

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0301/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung		Datum: 30.05.2023
		Verfasser/in: FB 56/400
1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 18.02.2022 (Wohnraumschutzsatzung) – Änderung des § 5 (Nicht geschützter Wohnraum)		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.06.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
23.08.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den 1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 18.02.2022 in der vorgelegten Form zu beschließen.

Der Rat der Stadt Aachen beschließt den 1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen.

Keupen

(Oberbürgermeisterin)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die

Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung), die mit Wirkung vom 01.03.2022 in Kraft getreten ist, soll die politische Zielsetzung umsetzen, die Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten und Wohnraum vor unerlaubter Zweckentfremdung zu schützen.

Aufgrund gerichtlicher Hinweise in laufenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren besteht aus Sicht der Verwaltung punktueller Anpassungsbedarf:

Nach Auffassung der 7. Kammer des Verwaltungsgerichts Aachen liegt kein schützenswerter Wohnraum vor, wenn der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene. Die Gegen Ausnahme bei Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften sei aus Sicht des Gerichts der aktuell gültigen Satzung nicht immanent.

Dies hat zur Folge, dass derzeit lediglich ein Nachweis über den Beginn der dauerhaften Zweckentfremdung von Wohnraum vor Inkrafttreten der Satzung vom 10.07.2019 ausreicht. Ob die Art der Zweckentfremdung beispielsweise nach den Vorschriften des Bauordnungsrecht zulässig ist, kann durch die Wohnungsaufsicht im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration daher nicht mehr überprüft werden, wodurch eine Möglichkeit, Wohnraum bei baurechtlich nicht zulässiger Zweckentfremdung an den allgemeinen Wohnungsmarkt zurückzuführen, entfällt.

Die Regelung in § 5 Nr. 2 Wohnraumschutzsatzung ist insbesondere im Hinblick auf die stetig zunehmende Wohnungsknappheit im Aachener Stadtgebiete daher im Rahmen eines 1. Nachtrags zu ergänzen.

Aus diesem Grund wird folgende Änderung vorgeschlagen:

§ 5

Nicht schützenswerter Wohnraum

Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn

- 1. der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),*
- 2. der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene. **Dies gilt nicht, wenn ein Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z.B. Bauordnungsrecht) vorliegt,***
- 3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,*
- 4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig ist,*
- 5. der Wohnraum einen von der, dem oder den Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv*

wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend,

6. *der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen.*

Anlagen:

Anlage 1 – 1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen

Anlage 2 – Synopse des 1. Nachtrags zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen

Anlage 3 – Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen in der zurzeit gültigen Fassung

Anlage 4 – Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen in der künftigen Fassung