

**Antwort auf die Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
(Drucks.-Nr. 8178/2014-2020) vom 18.2.19 für die Sitzung des
Sozial- und Gesundheitsausschusses am 26.2.19**

Thema:

Zwischennutzung von freiwerdenden Wohnungen der Britischen Rheinarmee

Frage:

Was unternimmt die Verwaltung, insbesondere das Sozialdezernat, um eine zeitnahe Zwischennutzung der dringend benötigten Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen zu erreichen?

Falls die Stadt als Träger für eine Zwischennutzung nicht infrage kommt, was tut die Verwaltung, um andere mögliche Träger (BGW, Studierendenwerk o.ä.) dafür zu gewinnen?

Antwort zu beiden Fragen:

Die Stadt hat keine rechtliche Möglichkeit, unabhängig von den Vorstellungen des Bestands-eigentümers, eine Nutzungsabsicht mit der Zielrichtung Wohnen durchzusetzen:

Es wurde Ende 2006 die auch in Bielefeld geltende Zweckentfremdungsverordnung aufgehoben. Damit entfällt die Möglichkeit, gegen leerstehenden Wohnraum vorzugehen. Es handelt sich bei den genannten Objekten um freifinanzierte Wohnungen. Bei öffentlich geförderten Mietwohnungen sind längere Leerstände nach wie vor genehmigungspflichtig lt. Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetz (WFNG).

In Nordrhein-Westfalen können Beschlagnahmen von Wohnraum auf die §§ 14, 19 Ordnungsbehördengesetz (OBG) gestützt werden. Gem. § 16 OBG muss die Behörde bei ihrer Entscheidung über die adäquate Maßnahme zur Gefahrenabwehr ihr Ermessen pflichtgemäß ausüben und den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz beachten. Insbesondere zu dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit von Beschlagnahmeakten gibt es umfangreiche Rechtsprechung. Die Gerichte gestatten diesen starken Eingriff in das durch Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsrecht nur in sehr engen Grenzen. In den meisten Fällen fehlt es bereits an der Erforderlichkeit des Grundrechtseingriffs. Solange eine Kommune die Möglichkeit hat durch Belegung von vorhandenen Gebäuden, die sich im Eigentum der Kommune befinden, die Gefahr abzuwehren, ist ihr der Zugriff auf das Eigentum Dritter verwehrt.

Zudem kann die Kommune den beschlagnahmten Wohnraum längstens für die Dauer von sechs Monaten nutzen. Die allgemeine Rechtsauffassung der Gerichte ist ferner, dass Kommunen innerhalb dieses Zeitraums aus eigenen Mitteln andere Abhilfemöglichkeiten schaffen müssen.

Insofern käme hier lediglich eine mit dem Bestandseigentümer einvernehmlich vereinbarte, baurechtlich zulässige Zwischennutzung in Frage.

Das Sozialdezernat – wie der gesamte Verwaltungsvorstand – dringt auf eine möglichst schnelle Entscheidung über die zukünftige dauerhafte Nutzung der Immobilien. Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnraumsituation ist ein länger währender Leerstand von Wohngebäuden nicht vertretbar.

Bei der Bewertung von Zwischennutzungen ist grundsätzlich die dauerhafte Nutzungsperspektive mit zu bedenken. Eine Zwischennutzung darf eine rasche Realisierung einer dauerhaften Nutzung nicht behindern und muss schnell beendet werden können. Dies könnte umso schwerer werden, je mehr Wohnraum (bis zu 400 Wohnungen) in eine Zwischennutzung einbezogen wird und je länger eine Zwischennutzung dauert. Für die Nutzerinnen und Nutzer müsste nach der Zwischennutzung anderer angemessener Wohnraum gefunden werden und ein Umzug wird durch die entstandene soziale Verwurzelung erschwert. Insofern besteht eine Dilemmasituation – die nur durch eine schnelle Entscheidung über die Eigentums- und Nutzungsfragen gelöst werden kann.

Das Sozialdezernat geht davon aus, dass die Verhandlungen zu den Objekten in einer absehbaren Zeitspanne abgeschlossen werden können und befürwortet derzeit, deren Abschluss abzuwarten.

Jörg Sillig