

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 01/0312/WP18
Federführende Dienststelle: FB 01 - Fachbereich Bürger*innendialog und Verwaltungsleitung		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 01.12.2022
		Verfasser/in:
Stellungnahmen der Verwaltung zu Ratsanfragen		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.12.2022	Rat der Stadt Aachen	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt die von der Verwaltung vorgelegten Stellungnahmen zu verschiedenen Ratsanfragen zur Kenntnis.

Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin

Erläuterungen:

Zu diversen Ratsanfragen liegen Stellungnahmen der Verwaltung vor, die als Anlage beigefügt sind bzw. als Tischvorlage ausgeteilt werden.

Anlage/n:

Stellungnahmen (ggf. nur als Tischvorlagen)

**Stellungnahme der Verwaltung zur Ratsanfrage der Fraktion Die Linke vom 31.05.2022:
Entwicklungen bei der Leerstandssatzung für Einzelhandelsimmobilien**

Frage 1: Welche Ergebnisse haben die Recherchen seit Februar 2020 ergeben?

Das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens (23.06.2021) bezieht sich auf die Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Recherchen haben ergeben, dass Leerstandssatzungen bzw. Zweckentfremdungssatzungen im Bereich der gewerblichen Nutzung nicht erlassen werden, weil hierfür eine Rechtsgrundlage ähnlich dem o.g. Gesetz fehlt.

Frage 2: Wie viele leerstehende Ladenlokale sind der Stadtverwaltung bekannt?

Aus der eigenen Erhebung im Rahmen des Einzelhandelsinformationssystems (Stand: Februar 2022) resultiert, dass stadtweit 153 von 1817 Ladenlokalen leer standen. Damit ergibt sich eine Leerstandsquote in 2022 von 8,4 %. Werden die 14 Leerstände in der Kleinen Adalbertstraße vis à vis des Aquis Plaza hinzugerechnet, lag die Leerstandsquote Anfang des Jahres bei 9,2 %. Zum Vergleich: in früheren Jahren lag die Quote in Aachen regelmäßig um 7 %. Die fünf größten deutschen Städte haben jeweils Leerstandsquoten um 10 %, in Ruhrgebietsstädten liegt die Quote teils bei über 20 %.

Frage 3: Welche Entwicklungen gibt es bei den aufgerufenen Mietpreisen für Ladenlokale?

Seit 2018 haben sich die Mietpreise in den 1a-Lagen in etwa halbiert von 100 €/m² auf 50 €/m², in den 1b-Lagen reduziert von max. 80 €/m² auf max. 50€/m², während sie in den 2a- und 2b-Lagen bei bis zu 25 €/m² stagnieren.

Frage 4: Gelingt es - beispielsweise innerhalb des Städtetages - interkommunale Initiativen anzustoßen, um Leerstandssatzungen für Einzelhandelsimmobilien zu ermöglichen?

Die Beigeordnete des Dezernats III hat das Thema im Nordrhein-Westfälischen Städtetag adressiert. Eine Initiative des Städtetages ist nicht zu erwarten. Es böte sich vielmehr an, mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechtes die Substanz- und Funktionsschwächen der Innenstadt zu beseitigen. Hierfür wurden mit Beschluss des Planungsausschusses im November 2021 vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB eingeleitet.

Stellungnahme der Verwaltung zur Ratsanfrage des Ratsherrn Pilgram (GRÜNE) vom 24.10.2022

Thema: Vorplatz Theater

Zu der o.g. Ratsanfrage und dem dortigen Fragenkatalog nimmt Dezernat III wie folgt Stellung:

01

Auf dem Vorplatz Theater befindet sich an zwei Seiten eine Absperrung mit Pollern und Kette. Wozu dient diese Absperrung?

Eine Absperrung durch Poller und Kette(n) erfolgt lediglich in einem Streifen von ca. 5 Meter Breite unmittelbar vor den Eingangsstufen des Theaters. Der Rest des Platzes ist durch keinerlei Absperrmaßnahmen gesichert. Die Sperrung dient zur Verhinderung des unerlaubten Befahrens des Theatervorplatzes.

02

Wer ist für diese Absperrung verantwortlich, d.h. entscheidet darüber ob und wann und zu welchen Zwecken die Absperrung geöffnet wird? Wer ist für die Schließung verantwortlich?

Grundsätzlich ist es die Aufgabe der Straßenverkehrsbehörde darüber zu entscheiden, zu welchen Zeiten eine Ab-sperrung geöffnet sein darf. Ein Hinweis erfolgt in der Regel durch Beschilderung. Da sich auf der vor Ort befindlichen Beschilderung keine zeitliche Regelung befindet, ist das Befahren des Theatervorplatzes grundsätzlich nicht gewünscht und durch die Beschilderung (unabhängig von der physischen Öffnung oder Schließung der Absperrung) untersagt. Ausnahmen umfassen die Beförderung von Theaterbesucher*innen sowie (unter der Voraussetzung einer vorab durch die Straßenverkehrsbehörde erteilten Ausnahmegenehmigung) Liefer- und Ladetätigkeiten. Bewegliche Poller und Absperrungen können in der Regel durch verschiedene technische Dienste (Infrastruktur, Versorgung, Feuerwehr, Not- und Rettungsdienste, etc.) aus dienstlichen bzw. Einsatzgründen geöffnet werden. Weitere besondere Vereinbarungen sind aktuell nicht bekannt.

03

Wer führt die Öffnungen und Schließungen konkret aus?

In der Beantwortung wird auf die Antwort auf Frage 02 verwiesen. Weiterreichende Kenntnisse liegen der Verwaltung nicht vor.

04

Wie ist es zu erklären, dass die Absperrungen häufig über längere Zeiträume geöffnet sind?

In der Beantwortung wird auf die Antwort auf Frage 02 verwiesen. Weiterreichende Kenntnisse liegen der Verwaltung nicht vor.

05

Ist der Verwaltung bekannt, dass die geöffneten Absperrungen dazu geführt haben, dass der Vorplatz häufig als Parkplatz genutzt wurde und wird, besonders durch Fahrzeuge, die der benachbarten Baustelle zuzuordnen sind?

Der Vorplatz wird im Rahmen der Kontrollgänge mit absoluter Priorität durch die Überwachungskräfte regelmäßig bestreift und Feststellungen werden selbstverständlich geahndet. Fahrzeuge werden bei Feststellungen aus dem dort befindlichen Fußgängerbereich entfernt bzw.

sofern die Fahrer*innen angetroffen werden, werden sie aufgefordert, umgehend den Bereich zu verlassen. Die Straßenverkehrsbehörde (FB 61/400), ebenso wie die Teamleitung der Überwachungskräfte (FB 32/220) haben in der jüngeren Vergangenheit zudem Hinweise aus der Bevölkerung zu parkenden PKW aufgenommen. Die parkenden PKW wurden daraufhin stets unmittelbar entfernt.

06

Was hat die Verwaltung getan und was tut sie, um das Parken auf dem Theatervorplatz zu unterbinden?

Bei dem Theatervorplatz handelt es sich um eine ausgeschilderte Fußgängerzone. Der Vorplatz ist lediglich zur Beförderung von Theaterbesucher*innen freigegeben. Für erforderliche Ladetätigkeiten kann bei der Straßenverkehrsbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Auf das Parkverbot wird in der Beschilderung gesondert hingewiesen. Darüber hinaus dient der Platz als Feuerwehrezufahrt. Im Rahmen der Überwachung wird ein dort ordnungswidrig parkendes Fahrzeug verwahrt und ggf. entfernt. Der Vorplatz ist durch die stetigen Kontrollen des FB 32 weitestgehend frei von Fahrzeugen. Gleichwohl ist die Frequenz der Überwachung durch personelle Ressourcen und etliche weitere Kontrollschwerpunkte im Stadtgebiet limitiert, so dass es in Momentaufnahmen durch-aus zu Parkverstößen kommen kann. Demnach erfolgen gezielte Kontrollen und Ahndungen auch nach entsprechenden Bürgerbeschwerden.

07

Warum hat die Verwaltung nicht dafür gesorgt und sorgt nicht dafür, dass die Zufahrt zuverlässig geschlossen ist und zuverlässig nur für Berechtigte geöffnet wird?

Eine vollständige Schließung der Zufahrt könnte zum jetzigen Zeitpunkt nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass die Nutzung des Vorplatzes zur Beförderung von Theaterbesucher*innen (hier insbesondere Menschen mit Beeinträchtigung) entfällt. Die Feuerwehr, ebenso wie verschiedene technische Dienste (siehe auch Antwort auf Frage 03) können mögliche Sperreinrichtungen mit ihren entsprechenden Mitteln öffnen. Im Zuge der Neugestaltung des Theaterplatzes werden Fragestellungen der Zufahrt, Erschließung, des Lieferns und Ladens sowie des barrierefreien Parkens für das Umfeld des Theaters grundsätzlich planerisch in Angriff genommen und baulich, gestalterisch sowie organisatorisch zusammenhängend gelöst.

08

Kann die Verwaltung ausschließen, dass es sich bei der Öffnung für die Baufahrzeuge um eine Gefälligkeit handelt?

Gefälligkeiten sind nicht Gegenstand des behördlichen Vorgehens der Verwaltung.

Stellungnahme der Verwaltung zur Ratsanfrage der Fraktion DIE LINKE vom 15.11.2022 zum Thema „Kontrolle von Verstößen gegen die Wohnraumschutzsatzung“

Mit Schreiben an die Oberbürgermeisterin vom 15.11.2022 bittet die Fraktion Die Linke um Beantwortung von Fragen bezüglich Verstöße gegen die Wohnraumschutzsatzung. Diese Fragen möchte ich nachfolgend beantworten:

Die Anfrage vom 15.11.2022 bezieht sich konkret auf 112 Fälle, bei denen zum Stichtag 20.04.2021 der Verdacht einer Zweckentfremdung bestand, das Ermittlungsverfahren jedoch noch nicht abgeschlossen war. Da im Rahmen der letzten Anfrage jedoch lediglich eine Auswertung der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Statistik vorgenommen wurde, die jedoch im Verlauf der letzten eineinhalb Jahre fortlaufend durch die Sachbearbeitenden weitergeführt wurde, ist eine konkrete Benennung der zum Stichtag 20.04.2021 offenen Verfahren nicht möglich. Daher werden die folgenden Fragen im Hinblick auf die aktuellen, ermittelbaren Fallzahlen zum Stichtag 15.11.2022 beantwortet.

1. In wie vielen Fällen bestätigte sich der Verdacht auf einen Verstoß?

Gem. § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz -WohnStG NRW-) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) hat der Rat der Stadt Aachen die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 18.02.2022 (Wohnraumschutzsatzung) neu beschlossen, welche die bisherige Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 ablöst und fortführt.

Zum Stichtag 15.11.2022 sind insgesamt 411 Objekte statistisch erfasst, bei denen ein Ermittlungsverfahren eingeleitet wurde. Die Fallzahlen verteilen sich wie folgt:

	Verfahren insgesamt	Verfahren abgeschlossen	Verfahren offen	Satzungstatbestand liegt vor	Nicht von Satzung erfasst
2019	56	51	5	38	18
2020	73	67	6	39	34
2021	130	94	36	93	37
2022	152	67	85	106	46
Gesamt	411	279	132	276	135

2. In wie vielen Fällen konnte eine Einigung zur Rückführung der Wohneinheiten in den Wohnungsmarkt erreicht werden?

In insgesamt 114 Verfahren wurde ein Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung festgestellt. In 66 Verfahren wurde bislang eine Genehmigung mit oder ohne Auflage (hier die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer monatlichen Ausgleichszahlung) erteilt. In 48 Verfahren führten die Vermieter*innen den betroffenen Wohnraum entweder freiwillig oder aufgrund einer behördlichen Anordnung unter Androhung von Zwangsmitteln an den allgemeinen Wohnungsmarkt zurück.

Jahr	Genehmigung	Rückführung
2019	16	10
2020	23	5
2021	14	33
2022	13	0
Gesamt	66	48

3. Wie viele und in welcher Höhe wurden Bußgelder verhängt?

Ordnungswidrigkeitentatbestände nach der Wohnraumschutzsatzung werden grundsätzlich der zuständigen Stelle der allgemeinen Bußgeldstelle des Fachbereich Sicherheit und Ordnung angezeigt. Diese Stelle entscheidet sodann in eigener Zuständigkeit im Rahmen der Gesetze über die Höhe des Bußgeldes, sodass die Sachbearbeitenden des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration hierauf keinen Einfluss nehmen können. I.d.R. werden dem Fachbereich Sicherheit und Ordnung Verstöße gegen die Mitwirkungspflicht nach der Wohnraumschutzsatzung angezeigt. Diese Verstöße wurden bspw. mit einer Geldbuße von 300,00 € und Gebühren und Auslagen in Höhe von 28,50 € geahndet.

Aus der nachfolgenden Tabelle kann die Anzahl der Verfahren, in denen Ordnungswidrigkeiten angezeigt wurden, entnommen werden.

Jahr	Anzahl der Verfahren
2019	2
2020	1
2021	4
2022	4
Gesamt	11

In eigener Zuständigkeit können die Sachbearbeitenden des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration lediglich Zwangsgelder nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) androhen und festsetzen. Für die Höhe des Zwangsgeldes sieht § 60 Abs. 1 S. 1 VwVfG NRW einen Rahmen von 10,00 Euro bis 100.000 Euro vor. Zwangsgelder werden i.d.R. angedroht, um den Vollzugswillen der Behörde klar und deutlich auszudrücken und die betroffenen Vermieter*innen zur Befolgung, bspw. einer Rückführungsanordnung, zu bewegen.

Seit dem erstmaligen Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung zum 02.08.2019 wurden in 23 Verfahren Zwangsgelder angedroht und ggf. bei Nichtbefolgung einer Anordnung festgesetzt. Die Höhe des Zwangsgeldes wird Einzelfallabhängig bestimmt. Bspw. wird die Höhe des Zwangsgeldes im Falle der Kurzzeitvermietung anhand der geschätzten Einnahmen durch die Kurzzeitvermietung je Wohneinheit bestimmt.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 9.431,50 € und im Jahr 2022 bislang insgesamt 12.620,00 € aus festgesetzten Zwangsgeldern vereinnahmt.

4. Wie stellt sich die Entwicklung seit April 2021 dar?

Die Zahl der eingeleiteten Verfahren stieg von Jahr zu Jahr an. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 132 Verfahren und im Jahr 2022 bereits 152 Verfahren eingeleitet. Dies ist einerseits auf die zusätzlichen Stellen für die operative Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung und andererseits auf die Einführung der Wohnraumidentitätsnummer gem. § 17 WohnStG i.V.m. § 17 der Wohnraumschutzsatzung zurückzuführen. Insbesondere die Pflicht zur Beantragung einer Wohnraumidentitätsnummer führte seit dem 01.07.2022 zu einem deutlichen Anstieg der Fallzahlen. Insgesamt wurden 64 Verfahren im Jahr 2022 aufgrund der Wohnraumidentitätsnummer eingeleitet.

Da nun Vermieter*innen von Wohnraum, der zu Kurzzeitvermietungszwecken bereitgestellt werden soll, von Onlineplattformen wie AirBnB oder Booking.com zur Ausweisung einer Wohnraumidentitätsnummer aufgefordert werden, ist mit einer weiteren Steigerung der Fallzahlen zu rechnen.

5. Mit Stelleneinrichtungsverfahren für das Haushaltsjahr 2022 hat der Fachbereich 56 zwei zusätzliche vollzeitäquivalente Stellen für die operative Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung beantragt. Wurden diese inzwischen besetzt und reicht dies aus Sicht der Verwaltung aus, um die Wohnraumschutzsatzung effektiv durchzusetzen?

Von den zwei zusätzlichen Stellen wurde eine im Februar 2022 erfolgreich besetzt. Die zweite Stelle wird voraussichtlich im Dezember 2022 erneut ausgeschrieben. Mit Besetzung der v.g. Stelle geht die Verwaltung derzeit davon aus, dass hinreichend personelle Kapazitäten vorhanden sein werden, um eine effektive, operative Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung gewährleisten zu können.