

Anlage 3a zu Vorlage

Evaluierung der Wohnraumschutzsatzung zwei Jahre nach Inkrafttreten - 2181/2016 - hier: Beantwortung von Zusatzfragen aus der Niederschrift der 22. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.02.2017 zu Top 6.1

Bezugnehmend auf die Ausführungen zu Nr. 6.1 der Niederschrift zur 22. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.02.2017 bittet die Verwaltung, die Vorlage 2181/2016 über das „Ob“ der weiteren Wahrnehmung der „Wohnraumschutzsatzung“ aus den unten angegebenen Gründen ggf. auch abseits des Antrages AN/0080/2017 dem Rat am 04.04.2017 zur Entscheidung vorzulegen.

Gründe:

Die Ratsentscheidung über die Aufgabenfortsetzung bis zu dem Laufzeitende der Wohnraumschutzsatzung (30.06.2019) dürfte in Anbetracht des Zeitablaufs inzwischen ein nötiges und eindeutiges Signal in die Wohnungswirtschaft und in die Verwaltung darstellen. Schon im Hinblick auf die Genehmigungspflichten, die sich aus der Satzung ergeben, plädiert die Verwaltung für eine zeitnahe Herstellung von Rechts- und Planungssicherheit im Hinblick auf die Wohnraumschutzsatzung.

Die durch die Verwaltung in der Vorlage 2181/2016 erarbeiteten Ergebnisse zu den ersten beiden Anwendungsjahren (01.07.2014 - 30.06.2016) führten bislang erkennbar nicht zu einer Abkehr von der Aufgabenwahrnehmung. Vielmehr bestehen teils Überlegungen zu einer „Ausweitung“ des Schutzbereichs (Aufhebung Bestandschutz) sowie zu einer Fokussierung auf die touristische Vermietung von Wohnraum.

Zu den in dem Protokoll zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.02.2017 festgehaltenen Anmerkungen / Fragen betreffend den Antrag AN/0080/2017 stellt die Verwaltung zusammenfassend fest:

Der Verwaltung steht eine rechtliche Handhabe zur Verhinderung von Angeboten von Ferienwohnungen über Online-Portale nicht zur Verfügung. Einschlägige Inserate können in eingeleiteten Verfahren durchaus Beleg sein für unerlaubte Zweckentfremdungen und zu Beweis Zwecken angeführt werden.

Im Hinblick auf das gesamte Online-Angebot für Ferienwohnungen in Köln dürfte die mit dem Antrag AN/0080/2017 angestrebte Vertragsregelung mit einem einzelnen Online-Portal zur Begrenzung der Angebote nur begrenzte Möglichkeiten für die (Rück-) Gewinnung von Wohnraum eröffnen. So stehen interessierten Köln-Besucherinnen und Besuchern über eine Stichwortsuche im Internet schon auf den ersten Ergebnisseiten zahlreiche Ferienwohnungs-Portale zur Verfügung.

Daneben werden Ferienwohnungen in Köln auch über bekannte Verkaufs- oder Marktportale angeboten. Weitere Angebote zu Ferienwohnungen, z.B. in Printmedien, sowie die der privaten Anbieter, die gänzlich auf Werbung verzichten können, runden die Angebotsbreite für Ferienwohnungen auch in Köln ab.

Auf die Ausführungen zur baurechtlichen Relevanz dieser Nutzungsart wird an dieser Stelle nochmals aufmerksam gemacht (siehe Anlage 1, Beantwortung Anfrage AN/2033/2016. zu Frage 4). Die Verwaltung wird nun abschließend prüfen, ob der bisher praktizierte wohnungsrechtliche Bestandsschutz für Nutzungen, die vor dem 01.07.2014 begonnen wurden, aufgehoben werden kann. Das Ergebnis dieser Prüfung wird bis zur Sommerpause den Fachausschüssen (Ausschuss Soziales und Senioren, sowie Stadtentwicklungsausschuss) unabhängig von der Beschlussfassung zur Vorlage 2181/2016 mitgeteilt.

Die Verwaltung berichtet, dass sie auch im Hinblick auf die touristische Vermietung von Wohnungen derzeit eine Anpassung von Bearbeitungszuständigkeiten in dem zuständigen Sachgebiet angeht. Grund hierfür sind ein feststellbares Plus an Verstoßverfahren im Bezirk Innenstadt sowie der inzwischen in diesem Aufgabengebiet eingesetzte weitere Sachbearbeiter (entsprechend der Beschlusslage 2014).

Dabei ist zu beachten, dass die Antragsverfahren rechtstreuer Bauherren auch weiterhin keine nennenswerten Verzögerungen erfahren. Aus diesen Verfahren resultiert z.B. auch der in der Ratsvorlage 2181/2016 aufgenommene „Ersatzwohnraum“ (siehe Ergebnistabelle).

In diesem Kontext wird auf die zusammenfassenden Informationen der IHK Köln aufmerksam gemacht (Anlage „Vermietung von Ferienwohnungen“).