



Herrn *La 8/1*
Oberbürgermeister Gerich *fn*

über
Magistrat

und

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Wolfgang Nickel

an den Ausschuss für Soziales und Gesundheit

Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

Stadträtin Sigrid Möricke

5. Januar 2015

„Zweckentfremdung von Wohnraum“
Beschluss-Nr. 0109 und 0200 des Ausschusses für Soziales und Gesundheit vom 02.07. und
17.09.2014;
(Vorlagen-Nr. 14-F-03-0062)

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

- 1. welche Maßnahmen werden seitens des Magistrats ergriffen, um Zweckentfremdung von Wohnraum in Wiesbaden festzustellen?*
- 2. wie viele Fälle wurden seit 2011 in Wiesbaden festgestellt?*
- 3. in wie vielen Fällen handelt es sich hierbei um Ferienwohnungen?*
- 4. sind weitere Maßnahmen beabsichtigt, um Zweckentfremdungen zu reduzieren?*

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung des Berichtes von Dezernat II vom 17.09.2014 beantworte ich die Anfrage wie folgt:

Zu 1.:

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat bei baulichen Anlagen für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nach der Hessischen Bauordnung (HBO) zu sorgen. Hierzu gehört auch, gegen illegale Nutzungsänderungen vorzugehen. Die untere Bauaufsichtsbehörde ist jedoch nicht verpflichtet "Gefahrenerforschung" zu betreiben; d. h. selbst aktiv Baurechtsverstöße zu ermitteln. Sie hat jedoch allen Baurechtsverstößen nachzugehen, die an sie herangetragen werden, sofern es sich hierbei nicht um Bagatellfälle handelt.

Sofern die illegale Nutzungsänderung von Wohnungen an die untere Bauaufsichtsbehörde herangetragen wird, ist sie von ihr aufzugreifen und die Herstellung baurechtmäßiger Zustände zu veranlassen.

Die Herstellung eines baurechtmäßigen Zustandes erfolgt, in dem der Gebäudeeigentümer einen Bauantrag stellt. In den Fällen, in denen offenkundig auch unter Inanspruchnahme möglicher Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen eine nachträgliche Legalisierung nicht möglich ist, ist die illegale Nutzung zu untersagen.

Zu 2.:

Das Bauaufsichtsamt ist seit 2011 in ca. 190 Fällen insgesamt gegen illegale Nutzungsänderungen vorgegangen. Eine genaue Auswertemöglichkeit der Fälle, bei denen es sich um Wohnraum der einer ungenehmigten anderen Nutzung zugeführt wurde handelt, besteht nicht. Die überwiegenden Fälle betreffen jedoch illegale Wohnnutzungen also Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken genutzt werden, ohne dass eine Baugenehmigung vorliegt oder diese hierfür überhaupt geeignet sind (Ausbau Spitzboden, Garagen, Kellerräume zu Wohnzwecken etc.).

Etwa 10 Prozent der Fälle betreffen die Umwandlung von Wohnungen, meist in Gewerbe- oder Büroflächen.

Zu 3.:

Fälle der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen sind bisher nicht an das Bauaufsichtsamt herangetragen worden.

Zu 4.:

Sofern Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen in konkreten Fällen an das Bauaufsichtsamt herangetragen werden und sich nach Prüfung herausstellt, dass hierfür keine Baugenehmigung vorliegt, wird das Bauaufsichtsamt die illegale Nutzung untersagen.

Mit freundlichen Grüßen

S. 