

**Absender  
SPD-Fraktion**

**Drucksachen-Nr.**

**0370/2013**

**öffentlich**

## **Antrag**

**der Fraktion, der/des Stadtverordneten  
SPD-Fraktion**

**zur Sitzung:  
Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 18.07.2013**

### **Tagesordnungspunkt**

**Antrag der SPD-Fraktion (eingegangen am 27.06.2013) zum Schutz und  
Erhalt von Wohnraum**

#### **Inhalt:**

Die SPD-Fraktion beantragt (Antrag eingegangen am 27.06.2013), der Rat möge eine „Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum“ analog einer diesbezüglichen Satzung der Stadt Dortmund vom 18.06.2012 beschließen.

Das Schreiben der SPD-Fraktion, dem die Fraktion den Text der Satzung der Stadt Dortmund beigelegt hat, ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Gemäß § 1 Absatz 2 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bergisch Gladbach (ZuO) sind alle Angelegenheiten, über die der Rat Beschluss fassen soll, vorher von den Ausschüssen des Rates zu beraten, soweit sie in deren Zuständigkeit fallen. Berührt ein Antrag einer Fraktion die Zuständigkeit eines Fachausschusses, ist er ohne Aussprache an den betreffenden Ausschuss zu überweisen, § 12 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Stadt Bergisch Gladbach.

Gemäß § 6 Absatz 6 Ziffer 5 ZuO entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann über „alle sozialen Angelegenheiten, (...) soweit nicht durch gesetzliche Regelungen oder Ortsrecht eine andere Zuständigkeit gegeben ist“.

Die Entscheidungskompetenz für „Angelegenheiten des Wohnungswesens“ ist gemäß § 5 Absatz 2 Ziffer 2 ZuO dem Haupt- und Finanzausschuss übertragen.

Gemäß § 41 Absatz 1 lit. f Gemeindeordnung NRW kann jedoch der Rat die Entscheidungskompetenz über den Erlass kommunaler Satzungen nicht übertragen. Da die SPD-Fraktion den Beschluss einer kommunalen Satzung beantragt, dürfen die betroffenen vorgenannten Ausschüsse vorliegend nur beratend beteiligt werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag der SPD-Fraktion entsprechend dieser Regelungen ohne Aussprache an den Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann und den Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung zu überweisen.

Herrn Bürgermeister  
Lutz Urbach

- Eingegangen -  
27. Juni 2013  
A-15



SPD-Fraktion im  
Rat der Stadt  
Bergisch Gladbach

Konrad-Adenauer-Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach  
Tel. u. Fax 02202-14 22 20  
spd-fraktion-gl@netcologne.de  
www.spd-gl.de

Original am Herrn Rade

27. Juni 2013

A-15 Tü

### Antrag zur Ratssitzung am 18.07. 2013

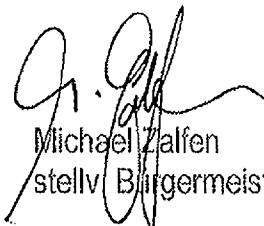
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bitte nehmen Sie den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Ratssitzung vom 18.07.2013.

**Der Rat beschließt die Satzung „Schutz und Erhalt von Wohnraum“ analog der beiliegenden Satzung der Stadt Dortmund, beschlossen am 14.6.2012.**

**Zur Begründung: Die SPD Fraktion hat sich intensiv mit der Wohnraumproblematik in Bergisch Gladbach vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung beschäftigt. Mit der vorgelegten Satzung soll erreicht werden, dass auch auf lokaler Ebene Vorsorge vor der Verknappung von Wohnraum getroffen wird. Der Zweckentfremdung von Wohnraum wird damit entgegengetreten; Spekulation mit bisher bezahlbarem Wohnraum wird verhindert.**

  
Klaus Waldschmidt  
Fraktionsvorsitzender

  
Michael Zalfen  
stellv. Bürgermeister

## **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Dortmund vom 18.06.2012**

Auf dem Gebiet der Stadt Dortmund besteht erhöhter Wohnungsbedarf. Daher hat der Beauftragte des Landes Nordrhein-Westfalen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates der Stadt gem. § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in seiner Sitzung am 14.06.2012 beschlossen, dass die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt steht.

### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

- (1) Die Satzung hat den Schutz von Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelner vermieteter Wohnräume vor ungenehmigter Zweckentfremdung zum Inhalt. Sie gilt für Wohnräume im Gebiet der Stadt Dortmund, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum waren oder danach wurden.
- (2) Nicht betroffen ist geförderter Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 - 3 WFNG NRW, soweit dessen Zweckbindung nicht nach § 22 WFNG NRW entfallen ist.

### **§ 2 Wohnraum**

- (1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.
- (2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, i. d. R. durch Überlassung zu Wohnzwecken.

- (3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
  1. er dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf einem Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung auf dem Schulgelände),
  2. er bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente oder leer stand,
  3. er nicht oder noch nicht bezugsfertig ist,
  4. er baurechtlich nicht genehmigt ist,

5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Bewohnbarkeit nicht im Rahmen des § 9 Abs. 1 dieser Satzung wieder hergestellt werden kann,
6. er nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
7. er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach § 29 Nr. 1 WFNG NRW oder in einer eigengenutzten Eigentumswohnung befindet,
8. er auf Grund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Der Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen.

### § 3 Zweckentfremdung

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn ihm durch die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten der Wohnzweck entzogen wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
  1. überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) 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. länger als drei Monate leer steht,
  4. beseitigt wird (Abbruch).
- (2) Wird eine Zweckentfremdung nach Abs. 1 festgestellt, ist der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufzugeben, die Zweckentfremdung unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

### § 4 Genehmigung

- (1) In Ausnahmefällen ist auf Antrag eine Zweckentfremdungsgenehmigung möglich.
- (2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Bereitstellen von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, Rechnung getragen wird.

Ein mehr als dreimonatiger Leerstand kann genehmigt werden, solange der Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird.

- (3) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

- (4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin/den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).

#### **§ 5 Genehmigung gegen Bereitstellung von Ersatzwohnraum**

- (1) Eine verbindliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (§ 6 der Satzung) möglich.
- (2) Die Verpflichtung muss folgende Voraussetzungen erfüllen:
  1. Der Ersatzwohnraum wird im Stadtgebiet neu geschaffen.
  2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin/vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
  3. Der Ersatzwohnraum wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen.
  4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf in der Regel nicht kleiner als der von der Zweckentfremdung betroffene Wohnraum sein. Darüber hinaus dürfen der Wohnungszuschnitt und der Ausstattungsstandard des neu zu schaffenden Wohnraums nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von denen des zweckentfremdeten Wohnraumes abweichen.
  5. Der Ersatzwohnraum muss dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.
  6. Die öffentlich rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens muss sich aus prüfbaren Unterlagen ergeben, z. B. durch eine positive Bauvoranfrage.

#### **§ 6 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen**

- (1) Durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung kann erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichszahlungen sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (2) Im Falle einer dauerhaften Zweckentfremdung oder eines dauerhaften Leerstandes beträgt die einmalige Ausgleichszahlung 500,- €/qm Wohnfläche. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen.

Die Ausgleichszahlung ist mit jährlich drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung an bis zur Entrichtung der Ausgleichszahlung zu verzinsen.

- (3) Bei nur vorübergehender Zweckentfremdung oder einem vorübergehenden Leerstand wird eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe von 3,50 bis 5,00 €/qm Wohnfläche monatlich erhoben.
- (4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme in Betracht.

#### **§ 7 Negativattest**

Bei Maßnahmen für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil schützenswerter Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

#### **§ 8 Auskunfts- und Betretungsrecht**

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer des Wohnraums haben der Stadt alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu den von der Stadt Dortmund beauftragten Personen zu ermöglichen, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Erstellung von Fotos, die für die Bearbeitung der Verwaltungsverfahren erforderlich sind, ist zulässig.
- (2) Auf der Grundlage von § 43 Abs. 3 WFNG NRW und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) insoweit eingeschränkt.

#### **§ 9 Anordnung zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken**

Ist leer stehender Wohnraum auf Grund seines baulichen Zustands unvermietbar, kann eine Instandsetzung angeordnet werden. Die §§ 40 bis 42 WFNG NRW sind entsprechend anzuwenden.

#### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen Bestimmungen dieser Satzung werden nach § 27 WFNG NRW als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet.

#### **§ 11 Verwaltungsgebühren**

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung nebst Gebührentarif der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

#### **§ 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in den Dortmunder Bekanntmachungen, Amtsblatt der Stadt Dortmund, in Kraft.

Sie tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.