STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

Einladung
zur 46. Sitzung
des Haupt- und Finanzausschusses
am Dienstag, dem 10.09.2019,
um 17:00 Uhr im Ratssaal

T a g e s o r d n u n g

I. Öffentlich

1		Einwohnerfragestunde
2		Feststellung der Sitzungsniederschrift
3	01 - 16 1962/2019	Änderung des Stellenplanes; hier: Teil A Beamte Kernverwaltung Beamte Sondervermögen „Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein (KBE)“
4	02 - 16 1956/2019	Finanzbericht zum 31.07.2019
5	05 - 16 1949/2019	Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für Grundstücke an den Straßen Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall, Kurze Straße und Martinikirchgang (Erhaltungssatzung)
6	06 - 16 1857/2019/2	Erlass einer Wohnraumschutzsatzung; hier: Antrag Nr. XVII/2019 der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
7	06 - 16 1951/2019	Sauberkeit und Sicherheit in der Stadt Emmerich am Rhein; hier: Überlegungen zur Einrichtung eines Kommunalen Ordnungsdienstes
8	06 - 16 1952/2019	Neu- und Wiederwahl von Schiedspersonen für die Schiedsamtsbezirke I bis V
9		Mitteilungen und Anfragen
10		Einwohnerfragestunde

46446 Emmerich am Rhein, den 30. August 2019

Vorsitzender

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**01 - 16 1962/2019**	**27.08.2019**

Betreff

Änderung des Stellenplanes;
hier: Teil A Beamte Kernverwaltung
Beamte Sondervermögen „Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein (KBE)„

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2019
Rat	24.09.2019

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt die als Anlage 1 beigefügte 1. Änderung des Stellenplanes Teil A (Beamte Kernverwaltung / Beamte Sondervermögen „Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein (KBE)“ für das Haushaltsjahr 2019.

Sachdarstellung :

In seiner Sitzung am 26. Februar 2019 hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein den Stellenplan für das Haushaltsjahr 2019 beschlossen.

Inzwischen hat sich für den Teil A (Beamte) folgender Änderungsbedarf ergeben:

1. Teil A Beamte Sondervermögen „Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein (KBE)“
   hier : Ausweisung einer A 12 Stelle

Die derzeit noch vakante Stelle der Leitung der kaufmännischen Abteilung wird ab dem 01.11.2019 mit einem Beamten/ einer Beamtin neu besetzt werden. Gem. § 8 Abs. 2 der Betriebssatzung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Kommunalbetriebe Emmerich (KBE) sind die bei der KBE beschäftigten Beamten in den Stellenplan der Stadt aufzunehmen und im Stellenplan der KBE zu vermerken.
Die fehlende Dienstherreneigenschaft der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung KBE bedingt die Anpassung des städtischen Stellenplanes in Form der Ausweisung einer A 12 Stelle im Teil A Beamte Sondervermögen „Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein (KBE)“.
Die Anpassung des Stellenplans bildet die Grundlage für die Versetzung in den Dienst der Stadt Emmerich am Rhein.
(Ergänzung:
Der Wirtschafts-/Stellenplan der KBE weist derzeit eine entsprechende Stelle im Bereich Beschäftigte TVöD (EG 12) aus; hier bedarf es ebenfalls der Anpassung (Wegfall EG 12 TVöD Stelle; Ausweisung einer A 12 Beamtenstelle gem. § 8 Abs. 2 Betriebssatzung) durch die entscheidungsbefugten Instanzen.

2. Teil A Beamte Kernverwaltung
   hier: Umwandlung einer A 10 Stelle in eine A 11 Stelle

Die Neubewertung der Stelle Finanzen / Leitung Stadtkasse weist im Ergebnis eine Eingruppierung in die Besoldungsgruppe A 11 aus (bislang A 10).
Die entsprechende Modifizierung im Stellenplan bildet die Grundlage für die sich anschließende personalrechtliche Maßnahme.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Wirtschaftsplan KBE (Beschluss zu 1.) bzw. im städt. Haushalt (Beschluss zu 2.) zur Verfügung.

Leitbild :

Die Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 6.2

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:
01 -16 1962 2019 A 1 Änderung Stellenplan

Anlage 1

1. Änderung des Stellenplanes 2019

- Teil A: Beamte Kernverwaltung -

Wahlbeamte und Laufbahngruppen	Besoldungs-gruppe	Zahl der Stellen 2019 neu	Zahl der Stellen 2019 alt	Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2019	Vermerke und Erläuterungen
Laufbahngruppe 2					
Stadtamtmann/-amtfrau	A 11	5,6	4,6	4,6	+ 1,0 Stelle, Fachbereich 2, Höhergruppierung aufgrund Stellenbewertung
Stadtoberinspektor/-in	A 10	4,0	5,0	5,0	- 1,0 Stelle Fachbereich 2, Höhergruppierung
Insgesamt		**9,6**	**9,6**	**9,6**	

Teil A: Beamte Sondervermögen "Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein (KBE)"

Teil A: Beamte					
Wahlbeamte und Laufbahngruppen	**Besoldungs-gruppe**	**Zahl der Stellen 2019 neu**	**Zahl der Stellen 2019 alt**	**Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2019**	**Vermerke und Erläuterungen**
Laufbahngruppe 2					
Stadtamtsrat/-rätin	A 12	1	0	0	+ 1,0 Stelle Kaufmännische Abt.Leitung (dafür Wegfall einer entsprechenden Stelle im Bereich Beschäftigte TVöD [EG 12] im Stellenplan der KBE)
Insgesamt		**1**	**0**	**0**	

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**02 - 16 1956/2019**	**19.08.2019**

Betreff

Finanzbericht zum 31.07.2019

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2019

Kenntnisnahme(kein Beschluss)

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den 1. Bericht 2019 über die Finanzlage der Stadt Emmerich am Rhein zum 31.07.2019 zur Kenntnis.

Sachdarstellung :

Der Stadtkämmerer wird in seinem Vortrag in der Sitzung am 10.09.2019 auf der Grundlage der Meldungen der budgetverantwortlichen Fachbereiche die aktuelle Finanzlage zum 31.07.2019 mit der Prognose zum Jahresende 2019 darstellen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Sh. Vortrag

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 6.2

Peter Hinze
Bürgermeister

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

Beschlusslauf

TOP _____

Datum

Verwaltungsvorlage **öffentlich** **13.08.2019**

Betreff

Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für Grundstücke an den Straßen Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall, Kurze Straße und Martinikirchgang (Erhaltungssatzung)

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf einer Erhaltungssatzung für den Bereich des Geistmarktes gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis: wird in der Sitzung bekannt gegeben

03.09.2019 05 - 16 1949/2019 Ausschuss für Stadtentwicklung

10.09.2019 05 - 16 1949/2019 Haupt- und Finanzausschuss

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 16 1949/2019**	**13.08.2019**

Betreff

Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für Grundstücke an den Straßen Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall, Kurze Straße und Martinikirchgang (Erhaltungssatzung)

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.09.2019
Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2019
Rat	24.09.2019

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt den vorgelegten Entwurf einer Erhaltungssatzung für den Bereich des Geistmarktes gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Satzung.

Sachdarstellung:

Anlass:

Zentrales Projekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2025 in der Kategorie „Aufwertung des öffentlichen Raums“ ist die Umgestaltung des Geistmarktes vom Parkplatz zum Stadtplatz. Der Platz liegt am westlichen Rand des historischen Stadtkerns und bildet für die Besucher nach dem Eintritt in den zentralen Innenstadtbereich aus nordwestlicher Richtung über das baulich nicht mehr vorhandene Steintor einen großflächigen Entree-Bereich und einen wichtigen Ausgangspunkt für den Innenstadtbesuch. Ziel des städtebaulichen Entwicklungsprojektes ist die Aufwertung des Platzes durch eine Neugestaltung, bei der eine der Funktion als zentralem Willkommensort adäquate Form gefunden werden soll. Das bedeutet eine verkehrliche Entlastung durch Reduzierung der aktuell überwiegenden Parkplatznutzung auf ein verträgliches Maß, eine umfangreichere Begrünung und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen. Gleichzeitig sollen die markanten Gebäude Rathaus und Christuskirche durch Blick- und Wegebeziehungen gestalterisch inszeniert werden. Zur Planung der Umgestaltung des Platzbereiches startet in Kürze ein städtebaulicher Wettbewerb.

Mit der Einleitung einer Bauleitplanung für die Brachfläche des Steintorgeländes mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Parkplatzes / Multifunktionsplatzes wird u.a. die Absicht einer verkehrlichen Entlastung der Innenstadt als Grundlage für die Entwicklungsmaßnahme des Geistmarktes verfolgt. Vor dem Hintergrund des Beginnes flankierender Planungen zur Entwicklung des Geistmarktes empfiehlt es sich, auch die städtebauliche Eigenart des Platzbereiches, die in die Planung der Umgestaltungsmaßnahme einfließen wird, zu sichern, um auf die zukünftige bauliche und gestalterische Entwicklung in diesem Bereich im Sinne eine Bewahrung des städtebaulichen Rahmens rund um den Platz Einfluss nehmen zu können.

Im Rahmen des „Besonderen Städtebaurechtes“ bietet die Erhaltungssatzung (§§ 172 bis 174 BauGB) die Möglichkeit, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes zu sichern. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden.

Erhaltungsziel:

Der § 172 BauGB kann im Falle folgender drei Erhaltungsziele, deren Aufzählung in der gesetzlichen Bestimmung abschließend ist, zur Anwendung kommen:

1) die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt,
2) die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
3) der sozialverträgliche Ablauf einer städtebaulichen Umstrukturierung.

Mit Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Aufwertung des Geistmarktes durch Umgestaltung des öffentlichen Raumes bezieht sich die aufzustellende Satzung auf das Erhaltungsziel unter Punkt 1, „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner Gestalt“. In der Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich vom 18.12.2002, die die Erhaltung und gestalterische Weiterentwicklung des Stadtkerns von Emmerich als ein städtebaulich durch einen eigenen Charakter geprägtes Ensemble bezweckt, wird der Bereich um den Geistmarkt einer eigenen Stadtbildzone zugeordnet, die wie folgt beschrieben wird:

> *Der Geistmarkt bildet im Westen den Eingangsbereich zum Stadtkern. Der große, nahezu quadratische Platzbereich des Geistmarktes wird von bis zu dreigeschossiger*

Bebauung eingefasst. Im Verhältnis zur Größe des Platzes wirkt die Randbebauung in ihrer Gebäudemasse sehr bescheiden. Als Dominante beherrscht der quadratische Kreuzbau der Christuskirche die südwestliche Platzhälfte. Die "öffentlichen" Gebäude des Rathauses in der Südecke und der Post an der Nordecke bilden weitere städtebauliche Akzente. Der Platzraum wird durch die typischen, relativ bescheidenen backsteinsichtigen und schlichten zwei- bis dreigeschossigen Bauten der Nachkriegszeit geprägt. Die weißen Fensterrahmen sind vom dunklen Backstein abgesetzt. Spätere Neubebauung fügt sich vergleichsweise unauffällig ein.

Mit der Satzung sollen die vorhandenen baulichen Strukturen mit ihrem Spannungsfeld zwischen den markanten alleinstehenden historischen Gebäuden am Beginn und am Ende sowie im Zentrum des Platzbereiches sowie der sonstigen, von der Gebäudehöhe hierzu untergeordneten geschlossenen Platzrandbebauung erhalten bleiben.

Der Anwendungsbereich der betreffenden Satzungsermächtigung bezieht sich insofern nicht ausschließlich auf denkmalschützende Belange, bei denen das mit der Denkmaleigenschaft anerkannte Erhaltungsgebot aus Gründen der Dokumentation kunst- und architekturgeschichtlicher Epochen oder allgemein- und sozialgeschichtlicher Ereignisse im Vordergrund steht, sondern dient dem städtebaulichen Ensembleschutz.

Das Erhaltungsgebot bezieht sich auf Vorhaben mit einer Außenwirkung auf den vor dem Grundstück liegenden Straßenraum. Entsprechend sind Vorhaben innerhalb der Gebäude ohne Außenwirkung nicht von der Satzung erfasst.

Festlegung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet umfasst die Platzfläche des Geistmarktes, die unmittelbar hieran angrenzenden Grundstücke, bzw. Grundstücksteilflächen und darüber hinaus den baulich gefassten Eingangsbereich in die zentrale Innenstadt am Steintor.

Förmliche Untersuchungen zur Festlegung des Erhaltungsgebietes sind nicht vorgenommen worden. Die Grundlagen hierfür ergeben sich einerseits aus den Analysen der Stadtbildzonen in der Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich vom 18.12.2002. Andererseits wird dem Geistmarkt im Rahmen des ISEK 2025 stadtentwicklungspolitisch eine herausragende Bedeutung als Schwerpunkt für Dienstleistung, Verwaltung und Tourismus zugemessen.

Das vorgesehene Satzungsgebiet deckt sich nahezu vollständig mit der Abgrenzung der betroffenen Stadtbildzone der Gestaltungssatzung, zieht darüber hinaus jedoch auch noch das Grundstück der unter Denkmalschutz stehenden Societät ein. Auf diese Weise soll die Abfolge noch vorhandener historischer Einzelgebäude (Societät, Post, Christus-Kirche, Rathaus) in den Stadtkern hinein als Teil der städtebaulichen Eigenart des Gebietes herausgehoben werden.

Nicht in die Erhaltungssatzung einbezogen werden die an die Straße “Hinter dem Mühlenberg“ angrenzenden Hinterlandflächen der Grundstücke Geistmarkt 2 bis 16. Diese sind insbesondere durch straßenständige Gemeinschaftsgaragen geprägt und vermitteln keine erhaltenswerte städtebauliche Qualität, die für die Entwicklung des Geistmarktes zu berücksichtigen wäre.

Bestehendes Planungsrecht:

Zwei Teilflächen des Satzungsgebietes liegen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen. Es handelt sich hierbei um das Grundstück des Rathauses und seines Vorplatzes, welches im Bebauungsplan E 23/2 als Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Verwaltung“, bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Grundstücke Steintor 3 und 5, sowie die an die Straßenfläche Steintor gegenüber der Post angrenzende Teilfläche des städtischen Parkplatzes am Kleinen Wall sind im Bebauungsplan E 23/1 als Kerngebiet mit zwingend III-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Steintorgelände in Vorbereitung, in dessen Geltungsbereich das Grundstück der Post einbezogen werden soll. Planungsabsicht ist, für das betroffene Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festzusetzen.

Die betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Planungszielen der Erhaltungssatzung. Für die nicht von Bebauungsplänen erfassten Grundstücke des Satzungsbereiches erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.
Die bereits benannte Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich ergänzt das mit der Erhaltungssatzung verfolgte Planungsziel, indem es unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen gegenseitige Anpassungen in Höhe, Dachform und anderen Gestaltungselementen vorschreibt.

Aufstellungsverfahren:

Der § 172 Abs. 1 BauGB lässt eine Wahlmöglichkeit zu, nach der eine Erhaltungssatzung eingebunden in einen Bebauungsplan oder als sonstige Satzung aufgestellt werden kann. Welches dieser Verfahren die Gemeinde letztlich wählt, liegt in ihrem Ermessen.

Im vorliegenden Fall soll dem Erlass einer sonstigen Satzung gegenüber der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Vorzug gegeben werden. Bis auf das Erhaltungsgebot besteht für das betroffene Gebiet derzeit keine Planungsabsicht. Ein Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann vom Grundsatz her nicht vorzutragen werden, da das einzige Planungsziel auch mit der alternativen sonstigen Erhaltungssatzung gesichert werden kann. Die im Bebauungsplan geforderten sonstigen planungsrechtlichen Gebietsfestsetzungen im Satzungsgebiet würden hinsichtlich der Immissionsproblematik des angrenzenden Industriebereiches voraussichtlich Konflikte aufwerfen. Das formale Prozedere der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung würde die zeitliche Verfahrensabwicklung erheblich ausdehnen. Eine erfolgreiche Anfechtung des Bebauungsplans würde den Gesamtplan einschließlich der Erhaltungssatzung außer Vollzug setzen.

Bei einer eigenständigen Satzung gibt das Baugesetzbuch keinen Verfahrensablauf vor. Von daher kann auf eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Sinnvoll ist es aber, die betroffenen Eigentümer nach Erlass gezielt auf die Satzung und ihre Bedeutung hinzuweisen. Das soll mit Inkraftsetzung in adäquater Anwendung der städtischen Richtlinien zu Bürgerbeteiligungen in Bauleitplanungen mit entsprechenden persönlichen Anschreiben an die Eigentümer erfolgen.

Das Gesetz eröffnet für Satzungsverfahren mit einem gewissen zeitlichen Ablauf, der für die Durchführung notwendiger Untersuchungen und Erhebungen (insbesondere für Satzungen der Erhaltungsziele 2 und 3) erforderlich ist, das Sicherungsinstrument einer Zurückstellung von Baugesuchen, die dem Erhaltungszweck zuwiderlaufen. Voraussetzung für deren Anwendung ist ein einleitender Aufstellungsbeschluss des Satzungsverfahrens und dessen Bekanntmachung. Da im vorliegenden Fall auf vorhergegangene städtebauliche Analysen

zurückgegriffen werden kann und keine weiteren Untersuchungen stattfinden müssen, um das Erhaltungsziel zu definieren, kann auf einen vorlaufenden Aufstellungsbeschluss verzichtet werden und sofort der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Rechtswirkungen der Satzung:

Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB

Mit Rechtskraft der Erhaltungssatzung bedürfen Vorhaben zum Rückbau (Teil-/Abriss), zur Änderung, zur Nutzungsänderung sowie im vorliegenden Fall zur Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Sofern für das Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist, wird die Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt, ansonsten ist die Gemeinde Genehmigungsbehörde.

Genehmigungsversagung

Eine Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Übernahmeverlangen

Im Falle der Versagung einer Genehmigung kann der Eigentümer die Übernahme seines Grundstückes durch die Gemeinde verlangen, wenn und soweit es ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, dass Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht mit Rechtskraft der Erhaltungssatzung gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu.

Enteignung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist eine Enteignung zulässig, um im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus dem in § 172 Abs. 3 genannten Gründen (siehe Genehmigungsversagung) zu erhalten.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild:

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.1

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1949
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1949

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1949/2019

Satzung der Stadt Emmerich am Rhein

zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für Grundstücke an den Straßen Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall, Kurze Straße und Martinikirchgang (Erhaltungssatzung)

vom ……..

STADT EMMERICH AM RHEIN

Aufgrund § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202) hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am ..... die folgende Erhaltungssatzung als Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke

- Geistmarkt 1, 3 bis 17 (jeweils teilweise), 18 bis 23, 24 (teilweise), 25, 26 (teilweise), 26a und 27 bis 33
- Steintor 3 und 5
- Kleiner Wall 2
- Kurze Straße 6 und 8
- Martinikirchgang 2

sowie die von ihnen eingerahmten Flächen und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen *Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall, Kurze Straße, Martinikirchgang* und *Hinter dem Mühlenberg*.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist zusätzlich durch zeichnerische Darstellung im Anlageplan (Karte mit räumlichem Geltungsbereich) kenntlich gemacht.

(2) Der Anlageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

(1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen

a) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung

b) die Errichtung

von baulichen Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung ist auch für nach der Landesbauordnung NRW genehmigungsfreien oder sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erforderlich.

Änderungen baulicher Anlagen betreffen auch Veränderungen an den von dem vor dem Grundstück liegenden Straßenraum einsehbaren Fassaden, z.B. Fenstergliederungen, Türen, Materialien oder Farben.

(2) Änderungen im Innenbereich der Gebäude ohne Außenwirkung sind von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

(3) Die erforderliche Genehmigung kann im Falle des Abs. 1 a) (Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung) versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Im Falle des Abs. 1 b) (Errichtung) kann die Genehmigung versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

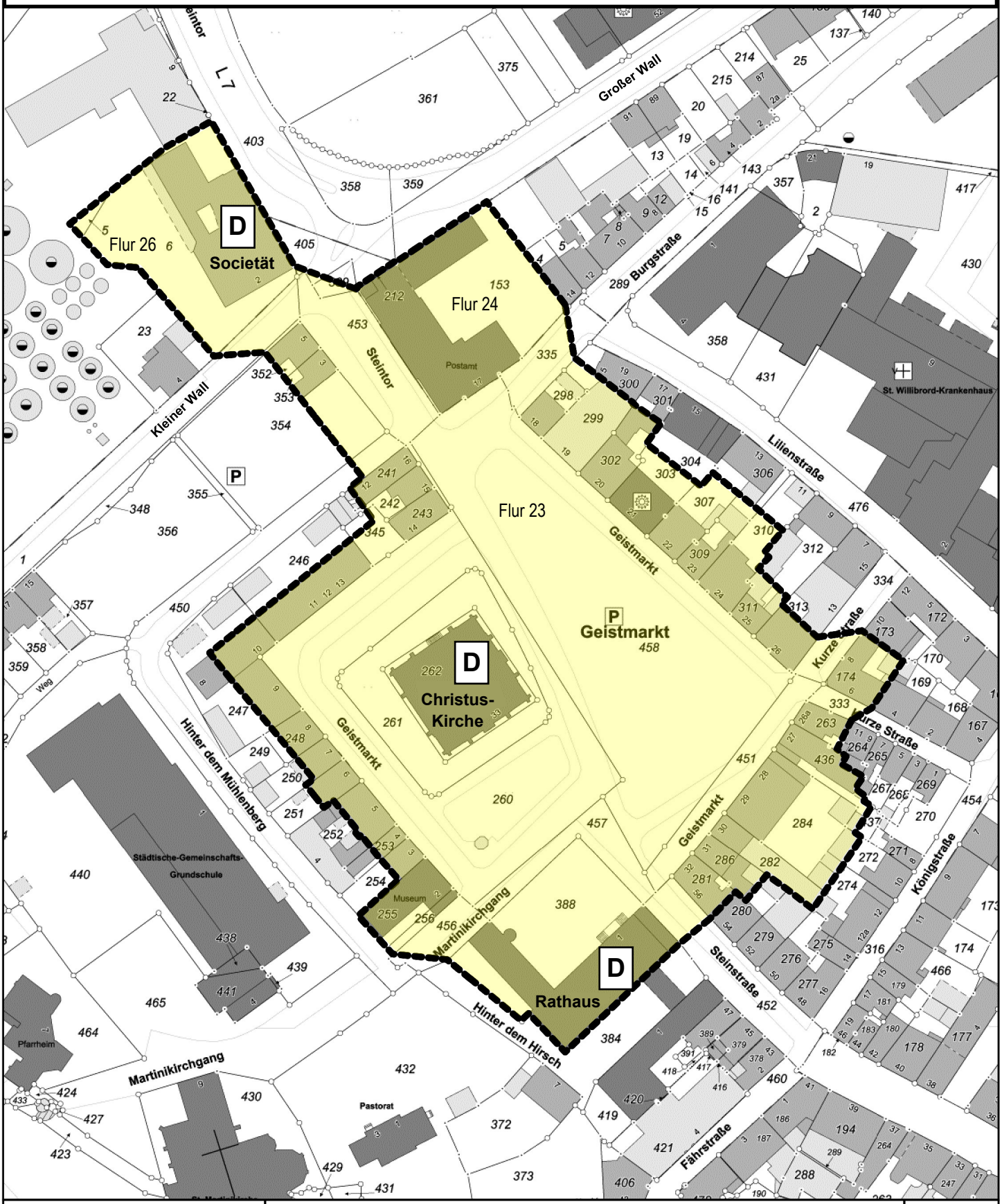
Wer gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Baugesetzbuch.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Satzung der Stadt Emmerich am Rhein zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für Grundstücke an den Straßen Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall, Kurze Straße und Martinikirchgang (Erhaltungssatzung)

hier: Anlageplan „Räumlicher Geltungsbereich“



Maßstab 1 : 1.500

0 15 30 45 m

1cm = 15 m

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

D Eingetragenes Baudenkmal

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1949/2019

STADT EMMERICH AM RHEIN
DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-

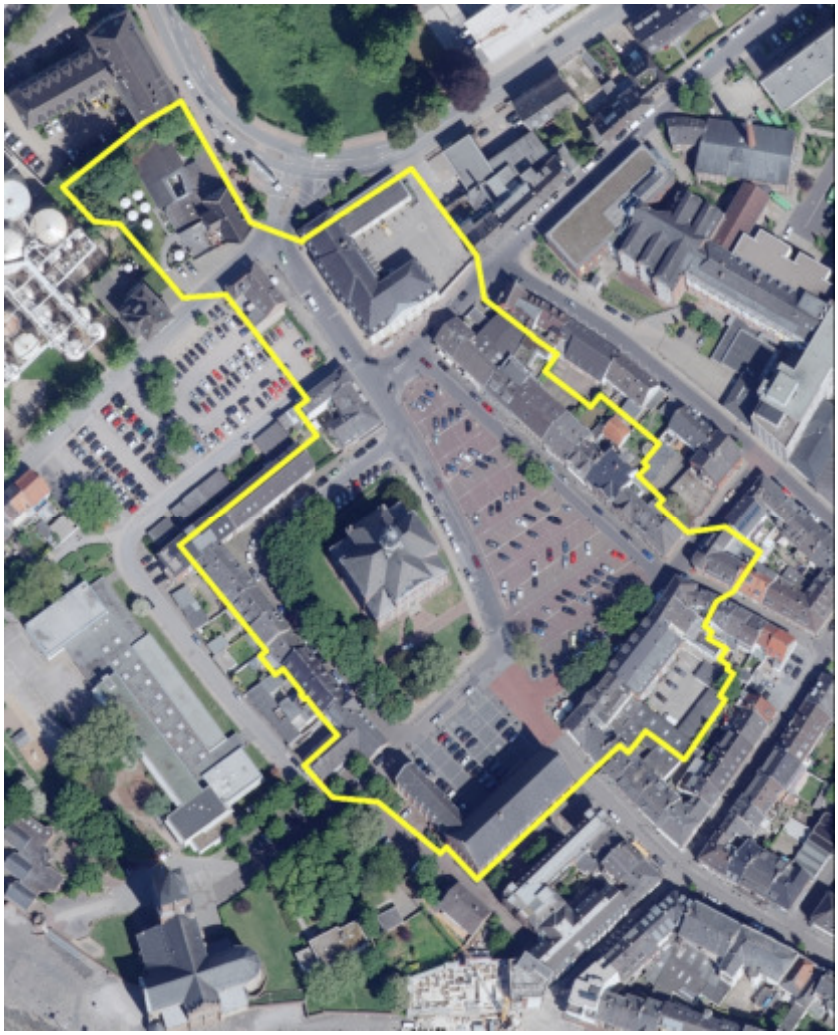
Satzung der Stadt Emmerich am Rhein

zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für Grundstücke an den Straßen Geistmarkt, Steintor, Kleiner Wall, Kurze Straße und Martinikirchgang

(Erhaltungssatzung)

vom .....

Begründung



Inhalt

1. Anlass 2
2. Erhaltungsziel 2
3. Festlegung des Satzungsgebietes 9
4. Bestehendes Planungsrecht 10
5. Aufstellung als „Sonstige Satzung“ 11

1. Anlass

Zentrales Projekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2025 in der Kategorie „Aufwertung des öffentlichen Raums“ ist die Umgestaltung des Geistmarktes vom Parkplatz zum Stadtplatz. Der Platz liegt am westlichen Rand des historischen Stadtkerns und bildet für die Besucher nach dem Eintritt in den zentralen Innenstadtbereich aus nordwestlicher Richtung über das baulich nicht mehr vorhandene Steintor einen großflächigen Entree-Bereich und einen wichtigen Ausgangspunkt für den Innenstadtbesuch. Ziel des städtebaulichen Entwicklungsprojektes ist die Aufwertung des Platzes durch eine Neugestaltung, bei der eine der Funktion als zentralem Willkommensort adäquate Form gefunden werden soll. Das bedeutet eine verkehrliche Entlastung durch Reduzierung der aktuell überwiegenden Parkplatznutzung auf ein verträgliches Maß, eine umfangreichere Begrünung und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen. Gleichzeitig sollen die markanten Gebäude Rathaus und Christuskirche durch Blick- und Wegebeziehungen gestalterisch inszeniert werden. Zur Planung der Umgestaltung des Platzbereiches startet in Kürze ein städtebaulicher Wettbewerb.

Mit der Einleitung einer Bauleitplanung für die Brachfläche des Steintorgeländes mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Parkplatzes / Multifunktionsplatzes wird u.a. die Absicht einer verkehrlichen Entlastung der Innenstadt als Grundlage für die Entwicklungsmaßnahme des Geistmarktes verfolgt. Vor dem Hintergrund des Beginnes flankierender Planungen zur Entwicklung des Geistmarktes empfiehlt es sich, auch die städtebauliche Eigenart des Platzbereiches, die in die Planung der Umgestaltungsmaßnahme einfließen wird, zu sichern, um auf die zukünftige bauliche und gestalterische Entwicklung in diesem Bereich im Sinne eine Bewahrung des städtebaulichen Rahmens rund um den Platz Einfluss nehmen zu können.

Im Rahmen des „Besonderen Städtebaurechtes“ bietet die Erhaltungssatzung (§§ 172 bis 174 BauGB) die Möglichkeit, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes zu sichern.

2. Erhaltungsziel

Der § 172 BauGB kann im Falle folgender drei Erhaltungsziele, deren Aufzählung in der gesetzlichen Bestimmung abschließend ist, zur Anwendung kommen:

1) die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt,
2) die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
3) der sozialverträgliche Ablauf einer städtebaulichen Umstrukturierung.

Mit Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Aufwertung des Geistmarktes durch Umgestaltung des öffentlichen Raumes bezieht sich die aufzustellende Satzung auf das Erhaltungsziel unter Punkt 1, „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner Gestalt“. In der Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich vom 18.12.2002, die

die Erhaltung und gestalterische Weiterentwicklung des Stadtkerns von Emmerich als ein städtebaulich durch einen eigenen Charakter geprägtes Ensemble bezweckt, wird der Bereich um den Geistmarkt einer eigenen Stadtbildzone zugeordnet, die wie folgt beschrieben wird:

> *Der Geistmarkt bildet im Westen den Eingangsbereich zum Stadtkern. Der große, nahezu quadratische Platzbereich des Geistmarktes wird von bis zu dreigeschossiger Bebauung eingefasst. Im Verhältnis zur Größe des Platzes wirkt die Randbebauung in ihrer Gebäudemasse sehr bescheiden. Als Dominante beherrscht der quadratische Kreuzbau der Christuskirche die südwestliche Platzhälfte. Die "öffentlichen" Gebäude des Rathauses in der Südecke und der Post an der Nordecke bilden weitere städtebauliche Akzente. Der Platzraum wird durch die typischen, relativ bescheidenen backsteinsichtigen und schlichten zwei- bis dreigeschossigen Bauten der Nachkriegszeit geprägt. Die weißen Fensterrahmen sind vom dunklen Backstein abgesetzt. Spätere Neubebauung fügt sich vergleichsweise unauffällig ein.*

Mit der Erhaltungssatzung sollen die vorhandenen baulichen Strukturen mit ihrem Spannungsfeld zwischen den markanten alleinstehenden historischen Gebäuden am Beginn und am Ende sowie im Zentrum des Platzbereiches sowie der sonstigen, von der Gebäudehöhe hierzu untergeordneten geschlossenen Platzrandbebauung erhalten bleiben.

Der Anwendungsbereich der betreffenden Satzungsermächtigung bezieht sich insofern nicht ausschließlich auf denkmalschützende Belange, bei denen das mit der Denkmaleigenschaft anerkannte Erhaltungsgebot aus Gründen der Dokumentation kunst- und architekturgeschichtlicher Epochen oder allgemein- und sozialgeschichtlicher Ereignisse im Vordergrund steht, sondern dient dem städtebaulichen Ensembleschutz.

Der Eintrittsbereich in die Innenstadt wird visuell zunächst durch die hier vorhandenen historischen Gebäude geprägt.

Abbildung 1: Eingangsbereich in die Innenstadt

Dabei handelt es sich um folgende markante Gebäude:

1) **Restaurant und Wohnhaus Societä**t, Kleiner Wall 2

Das Gebäude ist unter lfd. Nr. A087 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen. Der Eintragungstext beschreibt das Gebäude als typisches Beispiel für einem dem Ortscharakter angepassten Wiederaufbau nach dem Krieg, der durch seine Lage am Eingang der Stadt einen ortsbildprägenden Charakter einnimmt.

Abbildung 2: Societät

2) **Postgebäude**, Geistmarkt 17

Beim Postgebäude handelt es sich um ein stadtbildprägendes Gebäude, das nicht nur aufgrund eine exponierten Lage, sondern auch durch seine eigene Ausstrahlungskraft aufgrund seiner äußeren Gestaltung das Stadtbild prägt. Infolge von baulichen Veränderungen und der Abdeckung der backsteinsichtigen Außenfassade mit einer Putzschicht sind bei diesem historischen Gebäude wesentliche Abweichung vom Originalzustand eingetreten, die einer Unterschutzstellung nach Denkmalrecht entgegenstehen.

Das Gebäude hebt sich am nördlichen Rand des Platzbereiches des Geistmarktes von der unmittelbaren Umgebungsbebauung heraus und markiert im Bereich des Großen Walles zusammen mit der Societät den Eingang in die Innenstadt. Es ist zudem das einzige Gebäude am Geistmarkt mit einer Außenputzfassade.

Abbildung 3: Postgebäude

3) **Evangelische Christus-Kirche**, Geistmarkt 33

Das Gebäude ist unter lfd. Nr. A015 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen. Bei der nach holländischem Vorbild errichteten Predigtkirche handelt es sich um einen mächtigen quadratischen Backsteinbau mit knapp vorspringenden Risaliten und einem achtseitigen Dachreiter mit hölzernem Glockenstuhl über der Vierung, der nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg in den ursprünglichen Formen wiederhergestellt wurde.

Das Gebäude steht freigestellt in der südwestlichen Platzhälfte, die im Westen durch eine geschlossene Randbebauung eingerahmt wird.

Abbildung 4: Evangelische Christus-Kirche

4) **Rathaus**, Geistmarkt 1

Das Gebäude ist unter lfd. Nr. A036 in die Denkmalliste der Stadt Emmerich am Rhein eingetragen. Das ursprünglich im Jahre 1938 erbaute und in der Nachkriegszeit wiederhergestellte winkelförmige Backsteingebäude ist im Straßenzug der Steinstraße raumbildend einbezogen und vermittelt die Verbindung zum Geistmarkt über einen Arkadengang mit stämmigen Pfeilern. Mit seinem hohen Satteldach ist das Rathaus zudem gemeinsam mit der Kath. Kirche St. Martini und der Evgl. Kirche prägend für die Silhouette der Stadt Emmerich.

Abbildung 5: Rathaus

Neben den vorgenannten Einzelgebäuden besonderer städtebaulicher Bedeutung ist der Geistmarktbereich von einer geschlossenen Randbebauung mit gewisser Mischnutzung (tlw. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen) geprägt. Diese Bebauungsstruktur betrifft den nordöstlichen und südöstlichen Rand des Platzbereiches sowie den westlichen Rand rund um die Christus-Kirche.

Nach Einfahrt über das Steintor und Passieren des Postgebäudes öffnet sich der Platzbereich des Geistmarktes. Der Blick wird angezogen durch die den Platz begrenzende geschlossene dreigeschossige Bebauung, die sich im Wesentlichen als traufständig darstellt.

Abbildung 6: Platzbereich Geistmarkt

Der westliche Platzrand nördlich des Rathauses wird ebenfalls durch eine geschlossene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung gebildet. Hier befindet sich noch eine Infolge dichter Baumstrukturen rund um die Christus-Kirche vermittelt der öffentliche Raum hier den Eindruck einer separaten Anliegerstraße, die keine unmittelbare Beziehung zum Platzbereich des Geistmarktes aufweist. Gleichwohl bildet die Bebauung auch dieser Grundstücke einen Kontrapunkt zu den historischen Gebäuden und ist daher städtebaulich als Teil des Geistmarktes.

Abbildung 7: Zweigeschossige Platzrandbebauung Rheinmuseum und Geistmarkt 3-9

Abbildung 8: Zwei- bis dreigeschossige Platzrandbebauung Geistmarkt 10-14

Im Satzungsgebiet befinden sich noch einzelne Freiflächen zwischen der Randbebauung, die planungsrechtlich als Baulücken zu erachten sind. Es handelt sich hierbei um die in nachstehender Abbildung gekennzeichneten Flächen, deren Bebauung gemäß Bebauungsplanfestsetzung oder nach § 34 BauGB einer baulichen Nutzung in geschlossener Bauweise zugeführt werden können und sich in Anpassung an die jeweilige Nachbarbebauung in die Gebietsstruktur einfinden.

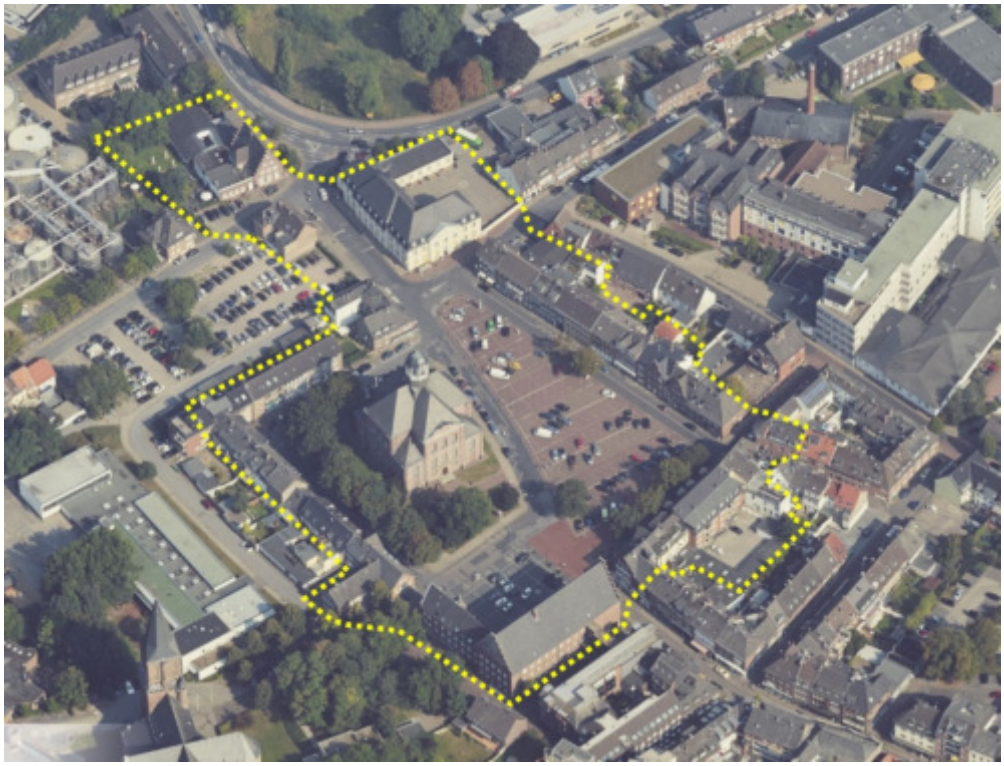
Abbildung 9: Baulücken innerhalb des Satzungsbereiches

Ziel der Satzung ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur des Gebietes. Daher bezieht sie sich auf Vorhaben mit einer Außenwirkung auf den vor dem Grundstück liegenden Straßenraum. Dementsprechend sind Vorhaben innerhalb der Gebäude ohne Außenwirkung nicht von der Satzung erfasst.

3. Festlegung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet umfasst die Platzfläche des Geistmarktes, die unmittelbar hieran angrenzenden Grundstücke, bzw. Grundstücksteilflächen und darüber hinaus den baulich gefassten Eingangsbereich in die zentrale Innenstadt am Steintor.

Abbildung 10: Luftbild des Satzungsbereiches



Förmliche Untersuchungen zur Festlegung des Erhaltungsgebietes sind nicht vorgenommen worden. Die Grundlagen hierfür ergeben sich einerseits aus den Analysen der Stadtbildzonen in der Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich vom 18.12.2002. Andererseits wird dem Geistmarkt im Rahmen des ISEK 2025 stadtentwicklungspolitisch eine herausragende Bedeutung als Schwerpunkt für Dienstleistung, Verwaltung und Tourismus zugemessen.

Das vorgesehene Satzungsgebiet deckt sich nahezu vollständig mit der Abgrenzung der betroffenen Stadtbildzone der Gestaltungssatzung, zieht darüber hinaus jedoch auch noch das Grundstück der unter Denkmalschutz stehenden Societät ein. Auf diese Weise soll die Abfolge noch vorhandener historischer Einzelgebäude (Societät, Post, Christus-Kirche, Rathaus) in den Stadtkern hinein als Teil der städtebaulichen Eigenart des Gebietes herausgehoben werden.

Nicht in die Erhaltungssatzung einbezogen werden die an die Straße “Hinter dem Mühlenberg“ angrenzenden Hinterlandflächen der Grundstücke Geistmarkt 2 bis 16. Diese sind insbesondere durch straßenständige Gemeinschaftsgaragen geprägt und vermitteln keine erhaltenswerte städtebauliche Qualität, die für die Entwicklung des Geistmarktes zu berücksichtigen wäre.

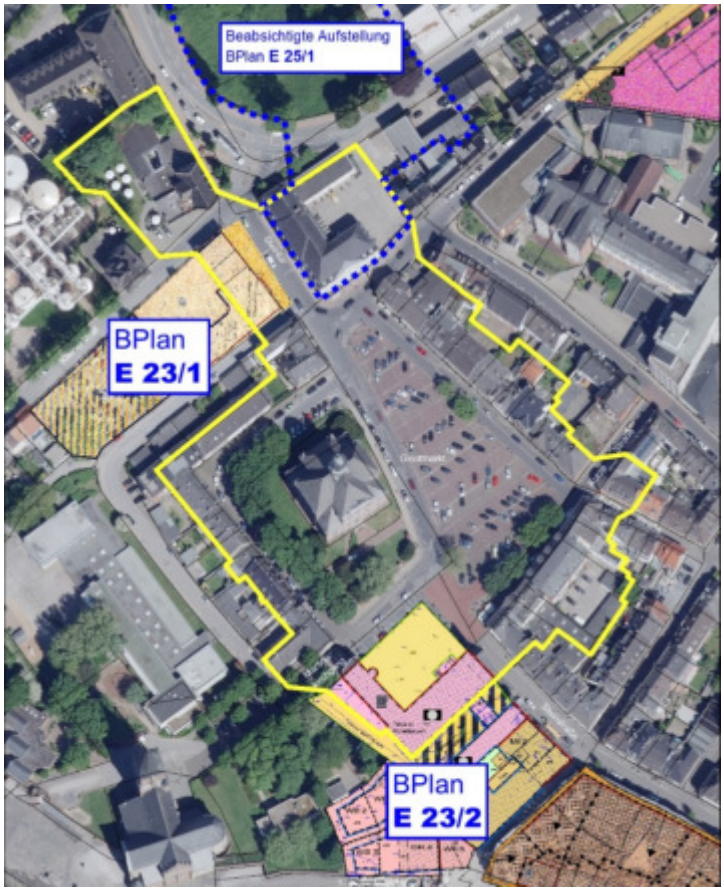
Der Satzungsbereich betrifft die folgenden in der Satzung mit der Lagebezeichnung aufgeführten und im Anlageplan zeichnerisch dargestellten Grundstücke:

Gemarkung Emmerich,

Flur 23, Flurstücke	1 tlw., 174, 241 tlw., 242 tlw., 243 tlw., 246 tlw., 247 tlw., 248 tlw., 250 tlw., 251 tlw., 252 tlw., 253 tlw., 254 tlw., 255, 256, 260, 261, 262, 263, 281, 282, 284, 286, 298, 299, 302, 303, 307, 309 tlw., 310 tlw., 311, 313 tlw., 333 tlw., 334 tlw., 335 tlw., 339 tlw., 345 tlw., 348 tlw. 352, 353, 354 tlw., 388, 405 tlw., 436, 450 tlw., 451, 452 tlw., 453, 456 tlw., 457, 458,
Flur 24, Flurstücke	153 tlw., 212,
Flur 26, Flurstücke	5, 6.

4. Bestehendes Planungsrecht

Abbildung 11: Luftbild des Satzungsbereiches



Zwei Teilflächen des Satzungsgebietes liegen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen. Es handelt sich hierbei um das Grundstück des Rathauses und seines Vorplatzes, welches im Bebauungsplan E 23/2 als Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Verwaltung“, bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Grundstücke Steintor 3 und 5, sowie die an die Straßenfläche Steintor gegenüber der Post angrenzende Teilfläche des städtischen Parkplatzes am Kleinen Wall sind im Bebauungsplan E 23/1 als Kerngebiet mit zwingend III-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Steintorgelände in Vorbereitung, in dessen Geltungsbereich das Grundstück der Post einbezogen werden soll. Planungsabsicht ist, für das betroffene Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festzusetzen.

Die betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Planungszielen der Erhaltungssatzung. Für die nicht von Bebauungsplänen erfassten Grundstücke des Satzungsbereiches erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.

Die bereits benannte Gestaltungssatzung für den Emmericher Stadtkernbereich ergänzt das mit der Erhaltungssatzung verfolgte Planungsziel, indem es unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen gegenseitige Anpassungen in Höhe, Dachform und anderen Gestaltungselementen vorschreibt.

5. Aufstellung als „Sonstige Satzung“

Der § 172 Abs. 1 BauGB lässt eine Wahlmöglichkeit zu, nach der eine Erhaltungssatzung eingebunden in einen Bebauungsplan oder als sonstige Satzung aufgestellt werden kann. Welches dieser Verfahren die Gemeinde letztlich wählt, liegt in ihrem Ermessen. Im vorliegenden Fall wird dem Erlass einer sonstigen Satzung gegenüber der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Vorzug gegeben.

Bis auf das Erhaltungsgebot besteht für das betroffene Gebiet derzeit keine Planungsabsicht, insbesondere nicht zu einer veränderten Gebietsentwicklung. Ein Planungsbedarf im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann vom Grundsatz her nicht vorzutragen werden, da das einzige Planungsziel auch mit der alternativen sonstigen Erhaltungssatzung gesichert werden kann. Die im Bebauungsplan geforderten sonstigen planungsrechtlichen Gebietsfestsetzungen im Satzungsgebiet würden hinsichtlich der Immissionsproblematik des angrenzenden Industriebereiches voraussichtlich Konflikte aufwerfen. Das formale Prozedere der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung würde die zeitliche Verfahrensabwicklung erheblich ausdehnen. Eine erfolgreiche Anfechtung des Bebauungsplans würde den Gesamtplan einschließlich der Erhaltungssatzung außer Vollzug setzen.

Emmerich am Rhein,

Der Bürgermeister

Peter Hinze

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**06 - 16 1857/2019/2**	**16.08.2019**

Betreff

Erlass einer Wohnraumschutzsatzung;
hier: Antrag Nr. XVII/2019 der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2019

Kenntnisnahme(kein Beschluss)

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachdarstellung :

Die Ratsfraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN beauftragt die Verwaltung, zu prüfen, ob „angesichts der zunehmenden Knappheit an preiswerten Wohnungen und der trotzdem stattfindenden Zweckentfremdung von Wohnraum“ eine Wohnraumschutzsatzung für die Stadt Emmerich am Rhein erlassen werden könnte.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen – WAG NRW - ermächtigt in § 10 die Kommunen durch eigene Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festzulegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Das WAG NRW hat mit seinem Inkrafttreten 2014 die bisherigen in den §§ 40 bis 43 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW - WFNG NRW – festgelegten Regelungen zur Wohnungsaufsicht abgelöst.

Ziel einer solchen Satzung ist es, in Wohngegenden mit einem knappem Wohnungsangebot zu verhindern, dass der geringe Bestand an Wohnraum z.B. durch gewerbliche Nutzung, gewerbliche Zimmervermietung oder Fremdenbeherbergung zweckentfremdet, d.h. dem eigentlichen Wohnzweck entzogen wird und nicht mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Innerhalb Nordrhein-Westfalens haben nur die Städte Bonn, Dortmund, Köln und Münster eine sog. Zweckentfremdungs- oder Wohnraumsatzung erlassen. Ursprünglich ausgehend von einem steigenden Angebot an Ferienwohnungen in Wohngebieten darf in diesen Städten wegen des dort herrschenden Wohnraummangels Wohnraum nur mit einer Genehmigung für eine Kurzzeitvermietung genutzt werden.

Der Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN steht im Kontext zur gestiegenen Anzahl der Wohnungen, die im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein von niederländischen Zeitarbeitsfirmen zur Unterbringung von Arbeitsmigranten aus Osteuropa gekauft bzw. gemietet werden. In erster Linie handelt es sich hier um die Nutzung von Mehrfamilienhäusern älteren Bestands mit Wohnungen im Bereich des preiswerten Mietwohnungssegments.

Vor diesem Hintergrund wird als Ziel des Erlasses einer Satzung nach § 10 WAG NRW für die Stadt Emmerich am Rhein unterstellt, die Nutzung von Wohnungen zur Unterbringung von Arbeitsmigranten aus Osteuropa einer Genehmigungspflicht zu unterziehen und somit mittelbar einzuschränken, um die entsprechenden Mehrfamilienhäuser dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums soll für dauerhaft im Satzungsgebiet ansässige Personen gesichert und gesteigert werden.

Dem Gesetzestext folgend setzt der Erlass einer Satzung nach § 10 WAG NRW in Emmerich am Rhein zunächst voraus, dass ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf besteht. Ist diese Voraussetzung erfüllt, bedingt eine in der Satzung festzulegende Genehmigungspflicht, dass die Nutzung von Wohnungen zur Unterbringung von Arbeitsmigranten aus Osteuropa eine Zweckentfremdung von Wohnraum darstellt.

Die Prüfung der Erfüllung dieser beiden Voraussetzungen wird nachfolgend dargestellt:

1. Erhöhter Wohnungsbedarf

Der Begriff des erhöhten Wohnungsbedarfs ist gesetzlich nicht festgelegt. In dem Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW gibt es ebenso keine Definition zu diesem Begriff. Gem. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist Voraussetzung für einen erhöhten Wohnungsbedarf ein Ungleichgewicht zwischen der Nachfrage Wohnungssuchender und dem Angebot von für diesen Personenkreis nach Größe, Ausstattung und Miete in Betracht kommenden Wohnungen. Die Feststellung eines solchen Ungleichgewichts bedarf eines ausführlichen empirischen Nachweises, um letztendlich einen hinreichend erhöhten Wohnungsbedarf festzustellen.

Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Emmerich am Rhein – der Entwurf liegt der Verwaltung vor - hat das Beratungsinstitut empirica Bonn aktuell den Wohnungsmarkt untersucht. Ein innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Emmerich am Rhein bestehender erhöhter Wohnungsbedarf wird nicht festgestellt. Das Konzept stellt bezogen auf die einzelnen Teilsegmente differenzierte Ergebnisse dar. Hinsichtlich des preiswerten Mietwohnungssegments wird festgestellt, dass sich dieses in den letzten Jahren zwar angespannt habe aber weit entfernt sei von den Engpässen auf den stark angespannten Wohnungsmärkten der Rheinschiene in NRW sowie in Aachen und Münster.

Vor diesem Hintergrund hält die Verwaltung den zum Erlass einer Satzung nach § 10 WAG NRW notwendigen Nachweis zur Annahme eines Gebiets mit erhöhtem Wohnungsbedarf insbesondere im Bereich des preiswerten Mietwohnungssegments für nicht darlegbar.

2. Zweckentfremdung des Wohnraums

Der Begriff der Zweckentfremdung des Wohnraums ist in § 10 WAG NRW nicht abschließend definiert.

Üblicherweise liegt eine Zweckentfremdung dann vor, wenn vorhandener und genehmigter Wohnraum durch den Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten einer anderen Nutzung als zu Wohnzwecken zugeführt wird.

Gemäß einer Definition des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW liegt Zweckentfremdung vor bei Leerstand oder Umnutzung von Wohnraum zu Gewerbezwecken oder zur Vermietung als Ferienwohnung, ebenso bei Abriss von Wohnraum.

Klassischer Fall der Zweckentfremdung ist die Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung für Touristen und Geschäftsreisende, sprich einer Fremdenbeherbergung.

Zur Definition der Fremdenbeherbergung kann auf das Umsatzsteuerrecht zurückgegriffen werden. Gem. § 4 Nr. 12a Satz 2 UStG ist die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die zur kurzfristigen Beherbergung eines Fremden vorgehalten werden, steuerpflichtig. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in seinem Urteil vom 12.02.1998 – C 346/95 – eine kurzfristige Beherbergung, und damit eine Umsatzsteuerpflicht, bejaht, sofern diese weniger als 6 Monate dauert. Gem. EuGH ist für die Bestimmung der 6-Monatsfrist die Absicht des Vermieters, die z.B. im Mietvertrag dokumentiert ist, maßgeblich.

Den allgemeinen Sprachgebrauch zugrunde legend erfüllen die in Emmerich am Rhein zur Unterbringung von Arbeitsmigranten genutzten Gebäude grundsätzlich den Zweck, diesen Personen ein Dach über dem Kopf zum dauerhaften Aufenthalt als (vorübergehender) Lebensmittelpunkt zu gewähren, einen im Kern privaten Platz zum Schlafen und Kochen, d.h. zur eigenständigen Lebensgestaltung. Sie dienen somit als Wohnraum.

Die Mietverträge, die die Arbeitsmigranten persönlich abschließen, sind in der Regel nicht befristet und zielen somit grundsätzlich auf ein dauerhaftes Wohnen ab. Die Absicht des dauerhaften Wohnens wird nicht eingeschränkt von der Tatsache, dass in Abhängigkeit vom Einzelfall, d.h. von der Dauer des einzelnen Leiharbeitnehmerverhältnisses, Mietvertragsverhältnisses vorzeitig beendet werden können.

Bisher konnte nur in wenigen einzelnen Immobilien eine von vornherein beabsichtigte kurzfristige Zimmervermietung festgestellt werden. In diesem Fällen wurde auf bauordnungsrechtlicher Ebene die Genehmigungsfähigkeit überprüft und in Einzelfällen die Ausführung untersagt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Nutzung von Wohnungen durch niederländische Zeitarbeitsfirmen zur Unterbringung von Arbeitsmigranten im Allgemeinen nicht als Zweckentfremdung zu beurteilen ist.

Sofern entgegen des unter Ziffer 1 dargestellten Ergebnisses die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 10 WAG NRW gegeben wären, wäre eine Genehmigungspflicht in Bezug auf die Nutzung von Wohnungen zur Unterbringung von Arbeitsmigranten nicht durchsetzbar.

Nach Abschluss der o.a. Prüfung wird der Erlass einer Satzung nach § 10 WAG NRW für das Gebiet der Stadt Emmerich am Rhein als nicht rechtmäßig beurteilt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 6.2.

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:
Anlage zu Vorlage 06-16 1857

Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister
Eing.: 19. Feb. 2019
Bgm.:
Dez.:
FB:
Anl.: PWZ: €

XVII 19
19.2.19

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

Stadt Emmerich am Rhein
Herrn Bürgermeister Peter Hinze
Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Bündnis 90/ DIE GRÜNEN
Ratsfraktion
Emmerich am Rhein

Geschäftszimmer
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

17.02.19

Sehr geehrter Herr Hinze,

hiermit stellt die Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN folgende Antrag:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, zu prüfen, ob eine Wohnraumschutzsatzung für die Stadt Emmerich am Rhein, vergleichbar der anliegenden Wohnraumschutzsatzung der Stadt Münster erlassen werden könnte.

Begründung:

Angesichts der zunehmenden Knappheit an preiswerten Wohnungen und der trotzdem stattfindenden Zweckentfremdung von Wohnraum könnte eine Satzung auf der Grundlage des § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) hilfreich sein.
Der Kreis Kleve hat einen prognostizierten Zuwachs von 6,5 . Die Anzahl der Singlehaushalte und der Senioren steigt. Vor allem bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Der Zuzug aus Osteuropa kommt hinzu, so dass Emmerich am Rhein ebenfalls als ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf entsprechend der maßgeblichen Rechtsprechnung einzustufen ist und damit die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum vorliegen.
Als Anlage füge ich beispielhaft die Satzung aus Münster und die Verwaltungsvorlage bei.

Sabine Siebers
Fraktionsvorsitzende

Satzung der Stadt Münster zum Schutz und Erhalt von Wohnraum

Die Stadt Münster erlässt auf Grund § 10 Abs. 1 des Wohnungsaufsichtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (WAG NRW), in der Fassung vom 10.04.2014 (GV.NRW vom 29.04.2014, S. 269) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 und § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung NRW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) folgende:

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Münster

§ 1 Gegenstand der Satzung

Das Stadtgebiet der Stadt Münster ist ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Freifinanzierter Wohnraum darf in Münster ohne Genehmigung nicht anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen.

§ 2 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Wohnungen und einzelne Wohnräume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, z.B. durch die erstmalige Nutzung zu Wohnzwecken oder durch Umwidmung.

(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn

1. dieser dem Wohnungsmarkt nicht allgemein zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude).
2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken dient
3. die Räume (noch) nicht bezugsfertig sind bzw. nach der Fertigstellung noch nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden,
4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
5. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigen nicht zu vertretenden, schweren Mangel bzw. Missstand aufweist, und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wieder hergestellt werden kann. Wirtschaftlich zumutbar sind bauliche Maßnahmen, bei denen die damit verbundenen laufenden Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) durch entsprechende Erträge insbesondere auch durch Inanspruchnahme öffentlicher oder sonstiger Fördermittel gedeckt werden können.
6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen.

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten, der Nutzerin / dem Nutzer anderen als Wohnzwecken zugeführt wird oder der Wohnraum leer steht oder abgebrochen werden soll. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. für die Zwecke einer gewerblichen Zimmervermietung oder für Zwecke der Fremdenbeherbergung überlassen oder genutzt wird. Eine gewerbliche Zimmervermietung liegt vor, wenn der Wohnraum von einem gewerblichen Zwischenmieter oder vom Eigentümer jeweils nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer überlassen wird und dabei eine Miete erzielt wird, die bei einer auf Dauer angelegten Vermietung nicht zu erzielen wäre. **Eine Überlassung nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer liegt insbesondere vor, wenn diese die Räume nur vorübergehend ohne Meldung als Wohnsitz nutzen.**
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
4. länger als drei Monate leer steht,
5. ganz oder teilweise abgebrochen wird.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder veräußert werden soll und deshalb vorübergehend, jedoch nicht länger als 6 Monate, unbewohnbar ist oder leer steht,
2. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Nutzerin / dem Nutzer zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 3 baulich verändert wurden,
3. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
4. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder der Wohnraum geteilt wird,
5. Wohnraum im selbstgenutztem Wohneigentum zweckfremd genutzt wird, auch wenn die Wohnraumnutzung untergeordnet ist
6. bislang selbstgenutztes Wohneigentum abgebrochen werden soll.

§ 4 Genehmigung

(1) Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung wird auf Antrag erteilt, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(2) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn der Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt Münster dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(3) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere gegeben, wenn die wirtschaftliche Existenz des Verfügungsberechtigten bei einer Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung ernsthaft gefährdet wäre.

(4) Die Genehmigung wirkt für und gegen eine/n Rechtsnachfolgerin/Rechtsnachfolger.

§ 5 Entrichtung von Ausgleichzahlungen (Abstandssumme)

(1) Die Zweckentfremdungsgenehmigung kann unter der Auflage zur Entrichtung einer einmaligen oder laufenden Abstandssumme erteilt werden. Mit der Abstandssumme sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge werden zweckgebunden für die Förderung der Schaffung neuen Wohnraums in Münster eingesetzt.

(2) Die Abstandssumme wird pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums in Höhe des jeweiligen Fördersatzes, der für die Erstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum, Einkommensgruppe B, in Münster gilt, festgesetzt.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums ist in der Regel eine laufende, monatlich zu entrichtende Abstandssumme in Höhe der Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum in Münster, **mindestens jedoch 2,00 Euro pro m²,** zu entrichten.

§ 6 Schaffung von Ersatzwohnraum

(1) Anstelle der Entrichtung einer Abstandssumme gemäß § 5 kann der Antragsteller auf seinen Wunsch hin auch ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Schaffung von Ersatzwohnraum unterbreiten.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Münster geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der/dem Begünstigten der Zweckentfremdungsgenehmigung (Personenidentität) geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand" oder „auf Vorrat").
4. Der neu zu schaffende Wohnraum muss gleichwertig zum entfallenden Wohnraum sein. **Er darf insgesamt nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum sein. Wohnungszuschnitte und Ausstattungsstandard des neuen Wohnraums dürfen nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von denen des entfallenden Wohnraums abweichen.**
5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum. **Das ist insbesondere der Fall, wenn die Erstvertragsmieten des Ersatzwohnraums die Obergrenze der Mietzinsspanne für Wohnungen der neuesten Baualtersklasse des Mietspiegels der Stadt Münster nicht überschreiten."**

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin / der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie / er das Vorhaben finanzieren kann.

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt für Wohnungswesen

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0692/2014
Auskunft erteilt:
Herr Bragard
Ruf:
492 64 70
E-Mail:
BragardR@stadt-muenster.de
Datum:
15.09.2014

Betrifft

Wohnraumschutzsatzung

Beratungsfolge

23.10.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
23.10.2014	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Vorberatung
29.10.2014	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
05.11.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

1. Der Rat beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Münster (Wohnraumschutzsatzung).

2. Die Verwaltung berichtet dem Haupt- und Finanzausschuss 2 Jahre nach Inkrafttreten über die Erfahrungen bei der Umsetzung der Satzung

II. Finanzielle Auswirkungen

In den ersten zwei Jahren fallen im Amt für Wohnungswesen keine zusätzlichen Kosten an.
Hier können aktuell frei gewordene Kapazitäten aufgrund des Rückgangs der Anträge im Aufgabenbereich „Eigentumsförderung" zur Umsetzung der Satzung genutzt werden. Mit der Einführung der Wohnraumschutzsatzung fällt allerdings im Bauordnungsamt zusätzlicher Aufwand an, der aufgrund der ohnehin angespannten Personalsituation als kritisch anzusehen ist.
In dem angekündigten Erfahrungsbericht werden die Entwicklung der Fallzahlen und die sich ggfls. hieraus ergebenden finanziellen Auswirkungen dargestellt.

Begründung:

Beschlusslage

In der Sitzung des Rates am 10.07.2013 wurde der Antrag der SPD- Fraktion Nr.: A-R/0038/2013 „Wohnen muss bezahlbar sein – Luxusmodernisierung verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen" an den Hauptausschuss verwiesen.
Eines der Antragsanliegen der SPD - Fraktion war, die Zweckentfremdung von Wohnraum durch langen Leerstand oder Umwandlung in Büro– oder Gewerbeflächen zu verhindern und dafür die Möglichkeiten der Zweckentfremdungsverordnung aktiv zu nutzen.

Die Verwaltung schlug dem Hauptausschuss in seiner Sitzung am 25.09.2013 vor, den Antrag der SPD - Fraktion im Rahmen der Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen in Form des „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen" zu berücksichtigen (Vorlage V/0620/2013). Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL und die Ratsgruppe DIE LINKE. brachten hierzu einen Änderungsantrag ein. Anliegen dieses Antrags war, dass angesichts der zunehmenden Knappheit an preiswerten Wohnungen und der trotzdem stattfindenden Zweckentfremdung von Wohnraum die Verwaltung auf der Grundlage des § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) alsbald einen Entwurf für eine kommunale Satzung vorlegen soll. Hiernach wird das Leerstehenlassen und die Umnutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken der Genehmigungspflicht unterworfen. Der Hauptausschuss beschloss diesen Antrag einstimmig.

Historie

Das „Zweckentfremdungsverbot" ist kein neues Instrument zum Schutz des frei finanzierten Wohnungsbestandes. Der Genehmigungsvorbehalt für zweckfremde Nutzungen hat in Münster wie in anderen Städten „Historie", z.B. in Köln, Bonn, Düsseldorf und Aachen. Zuletzt mit der Zweckentfremdungsverordnung vom 12.06.2001, also vor der Föderalismusreform, hatte das Land NRW die Stadt Münster in die Gebietskulisse für das Zweckentfremdungsverbot einbezogen. Die Verordnung galt für die Dauer von fünf Jahren und wurde nach Ablauf dieser Befristung nicht verlängert. Seit 01.01.2007 besteht in Münster für die Umwandlung von frei finanzierten Wohnungen in Büro- oder Gewerberaum, deren Abriss sowie für den dauerhaften Leerstand kein wohnungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt mehr.

Rechtliche Grundlagen

Der Landtag NRW hat am 09.04.2014 das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) beschlossen, das am 30.04.2014 in Kraft getreten ist (GV. NRW. S. 269). Die seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2012 im § 40 Abs. 4 des WFNG NRW enthaltene Ermächtigung für den Erlass einer „Zweckentfremdungssatzung" wurde in das neue WAG NRW überführt.
Nach § 10 Abs.1 WAG NRW kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf.
Zur Prüfung der Tatbestandsvoraussetzung „erhöhter Wohnungsbedarf" wurden relevante Gutachten und Prognosen herangezogen.
Die Auswahl der Prüfkriterien erfolgte unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung (vorrangig OVG Urteil Berlin vom 13.06.2002, Az.: OVG 5 B 18.01 bis 22.01) zu den Zweckentfremdungsverordnungen.

Folgende Fakten belegen aus Sicht der Verwaltung, dass Münster ein Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf im Sinne des § 10 Abs. 1 WAG NRW ist:

1. Kündigungssperrfristverordnung

Die Landesregierung NRW hat am 24.01.2012 die „Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohneigentum an vermieteten Wohnungen" (Kündigungssperrfristverordnung) beschlossen. Sie trat am 10.02.2012 in Kraft.

Rechtsgrundlage für den Erlass dieser Verordnung ist § 577 a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Er ermächtigt die Landesregierungen für Gemeinden, in denen **die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist**, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Frist des § 577 a BGB (Kündigungssperrfrist) von 3 auf höchstens 10 Jahre verlängert wird.

Die Kündigungssperrfristverordnung schützt Mieter in Städten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt durch die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen der Vermieter.

Im Auftrag des damaligen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW hatte die Firma F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg) per Gutachten Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse erarbeitet. Hiernach ergab sich für 37 Gemeinden eine Einstufung in eine Gebietskulisse mit einem längeren Kündigungsschutz. Für 33 Kommunen hat das Land NRW die Kündigungssperrfrist von 3 auf 5 Jahre, für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sogar auf 8 Jahre verlängert. Für alle 37 Gemeinden kann laut F+B eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktlage im Sinne des § 577 a Abs. 2 BGB unterstellt werden.

2. Förderkulisse

Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wurde ab dem Jahr 2009 auf Basis eines Gutachtens der Firma F+B „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW" neu strukturiert. Die Förderintensität zugunsten einzelner Gemeinden durch das Land NRW orientiert sich an der Zuordnung der Kommunen nach vier gebildeten Kosten- und Bedarfskategorien (hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich, niedrig). Nach der letzten Fortschreibung des Gutachtens aus dem Jahr 2011 wurde **die Stadt Münster in die höchste Kosten- und Bedarfskategorie eingeordnet**, so dass das Fördermittelbudget für das Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 40 % angehoben wurde.

3. Kappungsgrenzenverordnung

Durch das am 01.05.2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz wurde in § 558 Abs. 3 BGB die Möglichkeit geschaffen, die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % zu begrenzen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die von 20 % auf 15 % abgesenkte Kappungsgrenze gelten soll.
Die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Kappungsgrenzenverordnung ergeben sich aus § 558 Abs. 3 S. 2 BGB. Hiernach muss **eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde** vorliegen.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW hat die Firma F+B mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Anhand einer datengestützten Analyse wurde die örtliche Wohnungsmarktlage der 396 Städte und Gemeinden daraufhin überprüft, ob

die Voraussetzungen für eine Begrenzung des Mieterhöhungsspielraumes vorliegen.
Für 59 Kommunen ergab sich eine Einstufung in die Gebietskulisse einer Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials. Für diese Kommunen kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktenge im Sinne des § 558 Abs. 3 BGB nachgewiesen werden.
Dies gilt für die Stadt Münster, die nach Düsseldorf mit der zweithöchsten Punktzahl in der Beurteilung der angespannten Wohnungsmarktlage bewertet wurde.
Die Kappungsgrenzenverordnung ist aktuell am 01.06.2014 in Kraft getreten.

4. Bevölkerungs- und Haushalteprognose

Als wissensbasierte Regionalmetropole gehört Münster zu den wenigen wachsenden kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen. Münsters Bevölkerungszahl wird voraussichtlich Ende 2014 die Marke von 300.000 Einwohnern überspringen. Dabei wird das Bevölkerungswachstum sowohl durch einen Geburtenüberschuss als auch durch merkliche Wanderungsgewinne gespeist. Wichtige Treiber für die Stadtwicklung sind die Hochschulen, wissenschaftlichen Einrichtungen und der Arbeitsmarkt.

Münster wird sowohl nach der neuen Einwohnerprognose von IT.NRW als auch nach der aktuellen Kleinräumigen Bevölkerungsprognose in den nächsten Jahrzehnten in erheblichem Umfang weiter wachsen (vergl. Vorlage an den Rat- V/0637/2014). Bereits 2020 wird Münster nach beiden Prognosen auf knapp über 310.000 Einwohner wachsen. Für 2030 wird von IT.NRW für Münster sogar ein Wert von 326.892 Einwohnern prognostiziert. **Demnach wird Münster von IT.NRW als am stärksten wachsende kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen eingestuft.**

Auch bei den Privathaushalten ist von einem starken Wachstum auszugehen. **Nach Vorberechnung der Haushalte von IT.NRW kann Münster gemeinsam mit Bonn und Köln mit einer hohen Zunahme der Haushaltszahlen rechnen**, während für die Mehrzahl der kreisfreien Städte und Kreise eine rückläufige Zahl von Privathaushalten berechnet wird. So wird für Münster nach der konstanten Variante ein Anstieg der Privathaushalte zwischen 2010 und 2030 um 12,4 % geschätzt (NRW – 0,5 %). Besonders hervorzuheben ist, dass in Münster nicht nur die Ein- und Zweipersonenhaushalte als wachsend eingestuft werden (+ 12,5 %), sondern auch die Haushalte von drei Personen und mehr mit einem Anstieg rechnen können. Für Münster wird hier der höchste Wert unter den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens ermittelt (+ 12,1 %). Neben Münster wird nur noch für Köln, Bonn und Düsseldorf ein Wachstum für diesen Haushaltstyp berechnet.
Neben dem hohen Bevölkerungswachstum und dem starken Anstieg der Privathaushalte wird für Münster von IT.NRW auch ein starkes Wachstum der Erwerbspersonen prognostiziert. Allein bis 2020 ergibt sich nach den unterschiedlichen Varianten ein Anstieg um 18.225 bzw. 24.825 Erwerbspersonen, d. h. um 12,2 % bzw. 16,6 %, während für NRW – 3,0 % bzw. + 2,0 % prognostiziert werden. Nach der Prognose von IT.NRW wird die Zahl der Erwerbspersonen in Münster ebenfalls bis 2030 weiter deutlich zunehmen.

Fazit
Die zuvor dargestellten Fakten und Entwicklungen belegen, dass Münster als ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf entsprechend der maßgeblichen Rechtsprechung einzustufen ist. Insoweit liegt die Tatbestandsvoraussetzung für den Erlass einer Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum vor.

Ziel und Inhalte der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum

Ziel der Satzung ist es, Wohnraum davor zu schützen, dass dieser anderen als Wohnzwecken zugeführt wird oder leer steht. An dieser Prämisse orientieren sich die Genehmigungstatbestände, die davon ausgehen, dass das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Wohnnutzung ein anderes Interesse an der Zweckentfremdung grundsätzlich überwiegt.
Genehmigungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum können insbesondere erteilt werden,

wenn als Ersatz gleichwertiger Wohnraum neu geschaffen wird.
Die einzelnen Regelungen innerhalb der Satzung orientieren sich im Übrigen an den Erfahrungen der Verwaltung mit der bis 2006 geltenden Zweckentfremdungsverordnung sowie an der Rechtsprechung, die zur Zweckentfremdung von Wohnraum in den Jahren 1972 bis 2006 ergangen ist.

Wirkungen der Satzung

Unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten ist die Satzung dazu geeignet, die seit 01.01.2007 bestehende Lücke in der Systematik der Instrumente zum Schutz bestehenden Wohnraumes zu schließen und einen Beitrag gegen eine weitere Verschärfung der Wohnungssituation in Münster darzustellen. Sie bietet die rechtliche Grundlage dafür, gegen zweckfremde Nutzungen von frei finanzierten Wohnungen so vorzugehen, wie es die Verwaltung im öffentlich geförderten Wohnungsbestand auf Basis des WFNG NRW in der Vergangenheit schon praktiziert hat.
In diesem Zusammenhang sei auf die wohnungsrechtlichen Anordnungen und Sanktionen hingewiesen, mit denen im Jahr 2013 die gewerbliche Vermietung von 29 öffentlich geförderten Wohnungen an osteuropäische Leiharbeiter beendet wurde (s. Anlage 2 zur Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung am 26.06.2013).
Auch als Ferienwohnungen gewerblich vermietete geförderte Wohnungen konnten dem allgemeinen Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.

Nur durch den Erlass der Satzung erhält die Verwaltung die Möglichkeit, sich bei gewerblicher Wohnungsvermietung oder auch bei dauerhaftem Leerstand von vernachlässigten frei finanzierten Wohnungsbeständen Sanktionsmöglichkeiten zu sichern.

Selbst genutztes Wohneigentum wird nach dem Entwurf der Wohnraumschutzsatzung von deren Anwendungsbereich ausgenommen. Damit wird nur Wohnraum geschützt, der für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung zur Verfügung steht.

Umsetzung der Satzung und personelle Auswirkungen

Bei positivem Votum des Rates haben das Amt für Wohnungswesen und das Bauordnungsamt im Rahmen der Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung die nachfolgenden zusätzlichen Leistungen zu erbringen.

Amt für Wohnungswesen:

- Durchführung von Verwaltungsverfahren (Genehmigung/Ablehnung von geplanten Wohnraumzweckentfremdungen)
- Ortsbesichtigungen zur Aufklärung des Sachverhaltes bei Hinweisen zu möglichen zweckfremden Nutzungen von Wohnungen aus der Bevölkerung
- Wohnungsrechtliche Anordnungen zur Wiederherstellung der Wohnnutzung bei gewerblicher Vermietung oder bei Wohnungsleerständen
- Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitsrecht (Bußgeldverfahren) zur Ahndung zweckfremder Wohnraumnutzung
- Klageverfahren

Bauordnungsamt:

- Beteiligungsverfahren und ggfls. erforderliche Aktenrecherche bei Genehmigungsverfahren
- baurechtliche Bewertungen und ggfls. Aktenrecherchen bei Verfahren ohne bauaufsichtli-

che Prüfungserfordernis

- ggfls. zusätzliche Beteiligung bei bauordnungsrechtlichen Verfahren
- erhöhter Aufwand bei bauaufsichtlichen Beratungen
- erforderliche Bereitstellung von Bauakten aus dem Bauarchiv für das Amt für Wohnungswesen.

Der Aufwand für die Umsetzung der Satzung und die hierzu erforderlichen Personalressourcen lassen sich für beide Ämter derzeit nur schwer einschätzen.

Im Amt für Wohnungswesen werden zunächst die frei gewordenen Kapazitäten aufgrund der seit 2013 gesunkenen Fallzahlen im Team „Förderung von Eigentumsmaßnahmen" genutzt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügen bereits über Erfahrungen in der Umsetzung der bis 2006 gültigen Zweckentfremdungsverordnung.
Der im Bauordnungsamt anfallende zusätzliche Aufwand wird aufgrund der dort ohnehin angespannten Personalsituation als kritisch angesehen.

Ausblick

Nach einer Beschlussfassung des Rates rechnet die Verwaltung mit einem Zeitraum von 2 Monaten, um die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung zu schaffen (Abstimmung von Verfahrensabläufen u.a. mit dem Bauordnungsamt, Entwicklung von Vordrucken zur Vereinfachung von Verwaltungs- und Ordnungswidrigkeitsverfahren, Aufbau einer Statistik, Öffentlichkeitsarbeit, etc.). Deshalb wird die Satzung im ersten Amtsblatt 2015 veröffentlicht.

Die Verwaltung wird dem Hauptausschuss nach zwei Jahren einen Bericht über die Entwicklung der Fallzahlen und die Wirkungen der Wohnraumschutzsatzung vorlegen.

I.V.

Thomas Paal
Stadtrat

Unterschrift

Anlagen:

Satzung der Stadt Münster zum Schutz und Erhalt von Wohnraum

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**06 - 16 1951/2019**	**16.08.2019**

Betreff

Sauberkeit und Sicherheit in der Stadt Emmerich am Rhein;
hier: Überlegungen zur Einrichtung eines Kommunalen Ordnungsdienstes

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2019

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss erkennt die Notwendigkeit der Überlegungen zur Einrichtung eines Kommunalen Ordnungsdienstes an und beauftragt die Verwaltung, die aufgezeigten Prüffelder zu bearbeiten. Entsprechende Ergebnisse sollen Gegenstand der Haushaltsplanberatungen 2020 sein.

Sachdarstellung :

Die Sauberkeit und die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang und tragen gemeinsam entscheidend zur Lebens- und Wohnqualität in unserer Stadt bei.

Für eine saubere und sichere Stadt zu sorgen stellt eine herausfordernde Daueraufgabe für die Verwaltung dar.

Der Deutsche Städtetag und der Städte- und Gemeindebund haben seit einigen Jahren in Positionspapieren und Fachkonferenzen das Thema Sauberkeit und Sicherheit in Kommunen in den Blick genommen und verschiedene Herangehensweisen erörtert. Einige Großstädte haben auf diesen Grundlagen Konzepte erarbeitet und Ziele formuliert. Vor diesem Hintergrund erfolgt derzeit eine Überprüfung der Handlungsfelder bezogen auf die Gewährleistung der Sauberkeit und Sicherheit in der Stadt Emmerich am Rhein.

Ziel dieser Vorlage ist, die Handlungsfelder der Verwaltung bezogen auf die Gewährleistung der Sauberkeit und Sicherheit darzustellen und vorhandene Lücken aufzuzeigen.

Auf den Gebieten der Abfallentsorgung und Straßenreinigung setzen sich die Kommunalbetriebe Emmerich am Rhein (KBE) tagtäglich für eine Sauberhaltung der Innenstadt und der Ortsteile ein. Mit dem Handlungsplan „Unsere saubere Stadt“ wurden zu Beginn des Jahres 2019 in der Sitzung des Betriebsausschusses der KBE die regelmäßigen Arbeitsabläufe dargestellt und zusätzliche Maßnahmen im Rahmen der Reinhaltung von öffentlichen Flächen und Wegen sowie im Bereich der Abfallentsorgung formuliert.

1. Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit – Eine traditionelle Aufgabe der örtlichen Ordnungsbehörde

Die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit bzw. die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit ist in Nordrhein-Westfalen Aufgabe der Ordnungsbehörden und der Polizei. Dabei versteht man unter der öffentlichen Sicherheit den Schutz der geschriebenen Rechtsordnung, der individuellen Rechtsgüter der Bürger wie Leben, Gesundheit, Freiheit, Ehre und Eigentum, sowie des Staates und seiner grundlegenden Einrichtungen.

Die Verteilung der Zuständigkeiten im Bereich der Gefahrenabwehr zwischen der Polizei und der Ordnungsbehörde ist im Polizeigesetz des Landes Nordrhein-Westfalen festgelegt. Demnach wird die Polizei im Bereich der Gefahrenabwehr tätig, „soweit ein Handeln der anderen Behörden nicht oder nicht rechtzeitig möglich erscheint“. Die Polizei ist somit grundsätzlich nur subsidiär zuständig. Diese sog. „Eilkompetenz“ der Polizei ist in der Praxis vor allem bei Einsätzen außerhalb der Dienstzeiten der Ordnungsbehörde von Bedeutung oder wenn ein möglichst schneller Einsatz vor Ort notwendig ist.

Die örtliche Ordnungsbehörde ist Teil des Fachbereichs 6 – Bürgerservice und Ordnung. Das Augenmerk der Ordnungsbehörde liegt in erster Linie auf der Einhaltung bestehender gesetzlicher Regelungen, durch die ein geordnetes und vernünftiges Miteinander unter Wahrung der Rechte des Einzelnen ermöglicht wird. Oberste Priorität hat dabei die Abwehr von Gefahren, die dem Einzelnen oder einer Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern drohen. Gleichzeitig gilt es, als Dienstleister gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern aufzutreten. Das bedeutet, nicht allein einzuschreiten, zu maßregeln oder Sanktionen auszusprechen, sondern den Grund der Regelungen und des Handelns auch zu erklären, um Akzeptanz zu erhalten und bei Betroffenen eine Verhaltensänderung zu bewirken.

Der örtlichen Ordnungsbehörde ist auf dem Gebiet des besonderen und allgemeinen Ordnungsrechts eine bunte Palette an Aufgaben zur Gefahrenabwehr übertragen. Die Handlungsfelder aufgrund spezialgesetzlicher Vorschriften umfassen das Gewerbe- und Gaststättenrecht, Aufgaben zum Schutz der Jugend, Aufgaben nach dem Nichtraucherschutzgesetz, Aufgaben auf dem Gebiet des Immissionsschutzes, Aufgaben nach dem Gesetz über Hilfe und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten (PsychKG), Aufgaben nach dem Bestattungsgesetz, der Vollzug des Waffen- und Sprengstoffgesetzes, Aufgaben nach der Kampfmittelverordnung, der Vollzug des Landeshundegesetzes, Aufgaben nach dem Infektionsschutzgesetz sowie die Überwachung des ruhenden Verkehrs. Der Ordnungsbehörde ist ebenso die Erteilung straßenverkehrsrechtlicher Genehmigungen und von Sondernutzungserlaubnissen übertragen. Sofern einzelne Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nicht spezialgesetzlich geregelt sind, erfolgt ein Eingriff im Rahmen des allgemeinen Ordnungsrechts auf Grundlage des § 14 Ordnungsbehördengesetz. Hierzu gehört unter anderem die Beseitigung unfreiwilliger Obdachlosigkeit, d.h. die Unterbringung unfreiwillig obdachloser Personen. Darüber hinaus nimmt die Ordnungsbehörde auf dieser Grundlage beispielweise Aufgaben zur Gewährleistung der Sicherheit bei Veranstaltungen wahr.

Schließlich ist die örtliche Ordnungsbehörde für den Erlass und die Durchführung der für das Gebiet der Stadt Emmerich am Rhein geltenden ordnungsbehördlichen Verordnungen zur Abwehr von Gefahren verantwortlich, als da sind die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Aufrechterhaltung der der öffentlichen Sicherheit und Ordnung“, die „Ordnungsbehördliche Verordnung über die Festsetzung von Öffnungszeiten“, die „Ordnungsbehördliche Verordnung über verkaufsoffene Sonntage“, die „Ordnungsbehördliche Verordnung für Brauchtumsfeuer“ sowie die „Plakatordnung“.

2. Neue Herausforderungen für die örtliche Ordnungsbehörde

Das Zusammenleben der Menschen in unserer Stadt steht im Rahmen des gesellschaftlichen Wandels vor neuen Herausforderungen. Bürgerinnen und Bürger beharren auf die Durchsetzung vermeintlicher individueller Ansprüche und Rechte, die Bereitschaft zur Rücksichtnahme nimmt ab. Rechtsverstöße werden billigend in Kauf genommen, der Respekt vor Maßnahmen der Ordnungsbehörde geht verloren. Diese gesellschaftlichen Veränderungen wirken sich auch auf das Aufgabenspektrum der Ordnungsbehörde aus.

Darüber hinaus führen

- die zunehmenden Sicherheitsanforderungen bei öffentlichen Veranstaltungen
- der mit dem Zuzug osteuropäischer Arbeitsmigranten verbundene Aufwand in Bezug auf Nachbarbeschwerden und im Bereich der Wohnungsaufsicht
  sowie
- die zunehmende Anzahl der in der zentralen Unterkunft untergebrachten obdachlosen Personen, die sich aufgrund psychischer Erkrankungen bzw. Alkohol- oder Drogenkonsum nicht in das gesellschaftliche Leben integrieren können und einer intensiven Begleitung zur Überwindung ihrer Obdachlosigkeit bedürfen,

zu deutlich mehr Handlungsfeldern im Bereich der Gefahrenabwehr.

Nicht außer Acht zu lassen ist, dass sich die Polizei aufgrund sinkender personeller Kapazitäten auf ihre Kernaufgaben zurückziehen muss und der Ordnungsbehörde nicht mehr in dem bisherigen Umfang als Unterstützung zur Verfügung steht.

Dieses dargestellte veränderte Aufgabenspektrum der Ordnungsbehörde erfordert verstärkt Einsätze im Außendienst, vor allem in den Abend- und Nachtstunden sowie an den Wochenenden. Einerseits gilt es zunehmend, die Einhaltung der Rechtsvorschriften vor Ort zu überprüfen. Andererseits gewinnt die Aufklärung sowohl der Verursacher als auch der Beschwerdeführer immer mehr an Bedeutung.

Der hier erforderliche verstärkte Einsatz im Außendienst abends und am Wochenende bezieht sich beispielhaft auf folgende Bereiche:

- Persönliche Ansprache bzw. Festsetzung eines Verwarngeldes bei der Verschmutzung der Straße, Wege und Plätze durch achtloses Wegwerfen von Zigarettenkippen, Kaugummis, Getränkeflaschen und –dosen sowie sonstigen Verpackungen
- Persönliche Ansprache bzw. Festsetzung eines Verwarngelds bei der Verletzung der Anleinpflicht für Hunde, bei der Verschmutzung der Straßen, Wege und Plätze mit Hundekot sowie achtlosem Wegwerfen von Hundekotbeuteln
- Kontrolle der zunehmenden Anzahl von Geldspielgeräten in Gaststätten
- Kontrolle der zur Unterbringung von Arbeitsmigranten genutzten Immobilien
- Örtliche Ermittlung nicht angemeldeter Personen
- Kontrolle leerstehender verwahrloster Gebäude
- Kontrollen in Bezug auf die in der Obdachlosenunterkunft untergebrachten Personen bei u.a. aufgrund von Alkohol- oder Drogenkonsum oder psychischen Erkrankungen auffälligem Verhalten

3. Organisation und Grenzen des ordnungsbehördlichen Außendienstes

Die Aufgaben der örtlichen Ordnungsbehörde auf dem Gebiet des besonderen und allgemeinen Ordnungsrechts nehmen im Fachbereich 6 – Bürgerservice und Ordnung insgesamt 5 Mitarbeiter/innen in Vollzeit wahr. Davon entfallen rund 1,5 Stellenanteile auf den Außendienst. Für die Überwachung des ruhenden Verkehrs sind 3,5 Stellen, davon 2,5 Stellen für den Außendienst, eingerichtet.

Die im Außendienst eingesetzten Mitarbeiter/innen nehmen die erforderlichen Einsätze während der regulären Dienstzeiten wahr. Dabei übernehmen auch die Kräfte zur Überwachung des ruhenden Verkehrs andere ordnungsbehördliche Außendienstaufgaben, wie die örtliche Ermittlung nicht angemeldeter Personen und die Ahndung der Verletzung der Hundeanleinpflicht sowie der Verschmutzung der Straßen, Wege und Plätze.

Für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr außerhalb der Dienstzeiten stehen im Rahmen einer Rufbereitschaft 5 Mitarbeiter/innen im wöchentlichen Wechsel zur Verfügung. Die Mitarbeiter/innen nehmen die Einsätze bisher noch als Einzelperson wahr. In Abhängigkeit der Gefährdungslage wird ein zweiter Mitarbeiter zur Unterstützung herangezogen.

Die örtliche Ordnungsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein und die Polizei Emmerich am Rhein arbeiten seit Jahren im Rahmen einer Ordnungspartnerschaft auf dem Gebiet der Gefahrenabwehr eng zusammen. Aufgrund der sinkenden Personalkapazitäten der Polizei haben sich jedoch die Aufgaben des ordnungsbehördlichen Außendienstes, vor allem außerhalb der regulären Dienstzeiten, in den vergangenen Jahren verändert und erweitert.

Konzentrierten sich für die Mitarbeiter/innen der Rufbereitschaft vormals Einsätze außerhalb der Dienstzeit auf die sofortige Unterbringung im Rahmen des Gesetzes über Hilfe und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten (PsychKG), werden sie heutzutage seitens der Polizei vermehrt bei nächtlichen Ruhestörungen, bei sonstigem auffälligem Verhalten in der Öffentlichkeit oder dem Aufgriff obdachloser Personen in der Nacht oder am Wochenende zum Einsatz gerufen.

Hinzu kommen abends und am Wochenende Gaststätten- und Spielhallenkontrollen sowie Sonderkontrollen des ruhenden Verkehrs, darüber hinaus Jugendschutz- und Sicherheitskontrollen bei öffentlichen Veranstaltungen.

Den Mitarbeitern der Ordnungsbehörde im Außendienst sind als Vollzugsdienstkräfte im Rahmen der Anordnung und Vollziehung von Gefahrenabwehrmaßnahmen einige der gem. PolG NRW der Polizei zugewiesenen Befugnisse übertragen, wie z.B. Befragung von Personen, Erhebung von Personaldaten, Identitätsfeststellung (ohne erkennungsdienstliche Maßnahmen), personenbezogene Datenerhebung bei Veranstaltungen, Platzverweisung, Ingewahrsnahme, Durchsuchung von Personen, Sachen und Wohnungen sowie Sicherstellung von Sachen.

Da Polizeikräfte für Kontrollen regulär nicht – mit Ausnahme der Veranstaltungen zu Karneval sowie Emmerich im Lichterglanz – bzw. nur bei außergewöhnlichen Gefährdungslagen im Rahmen der Vollzugshilfe gem. § 2 OBG i.V.m. §§ 47 bis 49 PolG NRW nach vorheriger Genehmigung der Kreispolizeibehörde zur Verfügung stehen, werden immer mindestens 2 oder mehr Mitarbeiter der Ordnungsbehörde eingesetzt. Diese Einsätze außerhalb der regulären Dienstzeit stellen Überstunden dar, die in der Regel durch Freizeit ausgeglichen werden. Zudem ist nach Einsätzen in der Rufbereitschaft eine gesetzliche Ruhezeit einzuhalten. Die Mitarbeiter/innen stehen somit während der regulären Arbeitszeit nicht mehr 100% zur Verfügung.

Der oben dargestellte Einsatz des ordnungsbehördlichen Außendienstes ist zur Gewährleistung der Sicherheit in der Innenstadt und den Ortsteilen erforderlich und in diesem Zusammenhang durchaus geeignet das Sicherheitsempfinden der Bevölkerung zu stärken. Die vorhandenen Personalkapazitäten decken allerdings das Aufgabenspektrum, vor allem außerhalb der regulären Dienstzeiten, nicht ab. Hier bedarf es einer Lösung.

4. Einrichtung eines kommunalen Ordnungsdienstes

2017 hat der Deutsche Städtetag in einem Positionspapier „Sicherheit und Ordnung in der Stadt“ die Kommunen zum stärkeren Engagement zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur Förderung des gesellschaftlichen Miteinanders aufgerufen. Als ein Baustein wird die freiwillige Einrichtung kommunaler Ordnungsdienste größerer Städte in den vergangenen Jahren hervorgehoben.

Auch die Verwaltung sieht die Präsenz uniformierter Kräfte des kommunalen Ordnungsdienstes auf der Straße, vor allem außerhalt der regulären Dienstzeiten der Ordnungs-behörde, als eine Möglichkeit, den neuen Herausforderungen auf dem Gebiet der Gefahrenabwehr zu begegnen und letztendlich das Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger zu stärken.

a) Ordnungsdienste in anderen Städten

Im Kreis Kleve haben bereits einige Städte einen sog. Ordnungsdienst eingerichtet, dessen uniformierte Mitarbeiter im Stadtgebiet präsent sind.

So sind z.B. in der Stadt Kleve aufgrund eines Ratsbeschlusses aus dem Jahres 2008 zur Einrichtung eines Ordnungs- und Servicedienstes (OSD) 4 Mitarbeiter eingesetzt. Diese führen im Früh- und Spätdienst routinemäßige und anlassbezogene Einsätze durch und sind in Abhängigkeit von der Gefährdungslage bei Veranstaltungen im Einsatz. Ein Mitarbeiter im Innendienst ist mit einem Stellenanteil von 40% für die Organisation des OSD und die Erstellung der Dienstpläne verantwortlich. Die Einsätze erfolgen zu Fuß oder mit einem Dienstwagen. Der OSD stellt, so die Bürgermeisterin, mit seinen Kontrollen, Festsetzungen und Gesprächen eine unverzichtbare Dienstleistung für Bürger und Gäste der Stadt Kleve dar.

Im April 2019 haben sich der Bürgermeister, der Erste Beigeordnete, der Leiter der Stabsstelle für Öffentlichkeitsarbeit und die Leiterin des Fachbereichs Bürgerservice und Ordnung in einem Gespräch mit der Bürgermeisterin und Mitarbeiterin der Ordnungsbehörde im Rathaus der Stadt Kleve über den OSD informiert.

Ebenso haben auch die Städte Kevelaer, Rees und Geldern Sonderordnungsdienste eingerichtet. Die Stadt Geldern hat erst im Frühjahr 2019 zwei Vollzeitstellen für den Kommunalen Ordnungsdienst ausgeschrieben. Hier ist ein Einsatz im Schichtdienst in den Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende vorgesehen.

b) Weiteres Verfahren

Die Verwaltung befürwortet den Einsatz eines kommunalen Ordnungsdienstes im Stadtgebiet schwerpunktmäßig in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden. Hier ist ein Schichtdienst denkbar, wobei aus Sicherheitsgründen grundsätzlich zwei Mitarbeiter gleichzeitig eingesetzt werden sollten. Urlaubs- und Krankheitsvertretungen sind zu berücksichtigen.

Die Mitarbeiter bedürfen einer fundierten Ausbildung sowohl im fachlichen Sektor als auch im Bereich der sozialen Kompetenzen. Hospitationen bei der Polizeibehörde und Ordnungsdiensten von Nachbarstädten sind bereits angeboten worden.

Als unabdingbar wird die Anschaffung von Uniformen zur einheitlichen Wahrnehmung in der Bevölkerung und zum persönlichen Schutz sowie die Bereitstellung eines entsprechend gekennzeichneten Dienstfahrzeugs angesehen.

Sofern der Haupt- und Finanzausschuss den in dieser Vorlage dargestellten Überlegungen zur Einrichtung eines kommunalen Ordnungsdienstes zustimmt, wird die Verwaltung bis zu den Haushaltsplanberatungen ein Konzept erstellen und den entsprechenden finanziellen Aufwand ermitteln.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

Peter Hinze
Bürgermeister

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**06 - 16 1952/2019**	**16.08.2019**

Betreff

Neu- und Wiederwahl von Schiedspersonen für die Schiedsamtsbezirke I bis V

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2019
Rat	24.09.2019

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein wählt Herrn Christoph Bennemann für den Schiedsamtsbezirk I als Schiedsmann und für den Schiedsamtsbezirk II als stellvertretenden Schiedsmann.

2. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein wählt Frau Beate Haack für den Schiedsamtsbezirks II als Schiedsfrau und für den Schiedsamtsbezirk I als stellvertretende Schiedsfrau.

3. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein wählt Herrn Gregor Reintjes für den Schiedsamtsbezirk III als Schiedsmann und für den Schiedsamtsbezirk IV als stellvertretenden Schiedsmann.

4. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein wählt Herr Klaus Verwerich für den Schiedsamtsbezirk IV als Schiedsmann und für den Schiedsamtsbezirk III als stellvertretenden Schiedsmann.

5. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein wählt Herrn Klaus Manthey für den Schiedsamtsbezirk V als Schiedsmann.

6. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein wählt Herrn Alfred Verhey für den Schiedsamtsbezirk V als stellvertretenden Schiedsmann.

7. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass sich die Amtsinhaber In den Schiedsamtsbezirken untereinander vertreten.

Sachdarstellung :

Schiedsfrauen und Schiedsmänner (Schiedspersonen) führen das Schlichtungsverfahren nach dem Schiedsamtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen – SchAG NRW - durch; sie sind ehrenamtlich tätig.

Schiedsperson soll nicht sein, wer das 30. Lebensjahr nicht vollendet hat. Zur Schiedsperson soll nicht gewählt oder wiedergewählt werden, wer das 70. Lebensjahr vollendet hat. Schiedspersonen werden durch den Rat der Stadt Emmerich am Rhein für 5 Jahre gewählt und vom Amtsgericht Emmerich am Rhein vereidigt. Die Schiedsperson führt die Amtsgeschäfte bis zum Amtsantritt eines Nachfolgers oder einer Nachfolgerin fort.
Eine Wiederwahl ist zulässig.

In der Stadt Emmerich am Rhein sind 5 Schiedsamtsbezirke eingerichtet.
Für die 5 Schiedsamtsbezirke wurden zuletzt folgende Schiedspersonen gewählt:

Bezirk	**Schiedsmann/-frau**	**Stellvertreter/in**
I	Heinz-Günter Kanthem	Olaf Buschei
II	Olaf Buschei	Heinz-Günter Kanthem
III	Gregor Reintjes	Klaus Verwerich
IV	Klaus Verwerich	Gregor Reintjes
V	Alfred Verhey	Klaus Manthey

Im **Bezirk I und II** legen Herr Olaf Buschei und Herr Heinz-Günter Kanthem ihre Ämter als Schiedsmann und stellvertretender Schiedsmann nieder. Herr Kanthem wurde 2014, Herr Buschei wurde 2015 gewählt.

Für das Schiedsamt des **Bezirks II** hatten sich zunächst 3 Personen beworben. Gem. 2 Abs. 3 SchAG NRW soll Schiedsperson nicht sein, wer in dem Schiedsamtsbezirk nicht seinen Wohnort hat. Da nur eine Bewerberin im Schiedsamtsbezirk II ihren Wohnsitz hat, wird diese zur Wahl vorgeschlagen:

Frau Beate Haack, wohnhaft Heideweg 40a in Emmerich am Rhein, gelernte Verkäuferin. Sie erfüllt die formellen Voraussetzungen nach dem SchAG NRW. Nach persönlichen Gesprächen mit der Leitung des Fachbereichs 6 – Bürgerservice und Ordnung wird Frau Haack für das Ehrenamt als Schiedsperson als geeignet angesehen.

Die verbleibenden 2 Bewerber wohnen im **Bezirk I**. Zur Wahl wird der Bewerber vorgeschlagen, der sich zeitlich zuerst beworben hat:

Herr Christoph Bennemann, wohnhaft Löwenberger Straße 53 in Emmerich am Rhein, Sachbearbeiter bei Stadtwerke GmbH. Er erfüllt die formellen Voraussetzungen nach dem SchAG NRW. Nach persönlichen Gesprächen mit der Leitung des Fachbereichs 6 – Bürgerservice und Ordnung wird Herr Bennemann für das Ehrenamt als Schiedsperson als geeignet angesehen.

Im **Bezirk III und IV** läuft die Amtszeit des Herrn Gregor Reintjes 2019 ab. Herr Reintjes stellt sich zur Wiederwahl als Schiedsmann für den Bezirk III und als stellvertretender Schiedsmann für den Bezirk IV.

Im **Bezirk V** läuft die Amtszeit des Herrn Alfred Verhey und des Herrn Klaus Manthey 2019 ab. Herr Verhey und Herr Manthey haben vorgeschlagen, ihre Positionen zu tauschen. Herr Verhey möchte aus gesundheitlichen Gründen nur noch als Stellvertreter tätig sein. Herr Manthey hat sich im Gegenzug bereiterklärt, das Amt des Schiedsmanns zu übernehmen.

Herr Alfred Verhey ist 73 Jahre alt und hat damit das gem. § 3 SchAG NRW festgelegte Höchstalter von 70 Jahren überschritten. Gem. den Verwaltungsvorschriften zu § 11 SchAG NRW kann nach Lage des Einzelfalles unter besonderer Berücksichtigung des Interesses an einer wirkungsvollen Schlichtungstätigkeit der Schiedsperson von diesem Höchstalter abgewichen werden. Herr Alfred Verhey verfügt über eine langjährige Schlichtungserfahrung. Er übt das Amt des Schiedsmanns seit xx Jahren gewissenhaft, mit Freude und erfolgreich aus. Er möchte langsam aus dem Amt ausscheiden und daher ab der nächsten Wahlperiode in das Amt des stellvertretenden Schiedsmanns wechseln. Aus Sicht der Verwaltung bestehen in diesem Fall im Hinblick auf eine wirkungsvolle Schlichtungstätigkeit keine Bedenken.

Gem. § 11 SchAG NRW kann die Leitung des Amtsgerichts eine benachbarte Schiedsperson oder eine benachbarte stellvertretende Schiedsperson beauftragen, das Amt eines Schiedsamtsbezirks wahrzunehmen, wenn die stellvertretende Schiedsperson vorübergehend oder dauernd verhindert ist, das Amt auszuüben. Die Verwaltung schlägt analog der vergangenen Jahre vor, über diese gesetzliche Regelung hinaus, per Ratsbeschluss eine grundsätzliche Stellvertretung der Amtsinhaber der verschiedenen Schiedsamtsbezirke untereinander festzulegen, so dass im Ausnahmefall bei gleichzeitiger Abwesenheit aufgrund Krankheit und/oder Urlaub die Schlichtungsaufgabe ohne Verzögerung wahrgenommen werden kann.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 6.2

Peter Hinze
Bürgermeister