

Rat	26.04.2018
-----	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	203/2018-3
-------------	------------

Stand	04.04.2018
-------	------------

Betreff Große Anfrage der CDU-Fraktion vom 01.03.2018 betr. Wohnbootsiedlung zwischen Hersel, Uedorf und dem Herseler Werth

Sachverhalt

Die beigefügte Große Anfrage der CDU-Fraktion vom 01.03.2018 betr. Wohnbootsiedlung zwischen Hersel, Uedorf und dem Herseler Werth wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: Derzeit existieren wenigstens ein halbes Dutzend Hausboote an Rheinstegen in Hersel und Uedorf die entweder gewerblich oder privat zu Wohn- bzw. Übernachtungszwecken genutzt werden. Darunter fallen mindestens zwei Boote, die auf Internetseiten seit mindestens Mitte 2016 für Übernachtungen bzw. als Ferienwohnung zu Preisen zwischen 90 und 150€ pro Nacht angeboten werden.

Ist das Wohnen und/oder Übernachten in Hausbooten im o.g. Bereich ganz, teilweise oder unter Auflagen zulässig?

Antwort: Eine Nutzung als Wohnung oder Ferienwohnung stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzung dar. Für die Zulassung ist neben den bautechnischen Anforderungen an Aufenthaltsräume (Belichtung, Brandschutz, Wärmeschutz, etc.) sowohl die Erschließung hinsichtlich einer verkehrlichen Anbindung als auch von Ver- und Entsorgungseinrichtungen zwingend erforderlich (Wasser- und Abwasserversorgung, Stromversorgung, etc.).

Da derzeit für die in Rede stehenden Stege und Anleger keine entsprechende gesicherte Fahrerschließung in der Örtlichkeit vorhanden ist, die sowohl für den entsprechende Ver- und Entsorgungsverkehr zur Verfügung stehen (z.B. RSAG) als auch für die Nutzung erforderlichen PKW-Stellplätze nicht vorhanden bzw. möglich sind, ist eine Erteilung einer Baugenehmigung bereits aus diesen Gründen für solch eine Art der Nutzung nicht möglich. Hinzu kommen noch Hinderungsgründe aus dem Natur- und Landschaftsrecht. Die dargelegte nicht genehmigte Nutzung wurde bereits überprüft und entsprechende ordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet.

Frage 2: Sind Steuern wie Wohnsitzsteuer, Zweitwohnsitzsteuer, Grundsteuer, Umsatz- und Gewerbesteuern für Hausbootbewohner, gewerbliche Anbieter für Übernachtungen auf einem Hausboot und Übernachtungsgäste bei einem festen Liegeplatz auf Bornheimer Gebiet möglich und wurden diese, sofern erhoben gezahlt?

Antwort: Eine Grundsteuerpflicht für ein Hausboot besteht nicht. Gemäß Urteil des Bundesfinanzhofes vom 26.10.2011 ist eine auf dem Wasser schwimmende Anlage mangels fester Verbindung mit dem Grund und Boden und wegen fehlender Standfestigkeit bewertungsrechtlich kein Gebäude.

Die städtische Zweitwohnungssteuersatzung sieht entsprechend der Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes NRW keinen zweitwohnungssteuerpflichtigen Tatbestand vor.

Gewerbsteuerliche Erkenntnisse liegen nicht vor. Grundsätzlich ist die Vermietung von Ferienwohnungen ohne die Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen wie bspw. Frühstück nur als Verwaltung eigenen Vermögens zu betrachten. Eine solche Verwaltung eigenen Vermögens stellt keinen Gewerbebetrieb im Sinne der Gewerbeordnung dar und unterliegt somit nicht der Besteuerung als Gewerbebetrieb.

Frage 3: Von welcher Behörde/Amt wurden die in Rede stehenden Hausboote baurechtlich, umweltrechtlich und ordnungsbehördlich genehmigt und sind die Nutzer versicherungstechnisch bei Unfällen, Havarien und anderen Schadensereignissen abgesichert?

Antwort: Eine umwelt- und ordnungsrechtliche Genehmigung durch die Stadt Bornheim ist für Hausboote nicht erforderlich. Eine baurechtliche Genehmigung für eine derartige Nutzung wurde durch die Stadt Bornheim nicht erteilt.

Steganlagen bedürfen grundsätzlich einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Stege und Boote unterliegen dem Bundeswasserstraßengesetz und liegen in der Zuständigkeit des zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamtes. Für den Bereich der Stadt Bornheim ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Köln Ansprechpartner.

Grundsätzlich unterscheidet die Binnenschifffahrtsstraßenordnung (BinSchStrO) zwischen verschiedenen Typen von Fahrzeugen und Anlagen, die auf dem Wasser betrieben werden können. Ein Fahrzeug im Sinne der BinSchStrO ist ein Binnenschiff, einschließlich Kleinfahrzeug und Fähre sowie schwimmendes Gerät und Seeschiff. Zu einem Schiff wird ein Fahrzeug, eine schwimmende Anlage oder ein Schwimmkörper dann, wenn gemäß § 5 Binnenschifffahrtsuntersuchungsverordnung hierfür ein Schiffsattest ausgestellt wurde.

Umbauten und Ausbauten an einem Boot / Schiff unterliegen nicht der Landesbauordnung NRW. Lediglich die Nutzung eines ursprünglichen Bootes z.B. zu dauerndem Wohnen kann im Rahmen der Landesbauordnung verfolgt und geahndet werden. Der Nachweis der Nutzungsänderung von Boot in dauerhafte (ortsfeste) Wohnnutzung muss durch die Bauordnungsbehörde erfolgen. Ein solcher Nachweis ist naturgemäß schwierig zu erbringen und würde einen sehr hohen Personaleinsatz durch häufige Ortskontrollen und Ermittlungsarbeit erfordern. Prüfung, Kontrolle und Überwachung der Boote und Stege liegen im Verantwortungsbereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes Köln.

Unter dem Link

<http://atlas.wsv.bund.de/clients/desktop/?parameter=visible&value=bwastrwms>

sind die Anlegestellen im GIS System des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes des Bundes dargestellt.

Über eventuell notwendige und erforderliche Versicherungen für Bootsbesitzer oder Inhaber können daher keine Informationen gegeben werden.

Frage 4: Wie ist der allgemeine, der Feuerwehr und notfallmedizinische Zugang zu den einzelnen Hausbooten sowie die Entsorgung von Müll und Abwässern auf den diversen Stegen geregelt.

Antwort: Spezielle Regelungen für einen feuerwehr- oder notfallmedizinischen Zugang zu den Stegen bestehen nicht. Die Erreichbarkeit der Steganlagen für Feuerwehr und Rettungsdienst ist über die vorhandene Infrastruktur (z. B. Leinpfad) zu gewährleisten.

Die Genehmigung der Stege enthält nach Auskunft der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung keine Auflagen zur Entsorgung. Im Zusammenhang mit dem Vermüllen des Rheinuferes wurden die Stegbetreiber im September 2017 mit Nachfrage im Januar 2018 durch die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Köln befragt, wie anfallender Müll entsorgt wird. Acht von elf Stegbetreibern haben geantwortet. An zwei Stegen

wird der Müll über vorhandene Müllbehälter entsorgt. Im Übrigen wird anfallender Müll über Restmüllsäcke der RSAG entsorgt oder die Bootseigner nehmen ihre Abfälle mit nach Hause, um sie dort zu entsorgen.

Da Sportboote nicht den Vorschriften der Schmutzwasserverordnung unterliegen, dürfen von diesen Booten nach Auskunft der Wasserschutzpolizei Abwässer ohne besondere technische Einrichtungen nach außen in den Fluss geleitet werden. Auf den Bundeswasserstraßen bestimmt das Verkehrsrecht (Schiffahrtsstraßenordnungen für Rhein, für Mosel-Saar, für Donau sowie die BinnenSchStrO), dass Schiffsabwässer nicht in das Fahrwasser abgeleitet werden dürfen. Davon ausgenommen ist „Häusliches Abwasser“, nämlich Abwasser aus „Kombüsen, Dusch- und Waschräumen und WC“. In Entsprechung der sogenannten „Zehn goldenen Regeln“ für Wassersportler, sollen jedoch Fäkalientanks nicht an Steganlagen oder in Häfen geleert werden.

Frage 5: Welche Auflagen gilt es in Gänze zu erfüllen, damit die Rheinorte, nach dem Vorbild von Amsterdam- Ijburg, einen weiteren Ortsteil auf dem Rhein erhalten könnten, der im Einklang mit geltenden Naturschutz-, Umwelt- und Sicherheitsregelungen und Gesetzen steht.

Antwort: Die Zulässigkeit von Hausbooten könnte grundsätzlich durch die Bauleitplanung geregelt werden. In einem Bebauungsplan sind dann neben den Liegeplätzen auch die Erschließung, Ver- und Entsorgung etc. festzusetzen. Eine Planung wäre jedoch mit vielen Restriktionen behaftet.

Es müsste für die im Bundeseigentum befindlichen Bundeswasserstraße die Verfügungsbechtigung durch Pachtvertrag oder Übertragung des Nutzungsrechtes erlangt werden. Des Weiteren legt § 13 Abs. 3 Satz 1 Wasserstraßengesetz fest, dass die Bundesplanung Vorrang vor der Ortsplanung hat. Insofern gilt hier, dass derartige Flächen der Bauleitplanung entzogen sind soweit diese mit der fachplanerischen Entscheidung nicht vereinbar sind.

Im Rahmen einer Bauleitplanung müsste der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Landschaftsbehörde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutz entlassen. Gemäß den Vorschriften des bestehenden Landschaftsplanes ist es im Landschaftsschutzgebiet und in geschützten Landschaftsbestandteilen verboten, bauliche Anlagen zu errichten, auch wenn sie keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen. Als bauliche Anlagen gelten dabei insbesondere auch Landungs-, Boots- und Angelstege. Auch nach den Bestimmungen zur Fischschutzzone, die mit ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Köln im Jahr 2006 ausgewiesen wurde und in Bornheim den Rhein von der Stadtgrenze zu Bonn bis zur nördlichen Inselspitze umfasst, ist es verboten, Stege neu anzulegen. Im geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.2-32 Rheinufer ist zudem die Erweiterung der Steganlagen verboten.

Anlagen zum Sachverhalt

Anfrage der CDU-Fraktion vom 01.03.2018