

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021

Nachfragen zum Halbjahresbericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Köln

Nachfragen von Herrn Frenzel zu TOP 18.10 aus der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 28.01.2021:

Er fragt, nach welchen Kriterien die Verwaltung festgestellt habe, dass die Notwendigkeit zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung in Facharztpraxen, KITAs oder Sozialbüros nicht anderweitig durch Angebote auf dem Markt der Gewerbeimmobilien gedeckt werden könne und wie hoch die Zahl der entsprechenden Genehmigungen in den Jahren 2016-2020, aufgeschlüsselt nach Jahr und Grund der Zweckentfremdung, sei. In diesem Zusammenhang möchte er wissen, inwiefern nach Aufgabe dieser Nutzungen die Genehmigung zur gewerblichen Nutzung von Wohnraum erlischt.

Er führt aus, dass die Zahl der offenen Wiederzuführungsverfahren im Saldo bis zum 30.06.2020 nur um 38 Fälle abgenommen habe, während noch über 1.000 Fälle offen gewesen seien. Er stellt fest, dass dies de facto bedeute, dass man rechnerisch beim Bearbeitungsstand bei den Anträgen aus Mitte 2017 stagniere. Seit 2014 seien insgesamt weniger Fälle bearbeitet worden, als Stand 30.06.2020 offen seien. Daher fragt die SPD-Fraktion, wie schon in den Vorjahren, erneut, ob aus Sicht des Wohnungsamtes die Stellenausstattung für die Bearbeitung der Wohnraumzweckentfremdung auskömmlich sei, um das Ziel des Schutzes von Wohnraum zu erreichen, welche Verjährungsfristen für die offenen Verfahren einschlägig und ggf. schon eingetreten und wie viele Fälle davon betroffen seien.

Die Verwaltung teilt hierzu das Folgende mit:

Im Halbjahresbericht heißt es unter Punkt 5 „Antragsverfahren“ im zweiten Absatz: „Der kleinere Teil der Anträge richtet sich auf Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung der Wohneinheiten in Gewerbeeinheiten. Hier werden Genehmigungen in aller Regel erteilt, wenn ein hohes öffentliches Interesse an der Umwandlung besteht, beispielsweise bei Facharztpraxen, KITAs oder Sozialbüros.“

Zum Vergleich hierzu lässt sich folgendes feststellen:

- vom 01.01.2016 bis zum 30.06.2020 gab es insgesamt 181 Anträge auf Zweckentfremdung durch Umwandlung
- hierzu wurden vom 01.01.2016 bis zum 30.06.2020 17 Genehmigungen zur Umwandlung aufgrund der Bereitstellung von Ersatzwohnraum sowie 19 Genehmigungen aufgrund von öffentlichem Interesse erteilt (2016 = 3, 2017 = 5, 2018 = 5, 2019 = 4, 2020 = 2)

Ob es sich dabei um eine Umwandlung in eine Arztpraxis, eine Kita oder ein Sozialbüro handelte,

kann derzeit durch die Software zur statistischen Erfassung nicht ermittelt werden. Eine entsprechende Softwareerweiterung für eine differenziertere Darstellung ist jedoch bereits beauftragt.

Genehmigungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung wegen eines vorrangigen öffentlichen Interesses nach § 5 Abs. 2 Wohnraumschutzsatzung werden nur selten erteilt.

Die Anforderungen an die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung aufgrund eines öffentlichen Interesses sind sehr hoch. So ist von dem Antragstellenden beispielsweise nachzuweisen, dass geeigneter Gewerberaum nicht zur Verfügung steht. Die Angaben werden von der Verwaltung überprüft. Bei der geplanten Umwandlung in eine Kita ist zudem eine Bescheinigung des Jugendamtes erforderlich, die eine aussagekräftige Begründung zum Bedarf in einem bestimmten Gebiet ausweist. Bei einer geplanten Umwandlung in eine Arztpraxis ist unter anderem eine Bescheinigung der kassenärztlichen Vereinigung vorzulegen, die den Bedarf der ärztlichen Fachrichtung in einem bestimmten Bereich bescheinigt. Bei der geplanten Umwandlung in ein Sozialbüro wird im Vorfeld geprüft, ob es sich um einen „sozialen Brennpunkt“ handelt und die Einrichtung sozialarbeiterischer und sozialpsychologischer Beratungen zu einer Stabilisierung der dort lebenden Bewohnerschaft und zu einer Entlastung des nachbarschaftlichen Umfeldes führen kann. Bestandteil von Genehmigungen aufgrund öffentlichen Interesses sind immer eine auf den Einzelfall abgestimmte Beschränkung auf eine Person oder Organisation sowie eine an den Erfordernissen des Einzelfalles bemessene Befristung. Das bedeutet, dass der zweckentfremdete Wohnraum nach Erlöschen der Genehmigung wieder unter den Schutzbereich der Wohnraumschutzsatzung fällt und dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden muss. Das Amt für Wohnungswesen kann dies notfalls mit ordnungsbehördlichen Mitteln durchsetzen.

Zur Nachfrage der Zahl der offenen Wiederzuführungsverfahren lässt sich das Folgende ausführen:

Alle Verfahren müssen aus Gründen der Kontrolle und Gewährleistung eines gesamten verwaltungs- und ordnungsrechtlichen Ablaufes durch eine Führungskraft schlussgezeichnet werden. Diese Überprüfung vor der Schlusszeichnung stellte einen zeitlich erheblichen Aufwand dar. Hierfür stand bis 09/2020 nur eine Sachgebietsleitung zur Verfügung.

Ab 09/2020 wurden zwei Stellen für Teamleitungen geschaffen, die ebenfalls teilweise die Befugnis zur Schlusszeichnung haben. Inzwischen konnten bei der Personalgewinnung weitere Erfolge erzielt werden, sodass die Abschlüsse der Verfahren zukünftig weiter beschleunigt werden können. Allerdings benötigen die zahlreichen neuen Stellenbesetzungen noch eine zeitaufwendige Einarbeitungsphase in die komplexe Thematik des Wohnraumschutzes.

Grundsätzlich verjähren Verstöße gegen die Mitwirkungs-, Duldungs- und Auskunftspflichten erst zwei Jahre nach Beendigung der ordnungswidrigen Handlung. Verstöße gegen die Wohnraumschutzsatzung wegen einer ordnungswidrigen Zweckentfremdung von Wohnraum verjähren sogar erst drei Jahre nach Beendigung der Dauerordnungswidrigkeit. Trotz der in der Vergangenheit teilweise angespannten Personalsituation im Sachgebiet, wurden bislang noch keine Verfahren wegen des Eintritts der Verjährung beendet.

gez. Dr. Rau