

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.10.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/1295/24/1-A öffentlich
Sitzung am Gremium		Beschlussqualität
07.11.2024 Hauptausschuss		Entgegennahme o. B.
11.11.2024 Rat der Stadt Wuppertal		Entgegennahme o. B.
Große Anfrage zu Wohnbauflächen, Monteurs- und Ferienwohnungen der Fraktion Linkes Bündnis Wuppertal		

Grund der Vorlage

Antwort auf die Große Anfrage vom 22.10.2024

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

1. Auf wieviel Quadratmeter beläuft sich das Bauland, das durch Bebauungspläne oder entsprechende Absichtserklärungen in den letzten fünf Jahren durch den Stadtrat für Wohnungsbau bereitgestellt, aber nicht genutzt wurde? Bitte benennen Sie die Flächen.
2. Wieviel Wohneinheiten könnten in toto dort bei maximaler Bebauung geschaffen werden?

In den letzten fünf Jahren wurden folgende Bebauungspläne vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, die bis heute wohnwirtschaftlich noch nicht umgesetzt worden sind bzw. für die noch keine Baugenehmigungsverfahren beantragt worden sind:

	Rechtskraft	Bauland (Brutto in qm)	Wohneinheiten*
1. Änd. B-Plan 809 - Friedensstraße -	19.12.2022	4.200	12
1. Änd. B-Plan 1239 - Sportplatz Nevigeser Str. -	05.09.2022	11.876	40
1. Änderung B-Plan 0815 A - Oberheidter Straße/Häuschen -	05.09.2022	15.530	70
B-Plan 1233 -Löhrerlen/ Am Eckstein-	05.04.2022	9.600	33
B-Plan 1263 -Röttgen / Am Deckershäuschen-	07.09.2021	12.817	70
B-Plan 1231 -Friedenshort-	17.06.2021	4.300	18

*Wohneinheiten sind zum Teil grobe Schätzwerte da keine weitere Detailplanung bekannt ist und die Wohneinheiten z.B. auch von der jeweiligen Wohnungsgröße abhängen. Zusätzlich ist zu differenzieren ob es sich bei dem jeweiligen B-Plan bzw. dem zugrunde liegenden Entwurf um eine aufgelockerte Bebauung oder eine kompaktere Bebauung handelt.

Zu berücksichtigen ist, dass für eine wirtschaftlich tragfähige Realisierung von Wohnbebauung das allgemeine Marktumfeld derzeit schwierig ist. Darüber hinaus gibt es jeweils individuelle Gründe warum aus Eigentümersicht derzeit keine Entwicklung betrieben wird, die sich der spezifischen Kenntnis der Planungsverwaltung entziehen.

3. Wieviel genehmigte Monteurs- und Ferienwohnungen bzw. von Dienstleistern AirB&B, über usw. angebotene Kurzzeitmiet-Gelegenheiten gibt es in Wuppertal und wie viele wurden von der Verwaltung genehmigt?

Die Frage kann nicht abschließend von der Abteilung Baurecht (105.2) beantwortet werden. Der Grund dafür liegt in einem fehlenden Monitoring solcher Nutzungen. Dieses ist gesetzlich auch nicht durch die Landesbauordnung (BauO NRW) vorgegeben.

Um verlässliche Zahlen ermitteln zu können, müssten alle bis zum heutigen Zeitpunkt erteilten Baugenehmigungen im Stadtgebiet Wuppertal einzeln auf diese Nutzungen geprüft und gesichtet werden. Dies lässt jedoch auch keine Rückschlüsse zu, ob die seinerzeit genehmigten Nutzungen immer noch im Bestand vorhanden sind oder mittlerweile durch andere Nutzungen überlagert werden. Nur durch zeitaufwendige örtliche Kontrollen könnten konkrete Zahlen ermittelt werden, ausreichend personellen Kapazitäten stehen dafür jedoch nicht zur Verfügung.

Um jedoch Näherungswerte für die angefragten Nutzungen zu erhalten, wurde für die Jahre 2023 und 2024 sämtliche Bauanträge auf die Schlagworte Monteurwohnungen, Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietung mit folgendem Ergebnis gesichtet:

	2023	2024
Monteurwohnungen	insgesamt 4 Einheiten beantragt und auch genehmigt	insgesamt 11 Einheiten beantragt, Bauanträge jedoch noch nicht beschieden
Kurzzeitvermietung	./.	insgesamt 2 Einheiten beantragt, Bauanträge jedoch noch nicht beschieden
Ferienwohnungen	insgesamt 9 Einheiten beantragt und auch genehmigt	insgesamt 8 Einheiten beantragt, davon 2 Einheiten genehmigt, 6 Einheiten noch nicht beschieden

Stellungnahme 105.3 zu Frage 3

Auch die Abteilung Bauförderung und Wohnen (105.3) hat hierzu keine validen Daten.

Durch eine faktenbasierte Schätzung auf der Grundlage eigener Recherche kann momentan eine Zahl von in etwa 1.000 Ferienwohnungen in Wuppertal angenommen werden.
Bei einem Wohnungsbestand von rund 200.000 Wohneinheiten in Wuppertal entspricht dies einer Quote von ca. 0,5 %.

4. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Verwaltung, die Umwandlung von Wohneigentum (Mietwohnungen) in solche Sondernutzungen zu verhindern, zu verlangsamen oder rückgängig zu machen, die für Eigentümer zweifellos lukrativer sein können, aber die Vergleichsmieten treiben?

Für den Bereich der Stadt Wuppertal besteht nach dem Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalens keine grundsätzliche Verpflichtung, diese Art der Nutzung von Wohnraum anzuzeigen oder sogar genehmigen zu lassen.

Nach dem Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalens (WohnStG NRW) können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind, oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Gemeinden haben in der Satzung nach Satz 1 darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern. ... (Zweckentfremdungssatzung, § 12 Abs. 1 WohnStG NRW)

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist demnach eine Ermessensentscheidung der Gemeinde, die an strenge Voraussetzungen geknüpft und zu begründen ist. Dazu sind mindestens Gebiete (ggf. auch einzelne Stadtteile, Bezirke/Quartiere) mit einem erhöhten Wohnungsbedarf zu verifizieren sowie Maßnahmen zur Gegensteuerung (z.B. die Schaffung von Wohnraum) zu ergreifen.

Auch bei Bestehen einer Zweckentfremdungssatzung sind Genehmigungen unter den im Wohnraumstärkungsgesetz NRW genannten Voraussetzungen zu erteilen. Dies setzt regelmäßig eine Erfassung und deren umfassende Prüfung voraus (§ 13 WohnStG NRW), da hierbei in das grundgesetzlich verankerte Recht auf Eigentum eingegriffen wird. Das bürokratische Verfahren wird im Gesetz genau geregelt (§§ 16 ff. WohnStG NRW).

Jedoch ist die Schaffung einer Zweckentfremdungssatzung als auch deren Anwendung mit erheblichem finanziellen, zeitlichen und personellen Aufwand verbunden. Zudem ist aus den Erfahrungen anderer Städte (z.B. Stadt Bonn) bekannt, dass auch bei einer vorhandenen Zweckentfremdungssatzung der Effekt auf den Wohnungsmarkt eher gering ist und der Aufwand nicht in Relation zum Ergebnis steht. Letztlich kann auch damit keine wirkliche Steuerung erfolgen, da Genehmigungen weiterhin möglich und z.B. im Hinblick auf die BUGA 2031 in Teilen vielleicht sogar wünschenswert sind, um Übernachtungskapazitäten für Gäste zu schaffen. Insgesamt ist das Thema insgesamt zur Zeit noch keines was durch die Verwaltung als problematisch für den Wohnungsmarkt eingeschätzt wird. Gleichwohl wird das Ressort 105 die Entwicklung weiter beobachten und ggf. steuernd eingreifen.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung: Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz/die Klimafolgenanpassung.