



# Amtsblatt der Stadt Bergisch Gladbach

3. Jahrgang · Nummer 07 · 20. Februar 2025

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Öffentliche Bekanntmachung – Die 23. Sitzung des Rates der Stadt Bergisch Gladbach in der zehnten Wahlperiode .....	2
2 Wohnraumschutzsatzung Bergisch Gladbach .....	5

**Herausgeber:** Stadt Bergisch Gladbach, Der Bürgermeister

**Redaktion:** Fachbereich 9-13, Kommunikation und Marketing, Konrad-Adenauer-Platz 1, 51465 Bergisch Gladbach, Tel.: 02202 142804, E-Mail: [pressebuero@stadt-gl.de](mailto:pressebuero@stadt-gl.de)

Erscheint nach Bedarf mehrmals jährlich.

**Bezug:** Auslage während der Öffnungszeiten im Historischen Rathaus Bergisch Gladbach, Konrad-Adenauer-Platz 1, 51465 Bergisch Gladbach sowie im Technischen Rathaus

Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach. Abrufbar unter

[www.bergischgladbach.de](http://www.bergischgladbach.de)

# 1 Öffentliche Bekanntmachung – Die 23. Sitzung des Rates der Stadt Bergisch Gladbach in der zehnten Wahlperiode

Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister



## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die 23. Sitzung des Rates der Stadt Bergisch Gladbach in der zehnten Wahlperiode findet am Dienstag, dem 25.02.2025 um 17:00 Uhr im **Ratssaal des Rathauses Bensberg**, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach statt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Tagesordnung, des Sitzungsbeginns und -ortes der Sitzung des Rates am 25.02.2025 erfolgte mit dem Amtsblatt Nr. 05 der Stadt Bergisch Gladbach am 06.02.2025. Der Bürgermeister hat im Nachgang hierzu die ursprünglichen Tagesordnungspunkte Ö 11 – Ergänzende Mitteilungsvorlage zur Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 0604/2024, Grundsatzbeschluss zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft an der Paffrather Straße – und Ö 12 – Grundsatzbeschluss zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft an der Paffrather Straße – wieder von der Tagesordnung abgesetzt und die Tagesordnung um den neuen Tagesordnungspunkt Ö 18.3 – Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion vom 11.02.2025 (eingegangen am 11.02.2025): „Atempause für Flüchtlingsunterkunft am Stadion“ – erweitert. Die entsprechend geänderte Tagesordnung wurde den Mitgliedern des Rates mit Schreiben vom 14.02.2025 übersandt und wird hiermit öffentlich bekannt gemacht:

## Tagesordnung

### **Ö**     Öffentlicher Teil

- 1       Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ratsmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2       Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil
- 3       Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Rates am 10.12.2024 - öffentlicher Teil
- 4       Mitteilungen des Bürgermeisters
- 5       Beteiligungsbericht 2021
- 6       Teilbeteiligungsbericht 2023
- 7       Wirtschaftsplan 2025 der GL Service gGmbH
- 8       Wirtschaftsplan 2025 der Bädergesellschaft der Stadt Bergisch Gladbach mbH
- 9       Wirtschaftsplan 2025 mit Fünfjahresplanung der Schulbau GmbH Bergisch Gladbach
- 10      Jahresabschluss 2023 der Schulbau GmbH Bergisch Gladbach
- 11      Einwohnerfragestunde
- 12      Nachfolgebesetzung Mitglied Inklusionsbeirat
- 13      Vereinbarung mit der Inclusio gGmbH bezüglich Fördermittel für die Fortführung des Café GrenzenLos
- 14      Barrierefreiheit vs. Denkmalschutz
- 15      AQUALYMPIADE – Personalgewinnung für die kommunale Abwasserwirtschaft
- 16      Änderung der Vergabeordnung
- 17      Anträge auf Umbesetzung in den Ausschüssen
- 17.1    Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN (eingegangen am 11.12.2024) zur Umbesetzung in Ausschüssen
- 17.2    Antrag der CDU-Fraktion vom 02.02.2025 (eingegangen am 02.02.2025) zur Umbesetzung in Ausschüssen
- 18      Anträge der Fraktionen
- 18.1    Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion vom 31.10.2024 (eingegangen am 31.10.2024): Änderung der Satzung des Jugendhilfeausschusses zwecks Aufnahme eines weiteren beratenden nicht stimmberechtigten Mitglieds
- 18.2    Antrag der FDP-Fraktion vom 20.12.2024 (eingegangen am 27.01.2025): „Erzieherinnen und Erzieher verdienen Anerkennung“

- 18.3 Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion vom 11.02.2025 (eingegangen am 11.02.2025): „Atempause für Flüchtlingsunterkunft am Stadion“
- 19 Anfragen der Ratsmitglieder
- 19.1 Schriftliche Anfragen
- 19.1.1 Schriftliche Anfrage der FDP-Fraktion vom 24.01.2025 (eingegangen am 27.01.2025): „Schloßstraße Bensberg“
- 19.1.2 Schriftliche Anfrage der CDU-Fraktion vom 03.02.2025 (eingegangen am 03.02.2025): „Sachstand zu Bauvoranfragen und Baugenehmigungen in den Jahren 2021 bis 2024“
- 19.2 Mündliche Anfragen

**N Nicht öffentlicher Teil**

- 1 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - nicht öffentlicher Teil
- 2 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Rates am 10.12.2024 - nicht öffentlicher Teil
- 3 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 4 Bericht aus den städtischen Beteiligungen
- 5 Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung bzgl. der Geschäftsführung der Infrastruktur- und Projektgesellschaft Bergisch Gladbach mbH der Stadt Bergisch Gladbach
- 6 Wirtschaftsplan 2025 der Entsorgungsdienste Bergisch Gladbach GmbH
- 7 Anträge der Fraktionen
- 8 Anfragen der Ratsmitglieder

Bergisch Gladbach, den 14.02.2024

gez. Frank Stein

Bürgermeister

## 2 Wohnraumschutzsatzung Bergisch Gladbach

**Die ursprüngliche Bekanntmachung vom 12.12.2024 war redaktionell fehlerhaft. Daher wird sie in der berechtigten Fassung erneut bekannt gemacht. Der redaktionelle Fehler betrifft die Regelungen in § 9 Abs. 3 und 4 der Wohnraumschutzsatzung Bergisch Gladbach.**

### **Wohnraumschutzsatzung Bergisch Gladbach**

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung vom 10.12.2024 aufgrund des § 12 Absatz 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum beschlossen:

#### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

- (1) Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in der Stadt Bergisch Gladbach gewährleistet werden und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden.
- (2) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

#### **§ 2 Gefährdung der Wohnraumversorgung**

- (1) Im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Es besteht ein erhöhter Wohnraumbedarf.
- (2) Der aktuelle Wohnraummangel führte zur Aufnahme der Stadt Bergisch Gladbach in die Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 (GV. NRW. S. 465), die Datenbasis wurde in der Begründung der Rechtsverordnung dargestellt. Weiterhin stellt das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebene „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)“ aus dem Jahr 2020 für das Stadtgebiet sowohl bezüglich der Kosten für Mietwohnraum und Wohneigentum als auch bezüglich der Bedarfe an Mietwohnraum und Wohneigentum die jeweils höchste Niveaustufe fest.

#### **§ 3 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraummangellage**

Mit dem Ziel, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung innerhalb der Geltungsdauer dieser Satzung zu verbessern, ergreift die Gemeinde neben dem Erlass dieser Satzung folgende Maßnahmen:

1. Im Rahmen der Baulandstrategie Bergisch Gladbach wurde am 17.01.2023 vom Stadtrat beschlossen, dass bei künftigen Bebauungsplänen mit einer Wohnnutzung seitens der Stadtverwaltung 30 % geförderter Wohnungsbau einzufordern sind, wenn dies eine angemessene Belastung für den Vorhabenträger darstellt.
2. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat am 03.07.2012 ein Baulückenprogramm beschlossen, mit dem Ziel, die privaten Baulücken in Bergisch Gladbach verstärkt der Wohnbaunutzung zuzuführen. Im Planungsausschuss wurde daraufhin am 16.07.2013 die Veröffentlichung der Baulückenbörse beschlossen. Die Baulückenbörse ist ein

Service der Stadt Bergisch Gladbach, der Bauinteressierten bebaubare Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet anzeigt und so eine Hilfe bei der Grundstückssuche darstellt.

#### **§ 4 Sachlicher Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung erfasst freifinanzierten Wohnraum im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum war oder danach wurde und als Wohnraum nutzbar ist. Der Wohnraum darf nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Öffentlich geförderter Wohnraum ist von dieser Satzung betroffen, wenn keine Zweckbindung gemäß den §§ 22 und 23 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in der jeweils geltenden Fassung (GV. NRW S. 772) mehr besteht.

#### **§ 5 Persönlicher Anwendungsbereich**

- (1) Verpflichtet zum Schutz des Wohnraums vor zweckfremder Nutzung nach dieser Satzung sind:
  1. die über den Wohnraum verfügungsberechtigten natürlichen oder juristischen Personen oder rechtsfähigen Personengesellschaften, also insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer, Erbbauberechtigte, die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie
  2. die Nutzungsberechtigten, also insbesondere Mieterinnen und Mieter, sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.
- (2) Den in Absatz 1 genannten Personen stehen die in § 3 Absatz 5 WohnStG genannten Beauftragten insbesondere von Haus- oder Wohnungsverwaltungen gleich.

## **§ 6 Wohnraum**

- (1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.
- (2) Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie als solche baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind und nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht wiederhergestellt werden kann. Zudem müssen die Räume alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.
- (3) Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn die Widmung durch ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.
- (4) Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn
  1. der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht 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 Wohnraum bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
  3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,
  4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig ist,
  5. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann; § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend,
  6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen.
- (5) Die Wohnfläche des Wohnraums ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume (§ 24 WohnStG). Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 7 Zweckentfremdung**

- (1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum bedarf einer Genehmigung. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird.

- (2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
1. zu mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
  2. beseitigt wird (Abbruch),
  3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.

### **§ 8 Genehmigung**

- (1) Eine Genehmigung setzt voraus, dass ein vorrangiges öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.
- (2) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde innerhalb von drei Monaten ab vollständigem Einreichen der Antragsunterlagen nicht entschieden hat. Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszwecks, es sei denn, dass der Ersatzwohnraum geschaffen oder eine einmalige Ausgleichszahlung nach § 9 dieser Satzung geleistet wurde.
- (3) Die wohnungsrechtliche Genehmigung der Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts).

### **§ 9 Nebenbestimmungen**

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung kann befristet bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung erteilt werden.
- (2) Mit einer Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums mindestens teilweise kompensiert werden, wenn kein Ersatzwohnraum geschaffen werden kann. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.
- (3) Die Berechnung der Ausgleichszahlung für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche bestimmt sich nach den durchschnittlichen Neubaukosten/m<sup>2</sup> des geförderten Wohnungsbaus in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Antragstellung. Sie bemisst sich dabei insbesondere nach der Dauer der Zweckentfremdung, dem Wert des (entfallenden) Wohnraums und dem Vorteil für die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten.
- (4) Bei vorübergehender Umnutzung des Wohnraums soll eine laufende Ausgleichszahlung für die zweckfremd genutzte Wohnfläche festgesetzt werden. Die Höhe dieser Ausgleichszahlung richtet sich nach der Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Gewerbemiete.



- (5) Die Ausgleichszahlung kann abgesenkt werden, wenn die in § 14 Absatz 2 Satz 2 und 3 WohnStG genannten Gründe vorliegen.

### **§ 10 Anordnungen zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken**

- (1) Wird Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt, kann angeordnet werden, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).
- (2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, kann angeordnet werden, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot).

### **§ 11 Negativattest**

Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für die beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.

### **§ 12 Auskunfts- und Mitwirkungspflichten sowie Betretungsrecht**

- (1) Verfügungsberechtigte und die in § 16 WohnStG genannten Verpflichteten haben den Bediensteten der Stadt Bergisch Gladbach alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.
- (2) Die Bediensteten der Gemeinde sind gemäß § 18 Absatz 1 Satz 1 WohnStG berechtigt, den Wohnraum zu betreten und den Sachverhalt zu ermitteln.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, diesen durch Abbruch vernichtet oder eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 und 8 WohnStG),
  2. wer einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 WohnStG),
  3. wer eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 WohnStG).
- (2) Gemäß § 21 Absatz 4 WohnStG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

- (3) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils gültigen Fassung.

### **§ 14 Verwaltungsgebühren**

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) nebst Gebührentarif.

### **§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.  
(2) Diese Satzung tritt 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung außer Kraft.

#### **Hinweis:**

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NRW kann gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW gegen diese Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin/der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet  
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Diese öffentliche Bekanntmachung wird gemäß § 27a Absatz 1 VwVfG NRW zusätzlich im Internet auf der Internetseite <https://www.bergischgladbach.de/bekanntmachungen.aspx> veröffentlicht, worauf hiermit gemäß § 27a Absatz 2 VwVfG NRW hingewiesen wird.

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit im vollen Wortlaut öffentlich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 17.02.2025

gez. Frank Stein  
Bürgermeister