

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0540/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	14.02.2019
		Verfasser:	FB 23/14
Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 05.02.2019 (öffentlicher Teil)			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
02.04.2019	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 05.02.2019 (öffentlicher Teil).

Anlage:

Niederschrift vom 05.02.2019 (öffentlicher Teil) – nur in Allris verfügbar

N i e d e r s c h r i f t
**öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Wohnungs- und
Liegenschaftsausschusses**

06. Februar 2019

Sitzungstermin:	Dienstag, 05.02.2019
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	18:58 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal 170, Verwaltungsgebäude Marschiertor, Lagerhausstraße

Anwesende:

Bürgermeister Norbert Plum

Ratsfrau Ellen Begolli

Ratsherr Harald Baal

Herr Bernd Haase

Vertretung für: Ratsfrau Eleonore
Keller

Ratsfrau Rosa Höller-Radtke

Ratsherr Christian Krenkel

Vertretung für: Ratsherr Jakob von
Thenen

Ratsherr Manfred Kuckelkorn

Ratsfrau Claudia Plum

«SINAME»

Ausdruck vom: 14.02.2019

Seite: 1/7

Ratsherr Markus Schmidt-Ott

Herr Dr. Sebastian Breuer

Herr Thomas Buhr

Herr Walter Cremer

Herr Herbert Henn

Ratsherr Lars Lübben

Herr Andreas Mittelstädt

Herr Joachim Moselage

Herr Dr. Ralf Gerhard Otten

Herr Rolf Winkler

Abwesende:

Ratsfrau Eleonore Keller - entschuldigt -

Ratsherr Jakob von Thenen - entschuldigt -

Frau Dorothee Ambadar - entschuldigt -

Ratsherr Wolfgang Palm - entschuldigt -

von der Verwaltung:

Herr Prof. Dr. Sicking Dez. VI

Herr Kemperdick FB 23

Herr Frankenberger FB 56

Frau Ohlmann FB 61

Herr Bussen FB 23

Frau Duikers FB 56

Herr Rombach FB 56

Frau Rohde FB 61 (nur öffentlicher Teil)

Herr Schulze-Schwanebrügger FB 23

Herr Fagot Dez. VI

als Schriftführer:

Herr Elbert FB 23

«SINAME»

Ausdruck vom: 14.02.2019

Seite: 2/7

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**

- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 11.12.2018 (öffentlicher Teil)**
Vorlage: FB 23/0526/WP17

- 3 **Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung**
hier: Sachstandsbericht über Airbnb in Aachen sowie
Maßnahmen zur Beseitigung des Leerstands Block Adalbertstraße / Kaiserplatz /
Stiftstraße
Vorlage: FB 23/0533/WP17

- 4 **Spekulativen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam bekämpfen –**
Erlass einer Wohnraumschutzsatzung
hier: Tagesordnungsantrag der Fraktionen Grüne und Die Linke vom 17.12.2018
Vorlage: FB 23/0534/WP17

- 5 **Städtereionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des**
Regionalplans Köln
hier: Abschließende Beschlussfassung des Fachbeitrages
Vorlage: FB 61/1107/WP17

- 6 **Mitteilungen / Verschiedenes:**

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Bürgermeister Plum eröffnete den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:00 Uhr.

Herr Dr. Breuer beantragte die gemeinsame Beratung der Tagesordnungspunkte 3 u. 4 (Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung u. Tagesordnungsantrag „Spekulativen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam bekämpfen – Erlass einer Wohnraumschutzsatzung).

Die gemeinsame Beratung der Punkte wurde einstimmig beschlossen.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 11.12.2018 (öffentlicher Teil) Vorlage: FB 23/0526/WP17

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss genehmigt einstimmig mit einer Stimmenthaltung wegen Nichtanwesenheit die Niederschrift über die Sitzung vom 11.12.2018 (öffentlicher Teil).

zu 3 Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung hier: Sachstandsbericht über Airbnb in Aachen sowie Maßnahmen zur Beseitigung des Leerstands Block Adalbertstraße / Kaiserplatz / Stiftstraße Vorlage: FB 23/0533/WP17

Der Tagesordnungspunkt wurde gem. Antrag der Grünen-Fraktion gemeinsam mit TOP 4 beraten.

Herr Buhr berichtete von Bewohnern im Frankenberger Viertel, die aufgrund von kurzfristigen Wohnungsvermietungen den Eindruck haben, in einem Hotel zu leben. Auch aus diesem Grunde stimme seine Fraktion für den Entwurf einer Zweckentfremdungssatzung.

«SINAME»

Ausdruck vom: 14.02.2019

Seite: 4/7

Herr Baal teilte für die CDU-Fraktion mit, dem Arbeitsauftrag zur Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung zuzustimmen. Diese Zustimmung sei jedoch nicht als generelle Zustimmung zur Satzung zu verstehen. Seine Fraktion sehe noch mehrere Probleme, die zu lösen seien. Man müsse zwei Themen unterscheiden:

1. Räume / Wohnungen, die für touristische Zwecke / Hotellerie genutzt werden.
2. Räume / Wohnungen, die einen Leerstand aufweisen.

Zu Punkt 1.) teilte er mit, dass die Vermarktung einer Wohnung grundsätzlich zulässig sei. Die Unterschiede ergeben sich aus dem Charakter der Nutzung. Bei kurzfristigen Nutzungen handele es sich um eine Art Hotelnutzung, bei langfristigen Vermietungen z.B. an Studenten oder Handwerker schon um eine Wohnnutzung. Hier stelle sich die Frage, wo die Missbräuchlichkeit der Nutzung in Zeiträumen von ein paar Tagen und beispielsweise einem halben Jahr beginne. Solche Zeiträume müssen in dem Satzungsentwurf geregelt werden, damit die Satzung rechtssicher angewendet werden könne.

Zu Punkt 2.) sagte Herr Baal, dass u.a. das Sanierungsthema in der Satzung abgebildet werden müsse. Manche Wohnungen stehen beispielsweise leer, weil ein gesamtes Haus kernsaniert werden solle. Ein Leerzug eines Mehrfamilienhauses nehme längere Zeiträume in Anspruch. Auch diese Zeiträume müssen daher in der Satzung definiert werden.

Der Ausschussvorsitzende Herr Plum wies darauf hin, dass Wohnraumschutzsatzungen bereits in mehreren Städten rechtssicher angewendet werden.

Herr Kuckelkorn teilte für die SPD-Fraktion mit, dass der Vorlage zugestimmt werde. Darüber hinaus sei seine Fraktion überzeugt, dass die Verwaltung einen guten Satzungsentwurf ausarbeiten werde.

Frau Begolli sagte, dass auch ihre Fraktion dafür sei, dass Wohnungen kernsaniert werden. Dem dürfe eine Zweckentfremdungssatzung auch nicht entgegenstehen. Ein großes Problem seien jedoch die spekulativen Leerstände beispielsweise um den Kaiserplatz herum. Ziel dieser Leerstände sei es, Wohnraum in Gewerbeflächen umzuwandeln.

Herr Dr. Breuer erklärte, dass seine Fraktion nicht verstehen könne, warum das Thema Wohnraumschutzsatzung mit dem Thema Airbnb vermischt worden sei. Prinzipiell sei seine Fraktion froh, dass auch die CDU-Fraktion bereit sei, der Verwaltung den Arbeitsauftrag zum Aufstellen einer Satzung zu erteilen.

Abschließend wies Herr Frankenberger nochmals darauf hin, dass der Wohnungsmarkt in Aachen sehr angespannt sei. Bis zum Jahr 2030 würden laut Questio-Gutachten ca. 7.000 Wohnungen fehlen. Die Verwaltung wünsche sich daher eine Wohnraumschutzsatzung als zusätzliches Instrument im

«SINAME»

Ausdruck vom: 14.02.2019

Seite: 5/7

„Werkzeugkasten“. Man sei sich bewusst, dass dadurch nicht plötzlich 3.000 Wohnungen auf den Markt kommen werden. Dennoch könne sie dazu beitragen, die Lage auf dem Wohnungsmarkt besser in den Griff zu bekommen. Seiner Meinung nach brauche man derzeit auch noch nicht über Stellenbedarfe zu reden. Er schlug vor, diese erst dann zu ermitteln, wenn die Satzung da sei.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zu den Themen Airbnb sowie Leerstand im Bereich Adalbertstraße unter Berücksichtigung des Tagesordnungspunktes 4 zur Kenntnis und beauftragt einstimmig die Verwaltung, eine Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Aachen auszuarbeiten.

- zu 4 Spekulativen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam bekämpfen –
Erlass einer Wohnraumschutzsatzung
hier: Tagesordnungsantrag der Fraktionen Grüne und Die Linke vom 17.12.2018
Vorlage: FB 23/0534/WP17**

Der Tagesordnungspunkt wurde gemeinsam mit TOP 3 beraten.

Beschluss:

Sh. TOP 3.

- zu 5 Städtereionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des
Regionalplans Köln
hier: Abschließende Beschlussfassung des Fachbeitrages
Vorlage: FB 61/1107/WP17**

Herr Lübben teilte für die Fraktion der Grünen mit, dass das Konzept prinzipiell sehr zu begrüßen sei. Dennoch werde sich seine Fraktion beim Beschluss enthalten, da die von der Agit prognostizierten Flächenbedarfe falsch seien. Darüber hinaus seien einige Berechnungen nicht plausibel.

Frau Rohde, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, erläuterte anschließend nochmal das Gutachten und die Herkunft der Zahlen in dem Gutachten.

Herr Baal sagte, dass seine Fraktion dem Konzept zustimme, auch wenn man noch weiteren Klärungsbedarf habe. Die Zustimmung signalisiere jedoch nicht, dass man bei weiteren diesbezüglichen Themen blind zustimmen werde.

«SINAME»

Ausdruck vom: 14.02.2019

Seite: 6/7

Nach dem Beschluss gab der Ausschussvorsitzende Herr Plum noch die folgende persönliche Erklärung ab:

Er habe dem Konzept schweren Herzens zugestimmt. Eine Verweigerung der Zustimmung wäre kein gutes Signal an die Region gewesen. Dennoch könne er einige Formulierungen in dem Gutachten in dieser Form absolut nicht mittragen. Insbesondere wies er auf die Regionalökonomische Analyse im Abschlussbericht hin, wonach ein ungünstiges Verhältnis von Studierenden zu Einwohnern bestünde und ein hoher Ausländeranteil verbunden mit einer hohen Ausländerarbeitslosigkeit als Erklärung für die unterdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit herangezogen werde.

Beschluss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt einstimmig bei 3 Stimmenthaltungen dem Planungsausschuss, dass der Fachbeitrag als Grundlage zur Überarbeitung des Regionalplans durch die StädteRegion Aachen eingereicht wird.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 14 Ablehnung: 0 Enthaltung: 3

zu 6 Mitteilungen / Verschiedenes:

Herr Frankenberger teilte mit, dass die guten Zahlen zum geförderten Wohnungsbau aus dem Vorjahr noch leicht gesteigert werden konnten. Demnach wurden im Jahr 2018 insgesamt Fördermittel in Höhe von 31,5 Mio € für den Bau von 287 Wohneinheiten bewilligt.

Der öffentliche Teil der Sitzung endete um 17:50 Uhr.