

## **Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Hauptausschuss	11.01.2016

### **Beantwortung einer mündlichen Anfrage in der 11. Sitzung des Hauptausschusses am 26.10.2015 Nr. 2352/2015**

Der Hauptausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

Frau Jahn bittet um ergänzende Informationen, wie der aktuelle Verfahrensstand ist und was die Verwaltung zur Zurückgewinnung des Wohnraumes unternimmt, da in der Innenstadt Wohnraum-mangel herrsche.

Zu Ziffer 4 der Antwort bittet sie um Erläuterungen, worin das öffentliche Interesse an der Umwandlung von fünf Wohnungen in Gewerberaum bestehe. Die Antwort wird zur Niederschrift nachgereicht.

Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Über den Antrag auf Zweckentfremdung der Wohnungen Rathenauplatz 9 wurde noch nicht abschließend entschieden, weil der avisierte Ersatzwohnraum noch nicht beim Bauaufsichtsamt beantragt worden ist. Die beauftragten Architekten haben ihre Planungen noch nicht abgeschlossen.

Es gibt kein öffentliches Interesse an der Umwandlung der Wohnungen in Gewerberaum.

Vorliegend hat der Antragsteller gem. § 5 (3) Wohnraumschutzsatzung ein beachtliches Angebot an Ersatzwohnraum im Stadtgebiet gemacht, welches die Anzahl der zweckentfremdeten Wohnungen übersteigt. Wenn der Antrag gestellt und genehmigungsfähig ist, gilt das Angebot an Ersatzwohnraum auch als verlässlich. Eine ZE-Genehmigung kann sodann erteilt werden.

In solchen Fällen der Kompensation wird eine Genehmigung zur Zweckentfremdung regelmäßig erteilt. Dies geschieht im Einklang mit der Rechtsprechung zum ehemaligen Zweckentfremdungsrecht. Köln gilt **insgesamt** als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Folglich liegt auch eine Wohnraum-mangellage im Sinne des Zweckentfremdungsrechts im gesamten Stadtgebiet vor. Als Konsequenz gilt die **Wohnraumschutzsatzung für ganz Köln**.

Insofern ist der Wohnungsmarkt Köln in Gänze zu betrachten und Ersatzwohnraum auch im gesamten Stadtgebiet als Kompensation für wegfallenden Wohnraum anzuerkennen. Hier knüpft die Wohnraumschutzsatzung an die „alte“ landesrechtliche Zweckentfremdungsverordnung inhaltlich voll an. Zum damaligen Zweckentfremdungsrecht hat das **Bundesverwaltungsgericht** in einem Urteil vom 12.03.1982 (AZ.8 C 23/80) die Anforderungen an die Eignung als Ersatzwohnraum dezidiert in 6 Punkten zusammen gefasst.

Unter Anforderungen an die Eignung als Ersatzwohnraum heißt es da wörtlich:

1. ***Im Gebiet der Gemeinde, in deren Gebiet Raum verlorenght,***
2. In zeitlichem Zusammenhang mit der ZE,
3. Übereinstimmung in der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum,
4. Jedenfalls nicht kleiner als der zweckentfremdete Raum und diesen im Standard nicht indem allg. Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitend
5. Obere Grenze für die Unterschreitung des Standards des zweckentfremdeten Raums,
6. Dem allg. Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehend wie der zuvor zweckentfremdete Raum

Im Übrigen handelt es sich nur um 2 relevante Wohnungen, weil die beiden Wohnungen im Erdgeschoss vorne und hinten bereits vor dem Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung zu Büro Zwecken genutzt wurden. Der Antragsteller legte einen entsprechenden Mietvertrag vor.

**In Vertretung  
gez. Kahlen**