


# Anfrage

gemäß §§ 9 Abs. 1, 22 GO des Kreistages Offenbach i.V.m. § 29 Abs. 2 Satz 5 HKO

	Datum:	01.10.2020
	Anfragesteller/-in:	FDP-Fraktion
	Kreistagssitzung:	04.11.2020
<b>Anfrage: „Sachstand: Monteurzimmer und Arbeiterwohnheime im Kreis Offenbach“</b>		

## Sachverhalt

Aus mehreren kreisangehörigen Städten und Gemeinden werden immer wieder diverse Probleme mit Monteurzimmern über die Presse publik. Der Hintergrund hierfür ist, dass es speziell in Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet einen konstant zunehmenden Bedarf an so genannten Monteur- oder Handwerkerzimmern gibt. Diese möblierten Zimmer/Wohnungen werden von nicht ortsansässigen Handwerkern genutzt, die zumeist von einem Subunternehmer angeheuert, bei regionalen Bauprojekten arbeiten. Aber auch Monteure, die für einige Wochen auswärts für ihr Unternehmen tätig sind, benötigen diese Art von Wohnraum, da diese Wohnungen/Zimmer deutlich günstiger sind, als klassische Hotelzimmer. Dabei kann es sich um möblierten Wohnraum (oftmals Mehrbettzimmer bis hin zu Wohnheimen) in normalen Wohnhäusern handeln, der entweder untervermietet wird, oder für den Zeitmietverträge abgeschlossen werden – beides oftmals durch Subunternehmer. Es kann sich aber auch um Gewerbeimmobilien handeln, die als Beherbergungsbetrieb ausgewiesen sind, mit den entsprechenden Auflagen zu Brandschutz und ähnlichem. Auf der einen Seite werden diese Wohngelegenheiten klar benötigt, es gibt einen großen Markt dafür, auf der anderen Seite wird ebenfalls dringend benötigter Wohnraum dadurch anderweitig genutzt bzw. dauerhaft zweckentfremdet. Dies ist besonders dann problematisch, wenn die Vermietung der Zimmer gewerblich betrieben wird bis hin zu wohnheimähnlichen Zuständen, aber trotzdem in Wohngebieten stattfindet und es an Baurecht/Baunutzungsrecht dafür mangelt und/oder gar kein entsprechendes Gewerbe angemeldet wurde.

Die FDP Fraktion fragt vor diesem Hintergrund gemäß §§ 9 Absatz 1, 22 der Geschäftsordnung des Kreistages Offenbach in Verbindung mit § 29 Absatz 2 Satz 5 der Hessischen Landkreisordnung an ...

Der Kreisausschuss des Kreises Offenbach wird gebeten, die nachstehenden Fragen zu beantworten:

1. Welche allgemeinen und speziellen Probleme hinsichtlich so genannter „Monteurzimmer“ sowie auch von Arbeiterwohnheimen in Wohnhäusern im Kreis Offenbach sind dem Kreisausschuss bekannt?
2. Gibt es aktuell konkrete Problemfälle hinsichtlich Monteurzimmern und/oder Arbeiterwohnheimen in Wohnhäusern im Kreis Offenbach? Wenn ja, wie viele und welcher grundsätzlichen Natur sind diese?
3. Wie viele Außentermine der Bauaufsicht im Gesamtzusammenhang mit Monteurzimmern und Arbeiterwohnheimen gab es 2018 und 2019 (jeweils) sowie 2020 (bis dato) im Kreis Offenbach?
4. Gibt es im Kreis Offenbach eine abgestimmte Strategie zwischen den involvierten Kreis- und Kommunalbehörden in Bezug auf die vorstehend genannte Problematik? Wenn ja, welche?
5. Wie wird grundsätzlich überprüft bzw. kontrolliert und sichergestellt, dass gewerbliche Vermietung von Monteurzimmern dort nicht stattfindet, wo dies laut Bebauungsplan und/oder baurechtlicher Genehmigung nicht erlaubt ist oder wo kein entsprechendes Gewerbe angemeldet wurde?
6. Welche juristischen und praktischen Möglichkeiten stehen dem Kreis, respektive hier der unteren Bauaufsichtsbehörde, im gesamten Zusammenhang mit Monteurzimmern und Arbeiterwohnheimen in Wohnhäusern und/oder in ausgewiesenen Wohngebieten zur Verfügung:
  - a) Grundsätzlich?
  - b) Für den Fall einer fehlenden Gewerbeerlaubnis?
  - c) Für den Fall des Fehlens einer Beherbergungserlaubnis?
  - d) Bei dem Bestehen eines Beherbergungsverbotes?
  - d) Bei einem Verstoß gegen Bauplanungs-, Bauordnungs- und/oder Baunutzungsrecht?

An die  
FDP-Fraktion  
Werner-Hilpert-Straße 1  
63128 Dietzenbach

## Der Kreisausschuss

Büro Kreistag

Ansprechpartner/in:  
Wigbert Appel / Carina  
Orzechowsky

Telefon:  
06074/8180-3422 / -3429

Telefax:  
06074/8180-3944

E-Mail:  
kreistagsbuero@kreis-  
offenbach.de

Zeichen:  
10.1-03 A 244

Datum:  
22.10.2020

**Sachstand: Monteurzimmer und Arbeiterwohnheime im Kreis  
Offenbach  
Ihre Anfrage vom 01.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage bezüglich „**Sachstand: Monteurzimmer und Arbeiterwohnheime im Kreis Offenbach**“ wird wie folgt beantwortet:

### Fragen 1-6:

1. Welche allgemeinen und speziellen Probleme hinsichtlich so genannter „Monteurzimmer“ sowie auch von Arbeiterwohnheimen in Wohnhäusern im Kreis Offenbach sind dem Kreisausschuss bekannt?
2. Gibt es aktuell konkrete Problemfälle hinsichtlich Monteurzimmern und/oder Arbeiterwohnheimen in Wohnhäusern im Kreis Offenbach? Wenn ja, wie viele und welcher grundsätzlichen Natur sind diese?
3. Wie viele Außentermine der Bauaufsicht im Gesamtzusammenhang mit Monteurzimmern und Arbeiterwohnheimen gab es 2018 und 2019 (jeweils) sowie 2020 (bis dato) im Kreis Offenbach?
4. Gibt es im Kreis Offenbach eine abgestimmte Strategie zwischen den involvierten Kreis- und Kommunalbehörden in Bezug auf die vorstehend genannte Problematik? Wenn ja, welche?
5. Wie wird grundsätzlich überprüft bzw. kontrolliert und sichergestellt, dass gewerbliche Vermietung von Monteurzimmern dort nicht stattfindet, wo dies laut Bebauungsplan und/oder baurechtlicher Genehmigung nicht erlaubt ist oder wo kein entsprechendes Gewerbe angemeldet wurde?

6. Welche juristischen und praktischen Möglichkeiten stehen dem Kreis, respektive hier der unteren Bauaufsichtsbehörde, im gesamten Zusammenhang mit Monteurzimmern und Arbeiterwohnheimen in Wohnhäusern und/oder in ausgewiesenen Wohngebieten zur Verfügung:
- a) Grundsätzlich?
  - b) Für den Fall einer fehlenden Gewerbeerlaubnis?
  - c) Für den Fall des Fehlens einer Beherbergungserlaubnis?
  - d) Bei dem Bestehen eines Beherbergungsverbot?
  - e) Bei einem Verstoß gegen Bauplanungs-, Bauordnungs- und/oder Baunutzungsrecht?

#### **Antwort 1-6:**

Die Problematik der Monteurzimmer und Arbeiterwohnheime ist, wie im gesamten Bundesgebiet, so auch im Kreis flächendeckend präsent und von zunehmender Struktur. Sie bindet im Bereich Bauaufsicht und Bauverwaltung zunehmend Personal- und Zeitressourcen.

Das Phänomen tritt in allen bauplanerisch festgesetzten Gebietsarten wie Industrie- und Gewerbegebiete, Misch- sowie in allen Arten von bauplanerischen Wohngebieten auf. Die meist bestandsgenehmigten Gebäude werden ohne (Bau-) Antrag auf Umnutzung im Bestand belassen oder baulich verändert und oft den erforderlichen Brandschutzbestimmungen nicht angepasst für diese Zwecke genutzt, d.h. die Gebäude sind meist baulich nicht auf eine Nutzung als Monteurunterkunft oder Arbeiterwohnheim ausgelegt. Der juristische Sachverhalt stellt somit eine baurechtlich illegale Nutzung dar.

Juristische Eingriffsgrundlage für die Kreisbauaufsicht ist das allgemeine Verwaltungsrecht und als Lex specialis das Baurecht. Für die Bauaufsicht spielt das Gewerberecht keine Rolle, dies tangiert das Ordnungsrecht der Kommunen.

Bei Monteurzimmer und Arbeiterwohnheimen ist bei der Nutzungsart sehr oft von „Wohnen“ im baurechtlichen Sinne auszugehen. Wohnen ist im Gegensatz zu Beherbergungs- oder Hotelbetrieben in Industrie- und Gewerbegebieten nur ausnahmsweise als Betriebswohnung zulässig und genehmigungsfähig, während ein Beherbergungs- oder ein Hotelbetreiber dort als Gewerbebetreiber aller Art zulässig sein kann, sich aber im Betrieb vom Wohnen der Monteurunterkunft oder eines Arbeiterwohnheimes unterscheidet. Ermittlungen hierzu sind meist langwierig und aufwändig.

In Misch- und Wohngebieten ist „Wohnen“ per se zulässig, daher kommt es hier regelmäßig dazu, dass bei Vorliegen von „Wohnen“ als Monteurunterkunft (z.B. Wohnung an eine Firma als Werkwohnung vermietet) keine Eingriffsgrundlage nach dem Baurecht besteht, da das Baurecht nicht zwischen privatem und gewerblichem Wohnen unterscheidet.

Weil in Hessen auch ein Gesetz zur Wohnraumzweckentfremdung fehlt (Entwurf im Verfahren), kann auch die dafür zuständige Gemeinde bei gewerblichem Wohnen nur nach Ordnungsrecht agieren.

Im Umfeld solcher Nutzungen kommt es in allen Gebietsarten zu teilweisen Überbelegungs-, Lärm- und Müllproblemen, welche Einfluss auf die Umgebung nehmen (Trading-Down-Effekt). In Hinblick auf die Sicherheit sind in erster Linie alle möglichen Aspekte des Brandschutzes und aktuell des Gesundheitsschutzes, Stichwort Verbreitung des Coronavirus zu nennen.

Für die Bauaufsicht stellt sich meist das Problem der baurechtlich illegalen Nutzung (soweit rechtlich möglich Nachgenehmigung) und des Brandschutzes. Die anderen Problematiken sind hier bei den Ordnungsbehörden der Kommunen verortet.



Ebenso die Frage der städtebaulichen und bauleitplanerischen Aspekte (Festsetzungen der Bebauungspläne), was nicht dem Kreis obliegt.

Innerhalb des Kreisgebietes kommt es bei diesen Verfahren zum vereinzelt, generellen Zusammenarbeiten der Ordnungs- mit der Bauaufsichtsbehörde (z.B. Runder Tisch Dietzenbach zu Problemliegenschaften), meist beschränkt sich dies aber auf akut anliegende Problemfälle, da ein allgemeiner Austausch zwischen Bauaufsichtsbehörde und Kommune mit 13 Kreiskommunen personell und zeitlich nicht handhabbar wäre.

Hier gilt es darauf hinzuweisen, dass die bauaufsichtliche Tätigkeit auf Grund der personellen Ausstattung in diesen Fällen nur anlassbezogen erfolgen kann, da eine Ausweitung der generellen Tätigkeit auf dem Arbeitsfeld „Monteurunterkünfte und Arbeiterwohnheime“ hin zu einer systematischen Aufarbeitung, aus anderen Bauaufsichtsbereichen (z.B. Überwachung von Neubauvorhaben etc.) Ressourcen personeller und zeitlicher Art abziehen würde.

Aktuell gibt es im Kreis Offenbach einige konkrete Fälle in Wohnhäusern in Wohngebieten, allerdings ist in diesen Fällen ein bauaufsichtliches Einschreiten nicht möglich, da in diesen Bereichen „Wohnen“ zulässig ist. Die Nutzung erfolgt nach Überprüfung in der ausgeübten Art als baurechtlich gesehen zulässiges „Wohnen“, da das Baurecht nicht in privates und gewerbliches Wohnen unterscheidet. Hier fehlt in Hessen ein Wohnraumzweckentfremdungsgesetz, wie es in anderen Bundesländern bereits besteht und der Gemeinde ein Vorgehen gegen gewerbliches Vermieten erlaubt.

Zu den derzeit 15 Verfahren zu Monteurunterkünften und Arbeiterwohnheimen im Bereich der Regelbauten (FD 63.1) kommen noch weitere 15 Verfahren im Bereich der Sonderbauten (FD 63.2) hinzu, so dass im Gesamtbereich FD 63 Bauaufsicht derzeit 30 Verfahren in Bearbeitung sind. Hierdurch werden ca. 10 % der Bearbeitungsstunden im Bereich Baukontrolle und Bauverwaltung in diese Verfahren gebunden, da diese Verfahrensart zu wiederholten Kontrollen und erheblichem Verwaltungsaufwand führt, bis baurechtlich genehmigungsfähige Zustände hergestellt werden oder die Liegenschaft wieder auf eine rechtlich zulässige Nutzung zurückgeführt werden kann. Eine Stundenweise, fall- oder verfahrensartbezogene statistische Auswertung erfolgt in der Bauaufsicht nicht.

Das Kreisgebiet wird derzeit durch 4 Baukontrolleure mit zugewiesenen Bezirken im Bereich der Regelbauten überwacht, während im Bereich der Sonderbauten eine weitere Baukontrolleurin das gesamte Kreisgebiet allein betreut. Hierzu zählen insbesondere Gewerbe- und Industrieimmobilien.

Eine Verfahrensaufnahme erfolgt anlassbezogen. Ein routinemäßiger Abgleich zwischen Gewerbeanmeldungen im Gewerbeamt und einer Baukontrolle vor Ort ist durch die bereits jetzt hohe Auslastung der Bauaufsicht des Kreises nicht realisierbar, hier ist die örtliche Ordnungsbehörde in der Pflicht.

Mit freundlichen Grüßen



Oliver Quilling  
Landrat