

Anfrage 3

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	22.03.2021	öffentlich

Anfrage der CDU-Stadtratsfraktion; Unterkünfte Monteure

Vorlage Nr.: 20213126

Stellungnahme der Verwaltung

Stellungnahme Bereich Bauaufsicht

Frage 1:

Seit 2017 wurden für offiziell beantragte Nutzungsänderung in gewerbliche Monteurnutzungen 11 Genehmigungen erteilt.

Eine genaue Anzahl lässt sich nur für gewerbliche Beherbergungsbetriebe als Sondernutzungen ermitteln. Sobald jedoch Wohnungen, als Apartmentwohnungen oder auch WG-Wohnungen, beantragt oder vermietet werden, unterliegen die Vorhaben der normalen Wohnnutzung und werden als solche klassifiziert.

Bei der ungeschützten Begrifflichkeit von „Monteursunterkünften“ handelt es sich um einen „Graubereich“ zwischen Beherbergungsbetrieben und Wohnungen, d.h. jeder Einzelfall muss für sich geprüft werden, ob die Kriterien für Wohnen oder für Beherbergung vorliegen.

Bei den verschiedenen Wohnformen, von Wohngemeinschaften und Einzelapartments kann die Anzahl der Wohnungsnutzer nicht durch die Bauaufsicht reglementiert werden, auch nicht die Belegungsdichte.

Es gibt dafür keine gesetzlichen Vorgaben.

Deshalb bemühen wir uns in Beratungsgesprächen Eigentümer zu überzeugen, wenn schon nicht Wohnungen für Familien, so doch hier an Stelle von Unterkünften mit Doppelbelegung der Zimmer, Einzelzimmer in WG-Form, mit Gemeinschaftsräumen und gemeinsam genutzter Küche zu errichten und zu vermieten. Damit kann die Belegungsdichte an Wohnungen angenähert werden.

Deshalb kann es dazu kommen, dass durch Monteure angemietete Wohnungen als Beherbergungen erscheinen, wobei es sich tatsächlich aber um Wohngemeinschaften handelt.

Frage 2:

Die Bauaufsicht prüft bei jedem Antrag die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in enger Abstimmung mit dem Antragsteller.

Die Landesbauordnung regelt für Wohnungen, dass eine Küche oder Kochnische, sowie ein Abstellraum und Sanitärraum vorhanden sein muss.

Bei Beherbergungsbetrieben (erst ab 12 Betten) gelten erhöhte brandschutztechnische Anforderungen und die Notwendigkeit von Gemeinschafts- und Aufenthaltsräumen.

Frage 3:

Mit der Fertigstellungsanzeige wird durch Vorlage von Nachweisen durch die Antragsteller und den beauftragten Fachunternehmer bestätigt, dass das Vorhaben entsprechend der Baugenehmigung umgesetzt wurde. Stichprobenartige Kontrollen werden vor Nutzungsaufnahme durchgeführt.

Werden Beherbergungsbetriebe oder auch Wohnungen im Rahmen von ordnungsbehördlichen Verfahren kontrolliert, kann die Bauaufsicht nur in umfassend geprüften Einzelfällen Verfügungen erlassen, nämlich wenn es sich tatsächlich um Nutzungsänderungen von städtebaulicher Relevanz handelt, die eine baurechtliche Klassifizierung als Beherbergungsbetrieb oder einem- Beherbergungsbetrieb -ähnlich rechtfertigt. Bei der städtebaulichen Relevanz spielt auch die vorhandene Nutzungsstruktur im Quartier eine Rolle. (Vorbilder) Zu beachten ist auch, dass nach Baunutzungsverordnung Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohngebieten nicht generell ausgeschlossen sind.

D.h. wenn es sich um Nutzungen im Graubereich (=Monteursunterkünfte) handelt, ist hier bei der Überprüfung und Ahndung mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen besondere Sorgfalt bei der Prüfung walten zu lassen. Es gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im Rahmen einer Einzelfallprüfung.

Stellungnahme Bereich Öffentliche Ordnung
--

Bereits seit 2015 finden im Stadtgebiet Ludwigshafen regelmäßige Pensionskontrollen statt. Diese werden in enger Zusammenarbeit mit einer Ermittlungsgruppe der Polizeiinspektion 2 Ludwigshafen durchgeführt.

Gewerberechtliche Verstöße bzw. Verstöße nach dem Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit werden geahndet.

Bei Gefahr im Verzug bzw. dem Vorliegen einer gegenwärtigen Gefahr werden Sofortmaßnahmen eingeleitet.

Bei Feststellungen konkreter Gefahrenlagen werden zeitnah die zuständigen Stellen schriftlich in Kenntnis gesetzt.

Grundsätzlich wird die Bauaufsichtsbehörde über illegale Pensionen schriftlich in Kenntnis gesetzt.