

Gremium	Termin	Status
Ortsbeirat Oppau	08.06.2021	öffentlich

### Anfrage der SPD-Ortsbeiratsfraktion Monteurswohnungen

Vorlage Nr.: 20213483

#### Stellungnahme der Verwaltung

Da sich die Anträge und Anfragen der Fraktionen zu „Monteurs-Unterkünfte“ im Grunde genommen ähneln hat die Bauaufsicht Fragen zusammengefasst und ergänzt um Wiederholungen zu vermeiden.

#### Anfrage der SPD-Ortsbeiratsfraktion

**Betreff:** Zum Themenbereich der „Monteurswohnungen“ sind erste Schritte angekündigt worden bzw derzeit in Prüfung. Um diesen Prozess konstruktiv begleiten zu können, bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

Vorlage Nr.: 2021 3483

und

#### Antrag der SPD-Ortsbeiratsfraktion

**Betreff:** Konzepterstellung der Monteursunterkünfte

Vorlage Nr.: 20213487

und

#### Antrag der CDU-Ortsbeiratsfraktion

**Betreff:** Konzept und Arbeitsweise der Projekt- und Einsatzgruppe "Problemimmobilien"

Vorlage Nr.: 20213481

**1. Frage:** Was sind die konkreten Vorgaben, um eine Pension legal betreiben zu können?

**Antwort:**

**Der Begriff „Pension“ ist baurechtlich nicht definiert.**

**Es handelt sich um einen Beherbergungsbetrieb, wenn folgende Merkmale vorhanden sind:**

- Mehr als 12 Betten
- Empfang
- Serviceangebote
- Reinigungsdienste

Es gilt die BehStVO. Diese enthält Vorgaben insbesondere zum Brandschutz.

- 2. Frage:** a) Gibt es bestimmte Merkmale, aufgrund derer eine „Pension“ automatisch als illegal einzuordnen ist? Wenn ja, welche?  
b) Welche Rolle spielt hierbei der Brandschutz? Was für konkrete Vorgaben sind durch eine Pension zu beachten?  
c) Wer kann solche fehlende Brandschutzvorkehrungen kontrollieren und wer kann bei Verstößen gegebenenfalls die Schließung einer Pension veranlassen?

**Antwort:**

Wenn die o.g. Merkmale eines Beherbergungsbetriebes angetroffen werden, und eine baurechtliche Genehmigung nicht vorliegt, handelt es sich um eine illegale Nutzung.

Gemäß Landesbauordnung RLP gilt es folgendes zu beachten:

„Die Benutzung der Anlage kann untersagt werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können“ (§81LBauO)

und weiter heißt es:

„Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird“.

Es liegt also im Ermessen der Baurechtsbehörde, welches Mittel angewandt wird. Und es ist stets auf dessen Verhältnismäßigkeit zu achten. Ist eine Legalisierung der vorgefundenen Nutzung nicht offensichtlich unmöglich, so ist das mildere Mittel des Bauantrags einzufordern, um eine abschließende Prüfung vornehmen zu können.

Bei einer Pension geht es in erster Linie darum, dass sich ortsfremde Menschen im Brandfall problemlos selbst retten können und/oder gerettet werden können. Ergibt eine Ortsbesichtigung, dass dies offensichtlich aufgrund der baulichen Situation nicht möglich ist, so kann eine Nutzungsuntersagung durch die Bauaufsicht ausgesprochen werden.

- d) An wen und wie können vermeintlich illegale Pensionen als Verdachtsfälle an die zuständigen Behörden weitergegeben werden?

**Antwort:**

Die Überprüfung von vermeintlichen illegalen Pensionen wird durch die Bereiche Bauaufsicht und Öffentliche Ordnung vorgenommen.

- 3. Frage:** a) Gibt es Mindeststandards, die im Hinblick beispielsweise auf ein menschenwürdiges Zusammenleben, Vorgaben für die Personenanzahl einer Wohngemeinschaft und/oder einer Pension machen?

**Antwort:**

In der Landesbauordnung gibt es keine Regelung zur Personenanzahl in Wohngemeinschaften. Zu Pensionen siehe Ausführungen oben.

- b) Besteht in diesem Zusammenhang eine Abstimmung mit der BASF, die Mindeststandards bei ihren Partnerunternehmen kontrollieren will? Wenn ja, wie werden diese Mindeststandards definiert?

- c) Wer kann solche Mindeststandards kontrollieren und wie kann bei Verstößen notfalls gegen eine solche Wohngemeinschaft und/ oder einer Pension vorgegangen werden?

- d) An wen und wie können vermeintlich „problematische“ Wohngemeinschaften als Verdachtsfälle an die zuständigen Behörden weitergegeben werden?

**Antwort:**

Bisher gab es zu Mindeststandards bei Wohngemeinschaften keinen Kontakt mit der BASF.

In einer **Wohngemeinschaft** muss es dem einzelnen (**Bewohner**) möglich sein, eine „eigene Häuslichkeit“ herzustellen. In der Rechtsprechung wird dabei inzwischen von Einzelzimmern ausgegangen, sofern die Bewohner des Zimmers nicht verwandt oder ein Paar sind. Weiter gehören zu einer Wohngemeinschaft auch mindestens ein Gemeinschaftsraum, wie z.B. ein Wohnraum oder eine Wohnküche und Bad, WC.

Im begründeten Verdachtsfall ist es möglich, „problematische“, d.h. i.d.R. überbelegte Wohngemeinschaften im Rahmen einer Ortsbesichtigung durch Polizei, KVD, und Bauaufsicht zu kontrollieren.

Zum weiteren Vorgehen siehe unter 2.

- 4. Frage:** Gegenwärtig wird die Einführung einer Satzung geprüft, durch die die Zweckentfremdung von Wohnraum verboten werden kann. Wann wird diese Prüfung spätestens abgeschlossen sein?

**Antwort:**

Die Satzung ist aktuell noch in der Bearbeitung. In seiner Sitzung am 22.03.2021 hat der Stadtrat beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, eine Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum aufzustellen.

Das rheinlandpfälzische Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 11.02.2020 (ZwEWG) ist dafür die Grundlage.

Das Landesgesetz ermöglicht es Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Bedingung ist auch, dass dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit abgeholfen werden kann.

Unter anderem liegt eine Zweckentfremdung insbesondere vor, wenn Wohnraum länger als 6 Monate ununterbrochen leersteht.

Diese Leerstandssituation hat der Bereich Stadtentwicklung für das Stadtgebiet von Ludwigshafen analysiert.

Das Ergebnis wurde dem Stadtvorstand vorgestellt und soll im nächsten BGA vergleichend mit der Situation in benachbarten Gebietskörperschaften veröffentlicht werden.

Danach soll die Vorstellung in den jeweiligen Ortsbeiräten erfolgen.

- 5.-6. Frage:** 5) Wie oft hat die Task Force zum Thema „Monteurswohnungen“ bisher getagt und in welchem Turnus wird sie zukünftig tagen? Was sind die bisherigen Ergebnisse?  
6) Sind die 4 halben Stellen, die zur Kontrolle von „Pensionsionen“ geschaffen werden sollen, durch die ADD genehmigt? Wann werden diese Stellen ausgeschrieben bzw. ab wann wird das an dieser Stelle eingesetzte Personal aktiv werden können?

**Antwort:**

In der Stadtratssitzung am 14.12.2020 wurde beschlossen, eine Task Force Problemimmobilien einzurichten.

Ziel dieser Arbeitsgruppe soll es sein, Störungen der öffentlichen Sicherheit und

Ordnung aufgrund prekärer Wohnverhältnisse und ordnungswidriger Gebäudenutzungen durch konkrete Maßnahmen in sogenannten „Problemimmobilien“ einzudämmen.

Die Ansatzpunkte zur Intervention kommen sowohl aus dem Bauordnungsrecht als auch aus dem allgemeinen Gefahrenabwehrrecht.

Die Aufgabe berührt die Zuständigkeit mehrerer Bereiche in verschiedenen Dezernaten.

Deshalb muss nach Genehmigung der 4 halben beantragten Stellen durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion mit einer Organisationsverfügung Federführung, Rollen, Aufgaben und Schnittstellen aller Beteiligten konkret geklärt und beschrieben werden.

Diese Organisationsverfügung befindet sich zur Zeit in Abstimmung.

Die Stellenbesetzungsverfahren für die 4 halben Stellen sind eingeleitet.

Die Erfahrung zeigt aber, dass mit der Stellenausschreibung nicht davon ausgegangen werden kann, dass unmittelbar geeignetes Personal gefunden wird. Hierzu verweisen wir auf das jüngste Interview der Rheinpfalz mit dem Vorsitzenden des Personalrats.

- 7. Frage:** Kann die Verwaltung Unterstützung dabei geben, dass Nachbarn von vermeintlich illegalen Pensionen sich bei ständiger Ruhestörung, wiederholter Dreckablagerung und ähnlichem zivilrechtlich gegen die entsprechenden Vermieter zur Wehr setzen kann? Wenn ja welche?

**Antwort:**

Liegt nicht in der Zuständigkeit der Bauaufsicht und kann deshalb leider nur privatrechtlich geklärt werden.

Neben der Anzeige bei Polizei und städtischen Stellen steht den Eigentümern der Nachbargrundstücke der private Rechtsweg offen. Eine Rechtsberatung durch städtische Stellen ist dazu aber nicht möglich.

