

## **Anfragegegenstand**

1. Gedenkt die Stadt Bergisch Gladbach in der laufenden Legislaturperiode regulierende Maßnahmen zur Vermeidung des Missbrauchs des Wohnungsraums als Zeitunterkünfte zu beschließen?

### **Beantwortung durch den Fachbereich 2 Finanzen**

Um regulierende Maßnahmen zur Vermeidung der Verwendung von Wohnraum als Zeitunterkünfte vornehmen zu können, müsste der Rat der Stadt Bergisch Gladbach eine sogenannte „Wohnraumschutzsatzung“ beschließen.

Die Ermächtigung, dieses zu tun, findet sich im Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen. Bedingung ist, dass die Kommune Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (einem angespannten Wohnungsmarkt) definiert.

Entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit einer solchen Eingriffsregelung sollte die Kommune aber auch berücksichtigen, in welchem Maß die Zweckentfremdung in der Kommune ein Problem darstellt. Eine derartige Zweckentfremdung könnte in einem Leerstand von Wohnraum mit einer Dauer von mehr als drei Monaten, in einer Nutzung von Wohnraum als Gewerbe oder in einer Vermietung von Wohnraum als Zeitunterkunft bestehen.

Der Stadtverwaltung liegt zwar kein belastbares statistisches Material zu diesen „Missbrauchstatbeständen“ vor, aber problematische Sachverhalte in nennenswertem Ausmaß sind ihr auch nicht bekannt geworden. Zu den von der Demokratischen Liste explizit angesprochenen „Zeitunterkünften“ ist festzustellen, dass ein derartiges Angebot (Ferienwohnungen oder airbnb) in Bergisch Gladbach nur in bescheidenem Ausmaß vorhanden ist.

Diese Situation in Bergisch Gladbach ist nicht untypisch für Nordrhein-Westfalen. Die meisten Städte – selbst die, die zur Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbremse gehören – haben keine derartige Wohnraumschutzsatzung erlassen. Es scheint sich eindeutig um ein Problem der Kernstädte in Ballungsräumen (wie beispielsweise Köln, Dortmund, Bonn) zu handeln.

2. Auf welche Weise, d.h. mit welchen Maßnahmen, Konzepten und Projekten wirkt die Stadt gegen Knappheit des Wohnungsraums in Bergisch Gladbach?

### **Beantwortung durch den Fachbereich 6-60 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung**

Als ein erster Schritt für die Schaffung von mehr Wohnraum in der Stadt wurde im November 2018 der neue Flächennutzungsplan vom Rat der Stadt beschlossen, der eine Reihe von neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet vorsieht. Dieser Plan muss noch von der Bezirksregierung Köln genehmigt werden, bevor er rechtswirksam wird und Bebauungspläne für diese Flächen aufgestellt werden können.

In diesem Jahr soll das Baulandmodell der Stadt überarbeitet werden, um u.a. Bauflächen nicht mehr (nur) zum Höchstangebot zu veräußern. Auch soll ein Handlungskonzept Wohnen erarbeitet werden, das die Grundlage dafür dargestellt, in Bebauungspläne auch einen Anteil an geförderten Wohnungsbau festzusetzen.

3. Auf welche Weise, d.h. mit welchen Maßnahmen, Konzepten und Projekten wirkt die Stadt gegen die Überlegung der Wohnungen durch Bettenvermietung an EU-„Selbständige“ und EU-Wanderarbeiter.

### **Beantwortung durch den Fachbereich 6 – Planen und Bauen**

Sofern die Bauaufsicht Kenntnis darüber erlangt, dass ein nach Aktenlage als ein mit rein wohnlicher Nutzung genehmigtes Gebäude in Teilen oder in Gänze als Ferienwohnung genutzt wird, schreitet sie ordnungsbehördlich ein. Denn im Grundsatz müssen Nutzungsänderung durch vorherige Baugenehmigung legalisiert werden. So verändert sich hier die Nutzungsart des Gebäudes, wenn entgegen der erteilten Baugenehmigung die Räumlichkeiten als Ferienwohnung gewerblich kurzfristig vermietet werden.

4. Gibt es seitens der Feuerwehr gezielte Überprüfung der Sicherheit und Gewährleistung von Flucht- und Rettungswege sowie Brandschutz / Brandmeldeanlagen bei diesen Zeitunterkünften – ähnlich wie bei den Hotelbetrieben?  
Oder scheitert es bereits daran, dass es kein verpflichtendes, städtisches Verzeichnis der Zeitunterkünfte gibt.

#### **Beantwortung durch den Fachbereich 3-37 Feuerwehr**

Da es sich bei den "Zeitunterkünften" i.d.R. um ungenehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum handelt sind diese bei der Feuerwehr der Stadt Bergisch Gladbach nicht bekannt und werden daher auch nicht einer Brandschau unterzogen.

Formal müssten die "BetreiberInnen" einen Antrag auf Nutzungsänderung stellen und je nach Anzahl und Unterbringungsart der "BewohnerInnen" könnte die Beherbergungsstättenverordnung (BeVo) greifen.

#### **Beantwortung durch den Fachbereich 6 – Planen und Bauen**

Entsprechend ist die Nutzungsänderung bei der Bauaufsicht zu beantragen. Hierbei müssen die Anforderungen des Baurechts – insbesondere auch des Brandschutzes – eingehalten werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von der Bauaufsicht die Nutzungsänderung dann als Vorhaben auf seine bauplanungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Zulässigkeit geprüft und ggf. – auch mit Auflagen – genehmigt. Sofern sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bereits auch im Vorfeld eines Baugenehmigungsverfahrens keine Genehmigungsfähigkeit einstellt, greift die Bauaufsicht mit Untersagung der Nutzung ein.

#### **Beantwortung durch den Fachbereich 3 – Bürgerbüro**

In den Melderegistern der Stadt Bergisch Gladbach sind die Anschriften nicht mit der Quadratmetergröße hinterlegt, sodass eine Prüfung nicht erfolgen kann.

Zudem ist nicht ersichtlich, wie viele Personen sich in einer Wohnung aufhalten, da eine Aufteilung der Haushalte nicht erfolgt.