder nur unter bestimmten Voraussetzungen abgerissen werden und auch vermeidbar nicht länger als 3 Monate leer stehen.

Bei der Überwachung des frei finanzierten Wohnungsmarktes ist der zuständige Mitarbeiter insbesondere auf Hinweise aus der Bevölkerung sowie auf die Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 6 – 63 angewiesen.

Der überwiegende Teil der Bearbeitungsfälle im Bereich des Zweckentfremdungsverbots betrifft die Vernichtung von Wohnraum durch Abriß.

Allerdings ist nach dem Abriß bedeutend mehr Wohnraum geschaffen worden als dem Wohnungsmarkt entzogen wurde. In den Jahren 1997, 1998 und 1999 sind insgesamt ca. 8.300 m² Wohnraum vernichtet, im Gegenzug jedoch ca. 37.400 m² neuer Wohnraum geschaffen worden (vgl. Wohnungsberichte des genannten Zeitraums).

In diesem Zeitraum sind insgesamt 159 Anträge auf Umnutzung, Abbruch oder Meldungen über Leerstände bearbeitet worden.

Bei vielen festgestellten, tatsächlichen Leerständen ist die Bausubstanz nicht mehr erhaltenswert und die Mindestanforderung an Wohnraum nicht mehr gegeben.

Der frei finanzierte Wohnungsmarkt ist im Bereich der mittleren und oberen Mietspanne seit längerer Zeit als entspannt anzusehen, teilweise werden – insbesondere in Großsiedlungen – Leerstände verzeichnet.

Die Mietpreise sind seit Jahren stabil, im oberen Preissegment sogar rückläufig.

Angespannt ist weiterhin der Teilmarkt des unteren Mietpreissegments, insbesondere der Sozialwohnungsmarkt.

Für den geförderten Wohnraum ist jedoch die Zweckentfremdung zu anderen als Wohnzwecken durch die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes ausgeschlossen, dieser Bereich wird somit von der Novellierung der Zweckentfremdungsverordnung nicht berührt.

Die Sicherung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist z.Z. auch ohne das Instrument der Zweckentfremdungsverordnung gewährleistet.

Nach Auskunft des Landrates – Wohnungsbauförderung - des Rheinisch Bergischen Kreises votieren die übrigen kreisangehörigen Städte und Gemeinden, in den z.Z. das Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum noch angewendet wird ebenfalls für eine Herausnahme aus dem neu festzulegenden Gebietskatalog.

Die endgültige Entscheidung über Verbleib oder Herausnahme trifft das zuständige Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW.