

Betreff:

Entwicklung einer Erhaltungssatzung für das Sanierungsgebiet

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

26.07.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

01.08.2017

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der SPD-Fraktion im Stadtbezirk 310 vom 22. Februar 2017 wird wie folgt Stellung genommen:

Vorbemerkung

Städte und Gemeinden dürfen gemäß § 172 BauGB Erhaltungssatzungen festlegen, um die Entwicklung in bestimmten Stadtgebieten zu steuern. Eine Erhaltungssatzung kann positive Effekte haben, aber auch dazu führen, dass sich ein Stadtquartier aufgrund der Festlegungen nicht weiterentwickeln kann. Um bezahlbaren Wohnraum in guten Wohnlagen seitens der Eigentümer anbieten zu können, werden in der Konsequenz gewisse Wohnstandards voraussichtlich nicht angeboten. Dies kann perspektivisch eine negative Entwicklung des Quartiers nach sich ziehen, wenn entsprechend angemessener Mietwohnraum dort nicht mehr angeboten werden kann, zumal selbst im sozialen Wohnungsbau die baulichen Standards weitestgehend genauso hoch sind wie im frei finanzierten Wohnungsbau.

Zu den Erfahrungen wird auf das Beispiel der Stadt Stuttgart verwiesen. Dort wurde ein Stadtgebiet 1990 mit einer sozialen Erhaltungssatzung belegt und Sanierungen gedeckelt. In der Folge investierten Vermieter immer weniger. Elf Jahre später musste man feststellen, dass 25 Prozent der Gebäude mittel bis stark sanierungsbedürftig waren (Online-Quelle: Welt, eingesehen am 23. März 2017).

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Erlass von Erhaltungssatzungen mit erheblichem Aufwand verbunden ist. Sollten in einem Quartier alle Änderungen oder Nutzungsänderungen auch der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen, entsteht erheblicher Prüfaufwand. Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument, das im Einzelfall unerwünschte Entwicklungen verhindern kann, aber auch die in Braunschweig dringend erforderliche Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Standards bremst.

Dies vorangestellt werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Durch die Sanierung werden städtebauliche Missstände beseitigt oder Unterversorgungen des Gebietes mit sozialen oder infrastrukturellen Einrichtungen behoben. Dies führt zu einer steigenden Attraktivität des Gebietes. Erkennbar ist das auch an den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, welche von den Eigentümern abgeschöpft werden. Neben der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ist daher zusätzlich mit sanierungsbedingten Steigerungen von Immobilienpreisen und Mieten zu rechnen. Eine Trennung von allge-

meiner und sanierungsbedingter Steigerung ist für die Steigerung von Immobilienpreisen bei bebauten Objekten und Mieten schwierig.

Eine teilweise Verdrängung der bisherigen Bevölkerung ist daher nicht auszuschließen, entscheidend ist ob die bisherige Bevölkerung Mietsteigerungen im gewissen Umfang leisten kann und will.

Die Verdrängung hat aber üblicherweise weitere Ursachen. Ein Hauptgrund sind steigende Einwohnerzahlen, die auf unzureichendes Wohnangebot treffen und damit die Mieten steigern. Bestimmte Viertel werden auch „in“ ohne Sanierung. Künstler und Studenten sind dabei oft die Pioniere, die in einfache Lagen gehen. Insbesondere in Großstädten ist die Entwicklung vorhanden.

Zu 2. und 3.:

Bei Festlegung einer Erhaltungsgebietes nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 sind hohe Anforderungen an die städtebauliche und gestalterische Qualität zu stellen. In der Regel sind dies Gebiete im Umfeld von denkmalgeschützten Bereichen, die als sehr erhaltenswert eingestuft werden. Diese Voraussetzungen sind im Westlichen Ringgebiet nicht gegeben.

Beim Erlass einer Erhaltungsverordnung nach BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 muss die die Stadt die **besonderen städtebaulichen Gründe** darlegen, warum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesem Gebiet erhalten werden soll und die erheblichen negativen Folgen für die Gemeinde darlegen, z. B. dass getätigte Investitionen in die öffentliche Infrastruktur entwertet und/oder neue Aufwendungen in diese erforderlich würden. Oder dass eine Destabilisierung gewachsener sozialer und kultureller Zusammenhänge vermeidbare Folgekosten für die öffentliche Hand auslösen würde.

Das Soziale Stadt Gebiet „Westliche Ringgebiet“ mit einer Größe von 222 ha ist sehr unterschiedlich strukturiert. Das Stadtteilprofil (Sozialatlas, Stand 2016) zeigt, dass sich der Stadtteil positiv entwickelt hat und damit ein wesentliches Ziel der Sanierung, die Negativentwicklung aufzuhalten, erreicht wurde. Um vermutete Verdrängungsprozesse nachvollziehen zu können, wären weitere umfangreiche Datenerhebungen und zusätzlich Befragungen von Bewohnern, Eigentümern und sozialen Akteuren im Quartier erforderlich. Erst nach diesen umfangreichen Voruntersuchungen lägen ausreichend Informationen darüber vor, ob ggf. in Teilen des Sanierungsgebietes die rechtlichen Vorgaben für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung/ Milieuschutzsatzung gegeben sind.

Die Regelungsmöglichkeiten einer Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 sind durch die Rechtsprechung sehr eingeschränkt. Sie umfassen in der Regel das Verbot von eines überdurchschnittlichen Ausbaustandards bei Wohnungsmodernisierungen (u. a. Überschreitung von Wohnungsgrößen), die Zweckentfremdung von Wohnraum, die Einschränkung des Abrisses von Gebäuden und die Untersagung, zusätzliche Stellplätze auszubauen. Die Miethöhen können damit nicht regelt werden.

Seit Anfang 2016 gab es bei etwa 140 genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen lediglich einen Antrag, bei dem die Zusammenlegung von 2 Wohnungen beantragt wurde. Große Wohnungen entstanden in Neubauten und im Rahmen von Dachgeschossausbauten.

Angesicht des erheblichen Aufwandes, der geringen Steuerungsmöglichkeiten und der zu erwartenden Effekte für die Bewohnerschaft hält die Verwaltung die Erhaltungssatzung nicht für ein geeignetes Instrument, günstigen Wohnraum im Soziale Stadt – Gebiet zu erhalten.

Leuer

Anlage/n:

Keine