Übersicht

Die Bürgermeisterin
Hilden, den 26.11.2018
AZ.: IV/60-Ka.

WP 14-20 SV 60/056

Antragsvorlage

Antrag der Fraktion Allianz für Hilden: Erlass einer Zweckentfremdungssatzung

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden	12.12.2018	Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden	12.12.2018

Antrag Allianz Zweckentfremdungssatzung

Antragstext:

Die Allianz für Hilden beantragt darüber hinaus, dass die Verwaltung dem Rat eine Zweckentfremdungssatzung vorschlägt, die zum Inhalt hat, dass die Nutzung von Wohnraum für andere Zwecke nicht mehr erlaubt, sondern nur noch in Ausnahmefällen genehmigungsfähig ist. Auch die Umwandlung einer Wohnung z.B. in eine Zahnarztpraxis, ein Maklerbüro, eine Anwaltskanzlei soll verboten sein, wie auch die Wohnung länger als drei Monate leer stehen zu lassen. Verbotene missbräuchliche Umnutzung bzw. Nichtnutzung ist mit (wiederholten) Bußgeldern zu ahnden und eine zweckentsprechende Nutzung muss angeordnet werden können.

Erläuterungen zum Antrag:

keine

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aus der Anlage ersichtlichen Fragen wurden in der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.11.2018 abschließend beantwortet, so dass in dieser Sitzungsvorlage lediglich der Antrag zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zur Beratung vorgelegt wird.

Grundlage für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für Wohnraum ist § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes. Hiernach kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden. Die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.

Wie dem Internetportal des Landes NRW zu entnehmen ist, haben lediglich die Städte Bonn, Dortmund, Köln und Münster Satzungen Zweckentfremdungssatzungen erlassen. Neben den in allen Satzungen definierten Merkmalen der Zweckentfremdung (Umwandlung in gewerbliche Nutzung, bauliche Änderung, Abbruch) führen Köln und Dortmund den Leerstand, Bonn und Münster die Überlassung für gewerbliche Zimmervermietung/Fremdenbeherbergung an.

Die Projektgruppe „Wohnungsbauförderung“ hat zu Beginn des Jahres das Angebot von Kurzzeit-Vermietungsangeboten thematisiert und das Angebot von airbnb ausgewertet. Es wurden seinerzeit 32 Vermietungsangebote (21 Wohnungen/11 Privatzimmer) ermittelt.
Die Landesdatenbank NRW (IT.NRW, Geschäftsbereich Statistik) weist für das Jahr 2016 in Hilden 28.807 Wohnungen und 29.143 Wohnungen im Jahr 2017 aus.
Die Projektgruppe „Wohnungsbauförderung“ hat die Auffassung vertreten, dass ein negativer Einfluss auf den Hildener Wohnungsmarkt durch das vorgenannte Angebot nicht gegeben ist.

Eine Auswertung der vorliegenden Anträge auf Nutzungsänderung in den Jahren 2017 und 2018 untermauert diese Einschätzung. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 60, im Jahr 2018 bisher 62 Anträge auf Nutzungsänderung gestellt.
Die nachfolgende Tabelle stellt dar, in welchem Umfang sich die Umwandlung auf die Wohnnutzung auswirkte:

Nutzungsänderung von	**2017**	**2018**
Wohnraum in gewerbliche Nutzung	4	4
davon: lediglich 1 Raum der Wohneinheit	2	1
in Beherbergungsbetrieb	0	1 (4 Betten)
gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung	10	9

Da die Tendenz zur Umwandlung von gewerblich genutzten Einheiten in Wohnraum vorherrscht und die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen bzw. kleinen Beherbergungsbetrieben nur gering ist, sieht die Verwaltung derzeit keinen Bedarf zum Erlass der beantragten Zweckentfremdungssatzung.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

ALLIANZ FÜR HILDEN

FRAKTION IM RAT DER STADT HILDEN

Anfrage/Antrag	Ratssitzung	31.10.2018

Im Zusammenhang mit dem in der Rheinischen Post erschienenen Artikel vom 22.10.2018 zum „12 Apart Düsseldorf/Hilden“ stellen wir nachfolgende Anfrage:

1) Welches Ergebnis hat die Prüfung der rechtmäßigen Nutzung des „12 Apart Düsseldorf/ Hilden“ als Hotelbetrieb ergeben?

2) Ist der Verwaltung bekannt, wie viele Wohnungen in Hilden als Ferienunterkünfte über z.B. Airbnb, Booking:com etc. angeboten werden und daher nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen?

Die ALLIANZ für Hilden beantragt darüber hinaus, dass die Verwaltung dem Rat eine Zweckentfremdungssatzung vorschlägt, die zum Inhalt hat, dass die Nutzung von Wohnraum für andere Zwecke nicht mehr erlaubt, sondern nur noch in Ausnahmefällen genehmigungsfähig ist. Auch die Umwandlung einer Wohnung z.B. in eine Zahnarztpraxis, ein Maklerbüro, eine Anwaltskanzlei soll verboten sein, wie auch die Wohnung länger als drei Monate leer stehen zu lassen. Verbotene missbräuchliche Umnutzung bzw. Nichtnutzung ist mit (wiederholten) Bußgeldern zu ahnden und eine zweckentsprechende Nutzung muss angeordnet werden können.

Claus Munsch
Fraktionsvorsitzender

Friedhelm Burchartz
Stellvertretender Fraktionsvorsitzender