

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 64/0006/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Recht- und Versicherung		AZ:	
		Datum:	19.12.2014
		Verfasser:	FB 64 / 00
Erlass einer Satzung zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
27.01.2015	WLA	Anhörung/Empfehlung	
28.01.2015	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, die Satzung zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen zu beschließen. Die Satzung soll am 01.04.2015 in Kraft treten.

Der Rat der Stadt beschließt die als Anlage beigefügte Satzung zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen (Wohnraumschutzsatzung). Sie wird am 01.04.2015 in Kraft treten.

Erläuterungen:

Am 30.04.2014 ist das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10.04.2014 in Kraft getreten. Hierin werden für den freifinanzierten Wohnungsmarkt im Vergleich zu den bis dato geltenden Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW) die rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinden ergänzt und intensiviert (Eingriffsmöglichkeiten bei der Gefahr der Verwahrlosung oder bei einer Überbelegung), Eine Zweckentfremdungsverordnung als landesrechtliches Instrument besteht nicht und ist auch nicht wieder beabsichtigt. Daher besteht nunmehr für die Gemeinden gem. § 10 WAG NRW ein Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustandes getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

Ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist

Die Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ergibt sich für das Stadtgebiet Aachen bereits aus der von der Landesregierung erlassenen Kündigungssperrfristverordnung (KSpVO NRW) vom 24.01.2012 sowie der Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzVO NRW) vom 20. Mai 2014.

In beiden Verordnungen wurde die Stadt Aachen in die Gebietskulisse aufgenommen, da auf der Grundlage entsprechender Gutachten die vorgenannte Gefährdung nachgewiesen wurde.

Angesichts des bereits bestehenden angespannten Wohnungsmarktes und des zusätzlichen Bedarfs an Wohnraum durch Flüchtlinge ist es letztlich nur schlüssig und konsequent, dem „ungeregelten“ Verlust von Wohnraum ein wirksames Schutzinstrument entgegen zu setzen.

Durch die vorgeschlagene Einführung des Genehmigungsvorbehaltes für Zweckentfremdungen können die bereits bestehenden Instrumente der Wohnraumförderung, der Mietpreiskontrolle und der Wohnungsaufsicht sinnvoll ergänzt werden. So ist z.B. nur durch den Erlass der Satzung die Möglichkeit gegeben, bei dauerhaftem Wohnungsleerstand von vernachlässigten Wohnungen entsprechende Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

Gem. § 10 Abs. 2 WAG NRW ist die Satzung auf maximal 5 Jahre zu befristen.

Die Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung kann nur durch zusätzliche Personalressourcen erfolgen, da bereits die Maßnahmen nach dem WAG NRW im Rahmen der Wohnungsaufsicht bei konsequentem Handeln einen erhöhten Arbeitsaufwand erfordern, der bis heute zu versucht wird, mit dem vorhandenen Personalbestand zu bewältigen.

Darüber hinaus muss Anzeigen und Hinweisen auf die wohnungsaufsichtlich / satzungsgemäß relevanten Aspekte im Einzelfall nachgegangen werden.

Bei Fortfall des Zweckentfremdungsverbotes zum Ende 2006 wurde seinerzeit im Einvernehmen zwischen FB Wohnen und FB Personal und Organisation eine für dieses Aufgabenfeld bestandene

Planstelle eingespart. Mindestens in diesem Umfang wird seitens der Fachverwaltung die Bereitstellung eines personellen Mehrbedarfes zur Umsetzung der neuen Wohnraumschutzsatzung für erforderlich gehalten.

Der Fachbereich Personal und Organisation ist daher zu beauftragen, den insgesamt erforderlichen personellen Mehrbedarf festzustellen und dem Personal- und Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Es werden Gebühreneinnahmen erzielt für erteilte Zweckentfremdungs- und Leerstandsgenehmigungen. In der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung werden die Gebühren zwischen 60 € und 200 € je Wohnung und höchstens 120 € bis 600 € je Haus festgesetzt.

Die Forderung nach der Schaffung von Ersatzwohnraum ist vorrangig zu betreiben. In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann auch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erhoben werden, um die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung von Wohnraum zumindest teilweise zu kompensieren.

Die Ausgleichszahlungen werden zweckgebunden verwendet für wohnungspolitische Maßnahmen. Die Einzelheiten hierzu werden nach Satzungsbeschluss bestimmt.

Um die zur Umsetzung der neuen Satzung erforderlichen Regelungen zum Personaleinsatz und zu Verfahrensfragen vorbereiten und treffen zu können, wird der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung auf den 01.04.2015 bestimmt.

Anlage/n:

Satzung zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen
(Wohnraumschutzsatzung)