

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0301/WP18-1
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung		Datum: 14.07.2023
		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
23.08.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aachen beschließt den 1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 18.02.2022.

Sibylle 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:

Der Wohn- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2023 unter dem Tagesordnungspunkt „1. Nachtrag zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 18.02.2022 (Wohnraumschutzsatzung) – Änderung des § 5 (Nicht geschützter Wohnraum)“ die Verwaltung damit beauftragt, die Formulierung des Satzes „Dies gilt nicht, wenn ein Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z.B. Bauordnungsrecht) vorliegt“ nochmals zu prüfen. Diese Formulierung ist nach Auffassung des Gremiums zu unbestimmt, da der Bezug zur Rechtswidrigkeit der Nutzung nicht ersichtlich sei.

Aus dem Gremium wurde in der Sitzung vom 13. Juni 2023 folgender alternativer Formulierungsvorschlag zu § 5 Nr. 2 der Wohnraumschutzsatzung vorgeschlagen:

„Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn (...)

*2. der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 und seitdem **rechtmäßig** ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente, (...).“*

Die Prüfung dieser Formulierung durch den Fachbereich Recht und Versicherung ergab, dass diese Formulierung wohl zu weit gefasst sein dürfte, weil sie auch Fälle einer zivilrechtlich widerrechtlichen Nutzung erfasst; insoweit enthält aber das Wohnraumstärkungsgesetz keine Ermächtigungsgrundlage. Es wird daher unter Berücksichtigung der Bedenken des Wohn- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen folgende Formulierung von der Verwaltung 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 diente. **Dies gilt nicht, wenn die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken unter Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z.B. Bauordnungsrecht) erfolgte oder erfolgt,***
- 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
(Ergänzungsvorlage)

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

Anlage 3 – Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen in der künftigen Fassung
(Ergänzungsvorlage)